**Smlouva o nájmu nebytových prostor**

*uzavřená v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů mezi:*

**CHMELAŘSTVÍ, družstvo Žatec**

IČ: 00212229

DIČ: CZ00212229

se sídlem: 438 01 Žatec, Mostecká 2580

zapsané: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl Dr. vložka 185

jednající: provozně ekonomickým ředitelem, na základě plné moci ze dne 1.11.2017

č.ú.: 2110481/0100

e-mail: info@chmelarstvi.cz

(dále jen **pronajímatel**)

a

**Česká republika – Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský**

organizační složka státu

IČ: 00020338

DIČ: CZ00020338 (není osobou povinnou k DPH)

se sídlem: Hroznová 63/2, 603 00 Brno

jejímž jménem jedná: Ing. Daniel Jurečka, ředitel

č.ú. 87425641/0710

e-mail: podatelna@ukzuz.gov.cz

(dále jen **nájemce**)

(ve smlouvě společně dále jen jako **smluvní strany**)

**Čl. I.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti – pozemku st.p. č. 521, zastavěna plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Tršice, č.p. 487, zemědělská stavba na adrese č.p. 487,
783 57 Tršice, zapsaná v LV č. 644 pro obec a katastrální území Tršice u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory sloužící jako kancelář o celkové výměře 16,9 m2 (blíže specifikovány v příloze č. 1 této smlouvy) - dále jen „**prostory nebo prostor“**.
2. Pronajímatel přenechává tento prostor nájemci k užívání za účelem výkonu administrativních činností nájemce za podmínek stanovených touto smlouvou a nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání pronajatých prostor řádně a včas nájemné.
3. Nájemce není oprávněn v pronajatých prostorách skladovat, dočasně či trvale umísťovat ekologicky závadný materiál, toxické, výbušné, hořlavé či jinak nebezpečné látky.

**Čl. II.**

**Doba smluvního poměru a skončení nájmu**

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje od 1. 5. 2025.

2. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět nájem písemně i bez uvedení důvodu s výpovědní dobou v délce 1 měsíce. Výpovědní doba začíná plynout prvním dnem měsíce následujícím po doručení výpovědi.

3. Pronajímatel se zavazuje odevzdat nájemci vše, čeho je třeba k řádnému užívání předmětu nájmu, tedy zejména klíče od uvedeného prostoru. O předání a převzetí předmětu nájmu, počtu předaných klíčů, stavu měřidel, vybavení prostoru atd., bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, který podepíší pronajímatel a zástupce nájemce.

4. Nájemce je povinen nejpozději v den skončení nájmu prostor vyklidit a odevzdat jej pronajímateli vyklizený, čistý a ve stavu v jakém prostor převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě a zároveň je povinen předat klíče od všech uzamykatelných prostor. Pronajímatel má právo požadovat po nájemci úhradu smluvní pokuty ve výši 3.000,- Kč denně za každý den prodlení nájemce s vyklizením a předáním pronajatého prostoru zpět pronajímateli. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody vzniklé porušením smluvní povinnosti nájemce pronajaté prostory řádně a včas vyklidit a předat zpět pronajímateli. V případě, že nájemce nebytové prostory nevyklidí a nepředá je protokolárně pronajímateli nejdéle do 7 dnů od skončení nájmu prostor, je pronajímatel oprávněn na základě zmocnění, které mu tímto nájemce uděluje, bez přítomnosti nájemce vstoupit do předmětu nájmu a vyklidit všechny věci tam uložené a uskladnit je v jiných prostorách, to vše na náklady nájemce s tím, že k těmto věcem vznikne pronajímateli zadržovací právo na zajištění náhrady nákladů vynaložených pronajímatelem.

5. Nájemce je povinen odhlásit z příslušného veřejného rejstříku své sídlo, popř. provozovnu firmy z adresy užívaného prostoru nejpozději do 30 dnů od skončení nájmu, popř. po výzvě učiněné pronajímatelem.

**Čl. III.**

**Výše a splatnost nájemného**

1. Není-li v této smlouvě ujednáno jinak, sjednává se nájemné za pronájem prostor dle Čl. I. odst. 1 dohodou stran ve výši **2.000,- Kč měsíčně**.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je povinen zajišťovat pro nájemce plnění spojená s užíváním předmětu nájmu v rozsahu dle § 2247 odst. 2 zák. č. 89/2012 Sb.,
3. Nájemné je splatné do 15. dne každého měsíce, a to bankovním převodem na účet pronajímatele č. 2110481/0100 , pod variabilním symbolem 20338.
4. V případě prodlení nájemce má pronajímatel nárok na úrok z prodlení v zákonné výši.
5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vždy k 1. 3. běžného roku, počínaje 1. 3. 2026 jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející běžný rok.
6. Zvýšené nájemné bude uplatněno písemným oznámením ze strany pronajímatele nejpozději do 28. 2. běžného roku, a to bez nutnosti uzavírat dodatek k této smlouvě a nájemce bude povinen novou výši nájemného platit s účinností od nejbližší platby nájemného. Základem pro výpočet zvýšeného nájemného bude nájemné sjednané před tímto zvýšením.
7. V případě, že meziroční míra inflace přestane být z jakéhokoli důvodu nadále publikována, nahradí jej jiný podobný index nebo srovnatelný statistický údaj vyhlašovaný příslušným orgánem, který pronajímatel dle svého rozumného uvážení zvolí.

