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

Renáta Soukupová

Bytem Pod Tvrzí 388, 250 70 Odolena Voda

IČO: 683 89 183

(dále jen „**Nájemce**")

(společně také „**smluvní strany**")

Článek I.
Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem stavby, budovy s č.p. 275, 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. 275 dále také jen „Budova").

2. V 2. nadzemním podlaží Budovy se nachází místnost č. 2.07a (8,3 m²) a 1/3 společné chodby (3,4 m²) o celkové výměře 11,7 m² (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 činnosti jsou současně oprávněni užít za účelem přístupu k Předmětu nájmu chodbu.

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 sepíšou smluvní strany protokol.

Článek III.
Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit Nájemci a osobám s ním spolupracujícím užívat Předmět nájmu jako kancelář pro reklamní činnost.

2. Nájemce není oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí i pokud jde o část Předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

3. Nájemce prohlašuje, že Předmět nájmu je ke stanovenému účelu užívání plně uzpůsoben a zavazuje se užívat Předmět nájmu výhradně k účelu, jak byl touto smlouvu sjednán.

Článek IV.
Doba nájmu

1. Nájemní vztah podle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od **01.11.2026 do 31.10.2029**.

2. Nájem končí dohodou smluvních stran, uplynutím doby nájmu nebo písemnou výpovědí.

3. Pronajímatel i Nájemce má právo nájem vypovědět bez uvedení důvodu v tří měsíční výpovědní době, která počne běžet 1. dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

4. **Nájemce** může nájem vypovědět v 30 denní výpovědní době, která počne běžet 1. dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi Pronajímateli,
   a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
   b) přestane-li být pronajatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k níž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor.

5. **Pronajímatel** má právo nájem vypovědět v 30 denní výpovědní době, která počne běžet 1. dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi Nájemci,
   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, nebo
   - užívá prostor sloužící podnikání k jinému účelu, než je uveden v této smlouvě, nebo
   - provede změnu (stavební nebo technickou úpravu) prostoru sloužícího podnikání bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, nebo
   - dá prostor sloužící podnikání do podnájmu nebo jinak umožní jeho užití třetí osobě.

6. Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se nepoužije a Nájemce při jakémkoliv ukončení nájmu dle této nájemní smlouvy nemá právo na náhradu za výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

Článek V.
Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení

1. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli nájemné, které smluvní strany sjednaly v měsíční výši **2.469,50 Kč.** Nájemce se zavazuje hradit nájemné měsíčně, a to vždy ze splatností do 15. kalendářního dne v měsíci. Společně s nájemným se Nájemce zavazuje hradit zálohu na služby podle odstavce 3. Nájemce se tak zavazuje hradit měsíčně Pronajímateli celkem částku **3.119,50 Kč.**

2. Na základě výslovné dohody obou smluvních stran bude nájemné (a záloha na služby) 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 tepla, vody a elektrické energie. Na dodávku tepla a vody se Nájemce zavazuje hradit měsíční zálohu ve výši **650,- Kč** (600,- Kč teplo, 50,- Kč vodné/stočné). Spotřeba elektrické energie bude Nájemci vyúčtována na základě skutečné spotřeby 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. Počínaje rokem 2027 bude nájemné 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 dubnu. 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 právním předpisem.

Článek VI.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti nájemce
    1. řádně a včas uhradit Pronajímateli sjednané nájemné a služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání;
    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 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 do vstupní chodby 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 podnikání. V případě, kdy by Pronajímatel způsobil nájemci porušením těchto povinností škodu, zavazuje se ji Nájemci uhradit.
   5. Mít pojištěnou nemovitost, ve které 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 si zasílají písemná oznámení na adresu uvedenou v této smlouvě, když se má za to, že došlá zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po jejím odeslání.

4. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení.

5. 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 tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

Článek VIII.
Doložka podle § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Obec Líbeznice potvrzuje, že záměr pronajmout nemovitý majetek, který je předmětem této nájemní smlouvy, byl v souladu s § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zveřejněn na úřední desce Obecního úřadu Líbeznice od 17. 09. 2026 do 02. 10. 2026, tedy po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím příslušného orgánu obce o uzavření této nájemní smlouvy. Obsah úřední desky byl po uvedenou dobu zveřejněn rovněž způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou obce Líbeznice usnesením č. 217/2026-21.RO ze dne 27. 10. 2026.

V Líbeznicích dne 29. 10. 2026

…….

Obec Líbeznice

Mgr. Jan Havlíček, starosta

V Líbeznicích dne 29. 10. 2026

……

Renáta Soukupová