

SMLOUVA O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely

obchodní společnost

se sídlem _____

IČ: _____

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném _____ oddíl _____, vložka _____

zastoupena _____

(dále jen „**Pronajímatel**“, na straně jedné)

a

obchodní společnost

se sídlem _____

IČ: _____

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném _____ oddíl _____, vložka _____

zastoupena _____

(dále jen „**Nájemce**“, na straně druhé)

tuto

SMLOUVU O NÁJMU PROSTOR SLOUŽÍCÍCH K PODNIKÁNÍ

dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Pronajímatel je oprávněn pronajmout _____, v obci _____ a katastrálním území _____, na adrese _____ (dále jen „**Předmět nájmu**“).
- 1.2. Tato smlouva upravuje práva a povinnosti smluvních stran při pronájmu Předmětu nájmu ze strany Pronajímatele Nájemci.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY, ÚČEL NÁJMU

- 2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci Předmět nájmu k dočasnému užívání za nájemné dle čl. 3 této smlouvy.
- 2.2. Nájemce touto smlouvou přijímá od Pronajímatele Předmět nájmu k dočasnému užívání a zavazuje platit za něj Pronajímateli nájemné dle čl. 3 této smlouvy.

- 2.3. Nájemce bude Předmět nájmu užívat v plném rozsahu za účelem svého podnikání, a to k provozování předmětu podnikání _____, oboru činnosti _____.
- 2.4. Nájemce bude Předmět nájmu využívat jako _____.

3. NÁJEMNÉ

- 3.1. Nájemné a veškeré další platby hrazené Nájemcem Pronajímateli dle této smlouvy, u kterých není v textu této smlouvy výslovně uvedeno něco jiného, budou Nájemcem hrazeny Pronajímateli na účet Pronajímatele číslo _____, vedený u společnosti _____ (dále jen „Účet pronajímatele“).
- 3.2. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné ve výši _____,- Kč (slovy: _____ korun českých) měsíčně (dále jen „Nájemné“), a to vždy do _____ dne měsíce, za který se Nájemné platí.
- 3.3. Pronajímatel _____ plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) a k Nájemnému tak _____ připočtena DPH v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- 3.4. Nájemné za měsíc _____ bylo Nájemcem Pronajímateli uhrazeno v hotovosti při uzavření této smlouvy.
- 3.5. Závazek Nájemce uhradit Nájemné (a veškeré další platby dle této smlouvy, u kterých není v textu této smlouvy výslovně uvedeno něco jiného) je vůči Pronajímateli splněn okamžikem připsání příslušné částky na Účet pronajímatele.

4. ÚHRADA ZA SLUŽBY

- 4.1. Nájemné v sobě neobsahuje úhrady za plnění, jež budou poskytována s užíváním Předmětu nájmu. Pronajímatel bude v souvislosti s pronájmem Předmětu nájmu dle této smlouvy pro Nájemce zajišťovat dodávky následujících plnění: _____ (společně dále jen „Služby“).
- 4.2. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli zálohu na Služby v celkové výši _____,- Kč (slovy: _____ korun českých) měsíčně (dále jen „Záloha na služby“), a to převodem na Účet pronajímatele vždy do _____ dne měsíce v měsíci, na který se Záloha na služby platí.
- 4.3. Záloha na služby na měsíc _____ byla Nájemcem Pronajímateli uhrazena v hotovosti při uzavření této smlouvy.

- 4.4. Vyúčtování záloh na Služby (dále jen „**Vyúčtování**“) bude Pronajímatelem předloženo Nájemci vždy do 4 (čtyř) měsíců poté, kdy Pronajímátemi bude doručeno poslední z vyúčtování od dodavatelů jednotlivých Služeb. Přeplatek či nedoplatek vyplývající z Vyúčtování bude splatný do 30 (třiceti) dnů od doručení Vyúčtování Pronajímatelem Nájemci.
- 4.5. Nájemce může v Předmětu nájmu užívat pevnou telefonní linku a/nebo připojení k internetu s tím, že související smlouvy s dodavateli těchto služeb uzavře Nájemce, který bude smluvním partnerem těchto dodavatelů. Bude-li za účelem uzavření některé ze smluv dle předchozí věty nezbytná součinnost Pronajímatele, zavazuje se Pronajímátem tuto součinnost Nájemci na výzvu Nájemce poskytnout. Náklady na užívání pevné telefonní linky, internetového připojení či veškeré další případné (shora neuvedené) služby (plnění) dodávané do Předmětu nájmu bude Nájemce hradit přímo poskytovatelům těchto služeb a bude si je zajišťovat sám na základě smluv s jejich poskytovateli. Smluvní strany se zavazují, že při skončení nájemního vztahu založeného dle této Smlouvy si poskytnou veškerou součinnost potřebnou k převodu služeb uvedených v tomto čl. 4.5 této smlouvy na Pronajímáteme či jinou osobu, bude-li o toto mít Pronajímátem zájem.

