**SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ**

mezi

**Pražské služby, a.s.**

jako Pronajímatelem

a

**Agroracio, s.r.o.**

jako Nájemcem

TatoSMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ („**Smlouva**”) byla uzavřena podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) mezi následujícími smluvními stranami:

1. **Pražské služby, a.s.**  
   IČO: 60194120, DIČ: CZ60194120

se sídlem Pod Šancemi 444/1, 180 77 Praha 9  
vedená u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 2432

e-mail: michal.coupek@psas.cz

(„**Pronajímatel**“)

a

(2) **Agroracio, s.r.o.**

IČO: 489 49 434

se sídlem Náměstí 14. října 1307/2, Smíchov, 150 00 Praha 5 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 28631

zastoupená: Miroslavem Braňkou, jednatelem

e-mail: [mirek.branka@seznam.cz](mailto:mirek.branka@seznam.cz)

(„**Nájemce**");

(Pronajímatel a Nájemce jednotlivě dále též jen „**Smluvní strana**“ a společně jen „**Smluvní strany**“);

# Preambule

Vzhledem k tomu, že:

1. Pronajímatel uzavřel s Nájemcem dne 27. května 2022 kupní smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovitosti („**Kupní smlouva**“), na základě níž se stane vlastníkem pozemku parc. č. 457/6, ostatní plocha, o výměře 433 m2 a pozemku parc. č. 457/7, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 228 m2, jehož součástí je stavba – budova bez čp/če, stavba technického vybavení, vše v katastrálním území Chrást u Poříčan, obec Chrást, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk („**Předmět nájmu**“);
2. Smluvní strany zamýšlí přenechat Předmět nájmu v dočasném užívání Nájemce i po převodu vlastnického práva k Předmětu nájmu;
3. Pronajímatel proto hodlá pronajmout Předmět nájmu Nájemci, a to včetně všech příslušenství a součástí Předmětu nájmu;

DOHODLY SE SMLUVNÍ STRANY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

# Předmět a účel Smlouvy

## Pronajímatel se zavazuje za podmínek sjednaných touto Smlouvou přenechat Nájemci Předmět nájmu včetně všech jeho součástí a veškerého příslušenství k dočasnému užívání.

## Nájemce se zavazuje za užívání Předmětu nájmu Pronajímateli platit nájemné sjednané v čl. 5.1 této Smlouvy a plnit další povinnosti stanovené touto Smlouvou.

## Předmět nájmu se pronajímá za účelem uskladnění zemědělských komodit, hnojiv, postřiků, vozidel, pohonných hmot a technického zařízení k provozování zemědělské činnosti Nájemce.

## Nájemce prohlašuje, že je oprávněn vykonávat činnost, která odpovídá sjednanému účelu a že si je vědom toho, že není oprávněn provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá ze sjednaného účelu nájmu.

## Nájemce prohlašuje, že je mu s ohledem na jeho předchozí vlastnictví Předmětu nájmu dobře znám faktický a právní stav Předmětu nájmu, včetně všech jeho součástí a veškerého příslušenství a shledává jej plně způsobilý k užívání ke sjednanému účelu a nemá ke stavu Předmětu nájmu žádné připomínky.

# Předání a převzetí Předmětu nájmu

## Za předpokladu, že příslušný katastrální úřad rozhodne o ve vkladovém řízení povolení vkladu vlastnického práva k Předmětu nájmu podle Kupní smlouvy do katastru nemovitostí ve prospěch Pronajímatele, Předmět nájmu se považuje za předaný Nájemci a převzatý Nájemcem k okamžiku podání návrhu na vklad Kupní smlouvy do katastru nemovitostí.

## Nájemce se zavazuje informovat Pronajímatele o stavu údajů o naměřené spotřebě (odběru) jednotlivých médií zaznamenané příslušnými měřicími přístroji (zejm. elektroměr) k okamžiku předání a převzetí Předmětu nájmu dle čl. 2.1 této Smlouvy. Odběr energií v Předmětu nájmu bude měřen podružnými měřiči.