**Čl. IV.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce:

a) je oprávněn po dobu trvání této smlouvy pronajatý prostor a v něm umístěné movité věci užívat pouze v souladu s účelem nájmu. Je povinen prostor řádným způsobem udržovat ve stavu způsobilém k užívání a provádět běžnou údržbu a drobné opravy na své náklady. Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné předpisy upravující požární ochranu, bezpečnost a hygienu. Je rovněž povinen umožnit pronajímateli přístup do všech prostor, jež jsou předmětem nájmu, k provedení kontroly, provozní údržby, likvidaci havárií apod.

b) není oprávněn přenechat prostor nebo jeho část jiné osobě k užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

c) je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v  prostoru, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení. Pokud jde o opravu, k níž je dle této smlouvy povinen pronajímatel, smluvní strany se dohodly na tom, že takovou opravou bude vždy oprava, jež svým nákladem přesahuje částku 1.000,- Kč. Opravy s nižším nákladem nese nájemce.

d) je povinen užívat elektrická zařízení umístěná v pronajatých prostorách jen v souladu s platnými bezpečnostními předpisy. V případě použití vlastních elektrospotřebičů v pronajatých prostorách je nájemce povinen zabezpečit plnění podmínek platných ČSN pro revize a kontroly elektrických spotřebičů.

e) prohlašuje, že byl řádně seznámen s provozním řádem a plánem protipožární prevence, s umístěním hl. uzávěru vody, plynu, elektřiny, hasicích přístrojů a jejich použitím v případě havárie včetně příslušných kontaktních telefonních čísel na přivolání pomoci, což nájemce potvrzuje svým podpisem.

f) je povinen pronajaté prostory vhodným způsobem zajistit proti vniknutí nebo zásahům třetích osob.

g) je oprávněn nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící podnikání opatřit štíty, návěstími a podobnými znameními (dále jen „Poutače“). Při skončení nájmu je nájemce povinen Poutače odstranit, a to nejpozději ke dni skončení nájmu.

h) má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad.

i) se zavazuje dodržovat pořádek uvnitř pronajatých prostor, stejně tak v jejich okolí.

2. Pronajímatel:

a) má právo vstupu do prostor za účasti nájemce za účelem ověření, zda jsou užívány řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na něm.

b) je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu podle podmínek sjednaných v této smlouvě.

c) je povinen zajistit, aby byl předmět nájmu po celou dobu trvání nájmu způsobilý k předmětu podnikání nájemce.

d) odstraní bez zbytečného odkladu závady, které mu byly nájemcem nahlášeny a které brání řádnému užívání prostor.

**Čl. V.**

**Sankce**

1. Za každé jednorázové porušení povinností nájemce podle Čl. II. odst. 5 a Čl. IV. odst. 1 písm. a), b) a g) a této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč, která je splatná do 7 dnů od doručení výzvy pronajímatele k její úhradě. Obě smluvní strany výslovně prohlašují, že smluvní pokuta není zjevně nepřiměřená povaze utvrzovaného závazku. Zaplacením smluvní pokuty zůstává nedotčeno právo pronajímatele na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje.
2. Za porušení povinností nájemce podle Čl. IV. odst. 1 písm. h) této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč, která je splatná do 7 dnů od doručení výzvy pronajímatele k její úhradě. Obě smluvní strany výslovně prohlašují, že smluvní pokuta není zjevně nepřiměřená povaze utvrzovaného závazku. Zaplacením smluvní pokuty zůstává nedotčeno právo pronajímatele na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje. Současně je pronajímatel v takovém případě oprávněn vypovědět nájem okamžitě bez výpovědní doby.

**Čl. VI.**

**Ostatní ujednání**

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, sjednávají účastníci, že písemnosti mezi nimi doručované, se považují za doručené desátým dnem po té, co byly odeslány doporučenou zásilkou druhé smluvní straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
2. Podpisem této smlouvy nájemce stvrzuje, že se se stavem prostoru určenému k užívání podrobně seznámil a shledal jej ve stavu způsobilém pro sjednaný účel užívání.
3. Pokud tato smlouva a její přílohy nestanoví jinak, platí příslušná ustanovení občanského zákoníku a další obecně závazné předpisy.
4. Tato smlouva nabývá platnosti ke dni jejího podpisu oběma stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv. Smluvní strany prohlašují, že podle této smlouvy postupují od 1. 5. 2025, tedy jejich smluvní vztah se v době od 1. 5. 2025 do nabytí účinnosti této smlouvy řídil stejnými právy a povinnostmi, jako jsou práva a povinnosti uvedené v této smlouvě.
5. Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství či jiné utajované skutečnosti. Pronajímatel je srozuměn se skutečností, že nájemce smlouvu zveřejní v registru smluv v souladu s příslušnými právními předpisy.
6. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy je možné provést výlučně písemnou formou, a to po vzájemné dohodě obou stran.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, kdy každá strana obdrží po jednom vyhotovení. Veškeré dodatky k této smlouvě musí být v písemné formě, musí být schváleny a podepsány oběma stranami.

Přílohy:

1. Specifikace nebytových prostor

V Brně dne

 nájemce pronajímatel