

# Smlouva o nájmu prostoru sloužícího k podnikání

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2302 a následující zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi těmito smluvními stranami:

## **Obec Líbeznice**

se sídlem Mělnická 43, 250 65 Líbeznice  
zastoupená Mgr. Janem Havlíčkem, starostou obce  
IČ: 00240427  
Číslo účtu: 3220201/0100 (KB Praha 9)

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

## **AOPTIKA.cz s.r.o.**

se sídlem Jasanová 94/11, 250 64 Zlonín  
IČ: 29595789  
spisová značka: C 447896 vedená u Městského soudu v Praze  
den zápisu: 25. května 2026  
zastoupená Bc. Markem Pekárkem, DiS, jednatelem  
(dále jen „**nájemce**“)

(společně také „**smluvní strany**“)

## **Článek I.**

### **Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem stavby, budovy s č.p. 422, která je součástí pozemku p.č. st. 536, zastavěná plocha a nádvoří, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracovištěm Praha - východ, na listu vlastnictví č. 10001, pro obec Líbeznice, katastrální území Líbeznice (budova č.p. 422 dále také jen „Budova“).
2. V 1. NP budovy se nacházejí místnosti č. 1.09, 1.10, 1.11 a 1.12 (dále jen soubor místností oční optiky) o celkové výměře **75,9 m<sup>2</sup>** a dále soubor společných místností č. 1.01, 1.04, 1.05, 1.06, 1.07, 1.08 a 1.13, které bude užívat nájemce společně s oční ordinací (ideální ½), o celkové výměře 31,5 m<sup>2</sup>, z toho ideální polovina **15,75 m<sup>2</sup>**.  
Soubor místností a jejich orientace v Budově je zakreslena v technickém plánu, který je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy. Shora uvedený soubor místností bude užíván pro výkon podnikatelské činnosti nájemce, a to k provozování oční optiky a souvisejících služeb (dále také jako „Prostor sloužící k podnikání“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát Prostor sloužící k podnikání nájemci do nájmu.

## **Článek II.**

### **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu Prostor sloužící k podnikání, a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále také jen „Předmět nájmu“).
2. Nájemce a osoby využívající služeb jeho podnikatelské činnosti jsou současně oprávněni užít za účelem přístupu k Předmětu nájmu chodbu navazující na vstupní dveře do Budovy. Orientace chodby v Budově je zakreslena v technickém plánu, který je nedílnou přílohou č. 1 této smlouvy.
3. Nájemce Předmět nájmu se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání Předmětu nájmu platit sjednané nájemné v souladu s článkem V. této smlouvy.
4. O předání a převzetí Předmětu nájmu sepíší smluvní strany protokol.

## **Článek III.**

### **Účel nájmu**

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci a osobám s ním spolupracujícím užívat Předmět nájmu pro výkon jeho podnikání, jehož předmětem je výkon činností souvisejících s provozováním oční optiky a souvisejících služeb. Nájemce je povinen Předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.
2. Pronajímatel výslovně souhlasí s tím, aby nájemce po přechodnou dobu umožnil dosavadnímu nájemci a poskytovateli optometrických služeb, tj. Bc. Marku Pekárkovi, DiS, IČO: 74632248, užívání části Předmětu nájmu určené pro optometrii, označené v technickém plánu tvořícím přílohu č. 1 této smlouvy jako místnost č. 1.12 OPTOMETRIE.
3. Souhlas podle předchozího odstavce se uděluje výlučně za účelem zachování nepřerušného poskytování optometrických služeb v provozovně na adrese Na Chrupavce 422, 250 65 Líbeznice, a to do dne, kdy nájemce získá příslušné oprávnění / schválení k poskytování optometrických služeb, nejdéle však do 31. 12. 2026, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.
4. Část Předmětu nájmu určená pro optometrii je vymezena podle technického plánu tvořícího přílohu č. 1 této smlouvy jako místnost č. 1.12 OPTOMETRIE; nové grafické vymezení prostoru se proto nevyžaduje. Toto ujednání nepředstavuje rozšíření Předmětu nájmu, změnu dispozice prostor ani změnu sjednaného účelu užívání.
5. Nájemce odpovídá pronajímateli za to, že užívání vymezené části Předmětu nájmu dosavadním poskytovatelem optometrických služeb nebude v rozporu s touto smlouvou, právními předpisy, rozhodnutími příslušných správních orgánů ani oprávněnými zájmy pronajímatele.

#### **Článek IV.**

##### **Doba nájmu**

1. Nájemní vztah podle této smlouvy se sjednává na dobu určitou v délce trvání 5 let. Nájemní vztah začíná dnem 1. 8. 2026 a končí dnem 31. 7. 2031.
2. Nájem končí dohodou smluvních stran, uplynutím doby nájmu nebo písemnou výpovědí.
3. **Nájemce** může nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,
  - a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
  - b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
  - c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.
4. **Pronajímatel** má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,
  - a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
  - b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305 občanského zákoníku, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.
5. Výpovědní doba je tříměsíční. Ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je taková výpověď neplatná.
6. Neoznámí-li, alespoň jeden měsíc před skončením trvání nájemního vztahu, kterákoliv smluvní strana druhé smluvní straně, svojí vůlí nepokračovat v trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou, dochází k automatickému prodloužení trvání nájemního vztahu a této smlouvy vždy o jeden rok. K automatickému prodloužení dle věty předchozí může dojít opakovaně.