# Práva a povinnosti Nájemce

## Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou, v rozsahu a k účelu sjednanému dle této Smlouvy, a to po celou dobu trvání nájmu založeného touto Smlouvou, dvacet čtyři hodin denně a sedm dní v týdnu.

## Nájemce je oprávněn umístit jakékoliv reklamní štíty, návěstí a podobná znamení v Předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, a to na své vlastní náklady a odpovědnost.

## Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář pouze ke sjednanému účelu a v souladu s touto Smlouvu, a to po celou dohodnutou dobu trvání nájmu založeného touto Smlouvou.

## Nájemce je povinen hradit řádně a včas Pronajímateli Nájemné a Paušální cenu dle této Smlouvy.

## Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu tak, aby na Předmětu nájmu nedocházelo k jakýmkoli škodám.

## Nájemce je povinen provádět na vlastní náklady běžnou údržbu, úklid a drobné opravy Předmětu nájmu.

## Nájemce je povinen bezodkladně písemně oznámit Pronajímateli jakékoli poškození Předmětu nájmu anebo potřebu opravy Předmětu nájmu. Tato povinnost se netýká běžné údržby a drobných oprav. V případě nutnosti provedení opravy Předmětu nájmu je Nájemce povinen sdělit Pronajímateli všechny podstatné skutečnosti, které se takové opravy týkají.

## Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli provedení opravy Předmětu nájmu nebo jeho údržbu a snášet omezení v užívání Předmětu nájmu v rozsahu nutném pro provedení takové opravy či údržby. Za tímto účelem je Nájemce povinen umožnit Pronajímateli přístup do Předmětu nájmu, jinak Nájemce odpovídá za škodu v plné výši, která tímto vznikla na Předmětu nájmu, resp. za škodu v plné výši, která tímto vznikla Pronajímateli.

## V případě, že se Předmět nájmu stane dočasně neuživatelný (zejména v důsledku provádění rekonstrukce či stavební a jiné úpravy Předmětu nájmu), Nájemce je povinen snášet omezení v užívání Předmětu nájmu po dobu nezbytně nutnou, resp. po dobu, než bude Předmět nájmu znovu způsobilý k užívání.

## Nájemce není oprávněn provádět stavební a jiné úpravy Předmětu nájmu. Pro účely této Smlouvy se stavebními úpravami rozumí veškeré úpravy zasahující do stavební a architektonické podstaty Předmětu nájmu, podstatně měnící Předmět nájmu či pevné instalace jakýchkoli zařízení, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení.

## Nájemce se zavazuje v plném rozsahu odškodnit Pronajímatele anebo dotčené třetí osoby, za jakoukoli újmu vzniklou Pronajímateli anebo dotčeným třetím osobám v důsledku zaviněného jednání či opomenutí Nájemce či jakýchkoli jiných osob, kterým Nájemce do Předmětu nájmu umožnil přístup.

## Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jakoukoli jeho část do podnájmu třetí osobě.

## Nájemce se zavazuje bezodkladně informovat Pronajímatele o všech okolnostech, které mají či mohou mít negativní vliv na plnění povinností Nájemce vyplývajících z této Smlouvy.

## Nájemce potvrzuje, že se před podpisem této Smlouvy seznámil se všemi nebezpečími, která mohou vzniknout při užívání Předmětu nájmu, a podle nich sebe a jím pověřené osoby na vlastní náklady vybavil odpovídajícími ochrannými prostředky.

## Nájemce je povinen nejpozději poslední den doby trvání nájmu založeného touto Smlouvou předat Pronajímateli vyklizený Předmět nájmu, a to v takovém stavu, v jakém mu byl Pronajímatelem předán, se zohledněním běžného opotřebení. Nájemce je před předáním Předmětu nájmu Pronajímateli zejména povinen odstranit z Předmětu nájmu veškeré své movité věci a odstranit veškerá případná poškození Předmětu nájmu. Pokud Nájemce nevyklidí Předmět nájmu ve výše stanovené lhůtě, je Pronajímatel oprávněn vyklidit Předmět nájmu na náklady Nájemce; za tímto účelem je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu a Nájemce s tím výslovně souhlasí. O předání a převzetí Předmětu nájmu sepíší Smluvní strany předávací protokol.

## Nájemce se pro účely zákona č. 541/2020 Sb., o odpadech, ve znění pozdějších předpisů, považuje za původce odpadu a je tak povinen na své náklady a odpovědnost zajistit řádné nakládání s odpadem (zejména zajistit jeho odstranění).

## Nájemce je povinen do 10 dnů od skončení nájmu založeného touto Smlouvou předat veškerý odpad soustředěný v Předmětu nájmu do příslušného zařízení určeného pro nakládání s odpady. Pokud tak Nájemce neučiní, je Pronajímatel oprávněn na náklady Nájemce zajistit předání takto soustředěného odpadu do příslušného zařízení určeného pro nakládání s odpady, a to i bez souhlasu Nájemce.

# Práva a povinnosti Pronajímatele

## Pronajímatel je povinen předat Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit Nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu v rozsahu této Smlouvy, a to po celou dobu trvání nájmu založeného touto Smlouvou.

## Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněn, za účelem kontroly dodržování povinností Nájemce podle této Smlouvy anebo kontroly stavu Předmětu, vstoupit do Předmětu nájmu spolu s osobou určenou Nájemcem, a to v termínu a čase stanoveném Pronajímatelem, který termín a čas oznámí Nájemci alespoň 2 dny předem.

## Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu i bez osoby určené Nájemcem a bez předchozího oznámení Nájemci v případě havárie či hrozby havárie, kdy se dá důvodně předpokládat, že by mohla vzniknout škoda. O této skutečnosti je Pronajímatel povinen, jakmile to okolnosti umožní, sdělit Nájemci důvod vstupu do Předmětu nájmu.

## Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za škody vzniklé porušením nebo neplněním závazků ze strany Nájemce stanovených v této Smlouvě. Nájemce s tímto výslovně souhlasí.

# Nájemné a cena služeb

## Nájemce se zavazuje ode dne zahájení nájmu založeného touto Smlouvou platit Pronajímateli za dočasné užívání Předmětu nájmu nájemné ve výši 9.675, - Kč (slovy: devět tisíc šest set sedmdesát pět korun českých) za každý kalendářní měsíc trvání nájmu založeného touto Smlouvou („**Nájemné**“).

## Za účelem umožnění Nájemci řádné užívání Předmětu nájmu zajistí Pronajímatel dodávky elektrické energie („**Služby**“). Na úhradu Služeb je Nájemce povinen hradit Pronajímateli měsíčně spolu s platbou Nájemného paušální částku ve výši 200, -Kč (slovy: dvě stě korun českých) (částka na úhradu Služeb dále jen „**Paušální cena**“).Pronajímatel si vyhrazuje právo kdykoli během trvání nájmu založeného touto Smlouvou jednostranně stanovit, že smlouvu o dodávce elektrické energie pro účely užívání Předmětu nájmu uzavře sám Nájemce. V takovém případě bude ve vztahu k příslušnému dodavateli vystupovat přímo Nájemce jako osoba povinná k úhradě nákladů za dodávky elektrické energie. V případě, že Pronajímatel rozhodne o změně způsobu hrazení dodávek elektrické energie, bude toto rozhodnutí doručeno v písemné podobě Nájemci společně s upravenou výší Paušální ceny. Nájemce s tímto výslovně souhlasí.

## Nájemné a Paušální cena budou Nájemci účtovány měsíčně formou vystavení faktury (daňového dokladu), a to vždy do 10. dne měsíce následujícího po měsíci, za který dané platby náleží. Splatnost Nájemného a Paušální ceny je vždy do 25. dne měsíce následujícího po měsíci, za který dané platby náleží, a to nezávisle na tom, zda Pronajímatel vystaví fakturu ve lhůtě dle předchozí věty.