#### **Článek V.**

##### **Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení**

1. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné, které smluvní strany sjednaly v **roční výši 113.000,- Kč**. Pronajímatel je plátcem DPH. Výše nájemného tak činí 1.232,96,- Kč za 1 m<sup>2</sup>. Nájemce se zavazuje hradit nájemné měsíčně a to vždy ze splatností do 15 kalendářního dne prvního měsíce příslušného kalendářního měsíce.
2. Na základě výslovné dohody obou smluvních stran bude nájemné hrazeno bezhotovostním převodem na účet vedený u KB Praha 9, č. účtu: **3220201/0100**, jehož vlastníkem je pronajímatel, nebo v hotovosti v pokladně OÚ Líbeznice. Smluvní strany prohlašují, že úhradou platby nájemného na shora uvedený účet je povinnost nájemce k úhradě platby nájemného pronajímateli splněna.

3. Pronajímatel po dobu trvání nájemního vztahu zabezpečí dodávku služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu, jejichž skutečná cena bude nájemci účtována po skončení kalendářního roku, nejpozději však do 31. května následujícího roku.
4. Pokud dojde ke zvýšení cen energií či jiných médií od poskytovatelů těchto služeb, smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo, po předchozím oznámení nájemci, změnit výši měsíčních záloh na služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo na základě změny vydané zvláštním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. Nově stanovené částky je nájemce povinen začít hradit od měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo nájemci doručeno písemné vyrozumění pronajímatele o jejich změně.
5. Nájemné bude každý kalendářní rok zvyšováno o míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem za rok předcházející. Podkladem pro takovéto zvýšení nájmu bude písemné oznámení pronajímatele, zaslané v průběhu měsíce dubna nájemci, o zvýšení nájmu o míru inflace za předcházející kalendářní rok, vycházející ze zprávy zveřejněné Českým statistickým úřadem. Nájemné bude takto zvyšováno zpětně s účinností od 1.1. daného kalendářního roku, s první platbou nájemného navýšeného o inflaci provedenou v měsíci únoru. Nedoplatek za období od 1.1. do 31.03. daného roku uhradí nájemce ve splátce spolu s nájemným za 2. čtvrtletí.
6. Pro případ, že nájemné či zálohy na služby nebudou včas bez vážných a předem projednaných důvodů nájemce s pronajímatelem uhrazeny na výše uvedený účet pronajímatele, je nájemce povinen zaplatit na stejný účet pronajímatele zákonný úrok z prodlení anebo poplatek z prodlení stanovený platným vládním nařízením.

## **Článek VI.**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

#### **1. Práva a povinnosti nájemce**

1. řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné;
2. užívat Předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
3. pečovat o Předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu;
4. nést ze svého běžné náklady spojené s užíváním Předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (např. úklid);
5. nájemce je oprávněn provést stavební nebo technické úpravy v Předmětu nájmu pouze s písemným souhlasem pronajímatele. V případě, kdy povedou takto vynaložené náklady ke zhodnocení Předmětu nájmu, má nájemce právo započíst si na nájemném hodnotu která představuje zhodnocení Předmětu nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak;
6. umožnit pronajímateli po předchozím oznámení, za jeho účasti a mimo ordinační dobu vstoupit za účelem kontroly stavu a způsobu užívání do Předmětu nájmu.
7. v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak;

8. mít pojištěné své vybavení umístěné v Předmětu nájmu;
9. Nájemce je oprávněn umístit na vnější plášť budovy č.p. 422 označení (např. štítem či jiným vhodným označením provozovny své podnikatelské činnosti (toto označení musí být v souladu se stavebně technickými předpisy).

2. Práva a povinnosti pronajímatele:

1. předat nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
2. provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize prostor sloužících k podnikání, jeho součástí a příslušenství;
3. provádět opravy Předmětu nájmu nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.
4. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon jeho práv a užívání Předmětu nájmu za účelem v této smlouvě stanoveným. Pronajímatel se současně zavazuje strpět přístup do Předmětu nájmu dalším osobám navštěvujícím nájemce v souvislosti s výkonem jeho povolání. V případě, kdy by pronajímatel způsobil nájemci porušením těchto povinností škodu, zavazuje se ji nájemci uhradit.
5. Mít pojištěné nemovitosti, ve kterých se nachází Předmět nájmu.

## **Článek VII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
3. Smluvní strany berou na vědomí, že dosavadní nájemní smlouva uzavřená mezi pronajímatelem a Bc. Markem Pekárkem, DiS, IČO: 74632248, dne 18. 10. 2023, bude ukončena samostatnou dohodou ke dni 31. 7. 2026 tak, aby nájemní vztah podle této smlouvy plynule navázal od 1. 8. 2026.
4. Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou obce Líbeznice usnesením č. 130/2026-12.RO. Záměr pronájmu Předmětu nájmu byl zveřejněn dne 11. 6. 2026 a zveřejněn do dne 26. 6. 2026.
5. Smluvní strany si zasílají písemná oznámení na adresu uvedenou v této smlouvě, když se má za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po jejím odeslání.
6. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení.

7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

V Líbeznicích dne

V Líbeznicích dne

.....

.....

Obec Líbeznice,

AOPTIKA.cz s.r.o.

Mgr. Jan Havlíček, starosta

Bc. Marek Pekárek, DiS, jednatel

*Přílohy: 1. Technický plán prostor*