## K Nájemnému a Paušální ceně bude připočtena daň z přidané hodnoty (DPH) ve výši stanovené platnými právními předpisy ke dni vydání daňového dokladu. Nájemce je zároveň povinen zajistit, že po celou dobu trvání nájmu založeného touto Smlouvou bude Nájemce považován za osobu registrovanou a povinnou k dani z přidané hodnoty v souladu s platnými právními předpisy České republiky.

## V případě skončení nájmu založeného touto Smlouvou k jinému dni, než k poslednímu dni v kalendářním měsíci, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli poměrnou část Nájemného a Paušální ceny za kalendářní měsíc, v němž nájem skončil.

# Platební podmínky

## Smluvní strany sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn předávat Nájemci faktury dle čl. 5.3 této Smlouvy především v elektronické formě, a to zasláním na e-mailovou adresu Nájemce uvedenou v této Smlouvě. Nájemce s tímto způsobem zasílání faktur vyjadřuje souhlas.

## Veškeré platby hrazené dle této Smlouvy budou považovány za uhrazené včas tehdy, je-li příslušná platba nejpozději v poslední den lhůty splatnosti připsána ve prospěch bankovního účtu Pronajímatele uvedeného ve vystavené faktuře, nedohodnou-li se Smluvní strany na jiném způsobu úhrady.

## Pronajímatel provede alespoň jednou ročně, zpravidla v průběhu prvního pololetí následujícího kalendářního roku, vyúčtování Paušálních cen podle skutečného objemu Služeb poskytnutých Nájemci. V případě, kdy tyto skutečné náklady na Služby budou převyšovat součet Paušálních cen uhrazených Nájemcem za dané zúčtovací období, vzniká Nájemci povinnost uhradit rozdíl mezi těmito částkami dle výzvy Pronajímatele. V případě, kdy součet Paušálních cen uhrazených Nájemcem za dané zúčtovací období bude převyšovat vyúčtování Paušálních cen podle skutečného objemu Služeb poskytnutých Nájemci, náleží takový rozdíl Nájemci.

# Pojištění

## Nájemce po celou dobu trvání nájmu založeného touto Smlouvou bude mít na své vlastní náklady u pojišťovny, jež musí být schválena Pronajímatelem, pojištěn:

### Předmět nájmu, včetně jeho součástí a veškerého příslušenství;

### proti občanskoprávní odpovědnosti, zejména proti odpovědnosti za osobní újmu na zdraví nebo hmotnou škodu způsobenou přímo či nepřímo, která může být způsobena ať už následkem přítomnosti v Předmětu nájmu nebo následkem užívání, nakládání či uskladnění majetku, zařízení nebo instalací nebo jeho užití nebo následkem jednání zaměstnanců Nájemce (včetně odpovědnosti vzniklé v důsledku rozbití či pádu vývěsních štítů a výloh přiléhajících k Předmětu nájmu).

## Nájemce je povinen každoročně doložit Pronajímateli kopii svých pojistných smluv a prokazovat každoročně Pronajímateli, že uzavřené pojistné smlouvy jsou platné a že Nájemce řádně hradí příslušné pojištění, a to bez zbytečného odkladu poté, co jej o to Pronajímatel požádá.

# Doba trvání a předčasné skončení nájmu

## Nájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od okamžiku, kdy dojde k převodu vlastnického práva k Předmětu nájmu dle čl. 2.1 této Smlouvy do 30.06.2024.

## Nájem založený touto Smlouvy je možné ukončit pouze (i) na základě písemné dohody Smluvních stran, (ii) na základě písemné výpovědi Smluvních stran z důvodů stanovených v občanském zákoníku a s výpovědní dobou stanovenou v občanském zákoníku nebo (iii) na základě písemné výpovědi Nájemce bez uvedení důvodu s výpovědní dobou 2 měsíce. Výpovědní doba začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.

# Závěrečná ustanovení

## Tato Smlouva a veškeré její dodatky se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky, zejména občanským zákoníkem.

## Tuto Smlouvu lze změnit pouze písemnými dodatky, podepsanými oběma Smluvními stranami (popř. jejich zástupcem/zástupci).

## V případě, že jakékoliv ustanovení této Smlouvy je či se v budoucnu stane neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy v platnosti a účinnosti, pokud z povahy takového neplatného, neúčinného či nevymahatelného ustanovení nebo z jeho obsahu anebo z okolností, za nichž bylo uzavřeno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu této Smlouvy. Smluvní strany se pro takový případ zavazují nahradit neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení této Smlouvy ustanovením jiným, které svým obsahem, účelem a smyslem odpovídá nejlépe ustanovení původnímu a této Smlouvě jako celku. V této souvislosti se Smluvní strany zavazují v dobré víře a účinně jednat za účelem dosažení dohody o takovém nahrazení neplatného, neúčinného či nevymahatelného ustanovení a uzavřít k tomu potřebný dodatek k této Smlouvě.

## Smluvní strany tímto prohlašují, že podpisem této Smlouvy na sebe berou nebezpečí změny okolností a žádná ze Smluvních stran tedy není oprávněná domáhat se po druhé Smluvní straně anebo soudně obnovení jednání o této Smlouvě z důvodu podstatné změny okolností zakládající hrubý nepoměr v právech a povinnostech Smluvních stran.

## Smluvní strany se dohodly, že na jejich vzájemné vztahy založené touto Smlouvou nebo s touto Smlouvou související se neuplatní následující ustanovení občanského zákoníku: §1793 až 1795 a § 2000 občanského zákoníku.

## Pronajímatel v souladu s § 1740 odst. 3 občanského zákoníku vylučuje přijetí nabídky na uzavření této Smlouvy s dodatkem nebo odchylkou. Pronajímatel v souladu s § 1758 občanského zákoníku projevuje vůli, aby smlouva navržená v této listině byla vždy uzavřena pouze v písemné formě.

## Pronajímatel je oprávněn postoupit práva a povinnosti vyplývající z této Smlouvy či jejich část na třetí osobu; Nájemce s postoupením práv a povinností z této Smlouvy výslovně souhlasí. Nájemce není oprávněn postoupit jakoukoliv pohledávku za Pronajímatelem nebo převést své povinnosti z této Smlouvy třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Nájemce není oprávněn provádět jednostranné zápočty jakýchkoli pohledávek vzniklých za Pronajímatelem bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

## Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každý má povahu originálu. Každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) vyhotovení.

## Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti okamžikem jejího uveřejnění v registru smluv.

## Tato Smlouva představuje úplnou dohodu Smluvních stran ohledně záležitostí upravených v této Smlouvě a v plném rozsahu nahrazuje veškeré předchozí smlouvy, dohody a ujednání Smluvních stran týkající se týchž záležitostí.

## Každá ze Smluvních stran prohlašuje, že si tuto Smlouvu řádně přečetla, jejímu obsahu plně porozuměla, že Smlouva je projevem její pravé a svobodné vůle a na důkaz svého souhlasu s obsahem Smlouvy připojuje sama či její oprávněný zástupce níže svůj podpis.

|  |  |
| --- | --- |
| V Praze dne 27. 6. 2022  **Pronajímatel**  Pražské služby, a.s.  Podpis: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Jméno: Mgr. Bc. Michal Čoupek  Funkce: místopředseda představenstva  Podpis: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Jméno: Dr. Ing. Aleš Bláha  Funkce: člen představenstva | V Praze dne 27. 6. 2022  **Nájemce**  Agroracio, s.r.o.  Podpis: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Jméno: Miroslav Braňka  Funkce: jednatel |