5. JISTOTA

- 5.1. Nájemce se zavazuje složit k Pronajímátemi částku ve výši _____,- Kč (slovy: _____ korun českých), (dále jen „**Jistota**“). Nájemce složí Jistotu k Pronajímátemi do 10 (deseti) dnů od uzavření této smlouvy, a to na Účet pronajímáteme.
- 5.2. Pronajímátem je oprávněn použít Jistotu výhradně k úhradě svých splatných pohledávek za Nájemcem vzniklých v souvislosti s nájemním vztahem založeným dle této smlouvy. Uvedené pohledávky má Pronajímátem právo započíst proti Jistotě. Nájemce je povinen doplnit Jistotu na původní výši, pokud Pronajímátem Jistotu či její část oprávněně čerpal, a to do 1 (jednoho) měsíce od takového oprávněného čerpání.
- 5.3. Po skončení nájmu je Pronajímátem povinen vrátit Jistotu Nájemci, pokud nebyla zcela či zčásti oprávněně čerpána, a to nejpozději do 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy Nájemce Předmět nájmu vyklidil a předal Pronajímátemi. Pronajímátem si přitom započte, co mu Nájemce případně v souvislosti s nájemním vztahem založeným dle této smlouvy k okamžiku vracení Jistoty dluží.

6. STAVEBNÍ ÚPRAVY

- 6.1. Nájemce není oprávněn provádět stavební a jiné úpravy Předmětu nájmu, aniž by k tomu měl předchozí písemný souhlas Pronajímáteme. Nájemce nemá vůči Pronajímátemi nárok

na úhradu nákladů vynaložených z jeho strany v souvislosti s prováděním stavebních či jiných úprav Předmětu nájmu. Po skončení nájmu Pronajímatel rozhodne, které úpravy Předmětu nájmu ponechá a ohledně kterých úprav Předmětu nájmu uvede Předmět nájmu do původního stavu.

- 6.2. Nájemce je povinen veškeré případné úpravy Předmětu nájmu provádět s odbornou péčí, případně zajistit, že budou provedeny s odbornou péčí. Nájemce se v souvislosti s případným prováděním úprav Předmětu nájmu a jejich následným užíváním zavazuje zachovávat obecně závazné právní předpisy, zejména zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a veškeré úpravy Předmětu nájmu provádět, případně zajistit jejich provedení, v souladu s technickými normami platnými v rozhodném období v České republice.
- 6.3. Požádá-li Nájemce Pronajímatele o udělení souhlasu s prováděním stavebních či jiných úprav Předmětu nájmu, mohou se smluvní strany dohodnout ohledně úhrady souvisejících nákladů či protihodnoty toho, o co se případně zvýší hodnota Předmětu nájmu. Dohoda dle předchozí věty vyžaduje ke své platnosti písemnou formu s tím, že smluvní strany uzavření takovéto dohody v jiné než písemné formě výslovně vylučují.

7. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE A NÁJEMCE

- 7.1. Pronajímatel předá Předmět nájmu Nájemci do užívání nejpozději v první den trvání nájmu.
- 7.2. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci po celou dobu trvání nájmu nerušené užívání Předmětu nájmu.
- 7.3. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu výlučně ke sjednanému účelu nájmu, způsobem obvyklým, případně sjednaným v této smlouvě.
- 7.4. Nájemce _____ oprávněn umístit do Předmětu nájmu své sídlo podnikání.
- 7.5. Nájemce je oprávněn v souladu s obecně závaznými předpisy a v přiměřeném rozsahu umístit na Předmětu nájmu reklamu – firemní označení – související s obory činnosti uvedenými v čl. 2.3 této smlouvy, k čemuž dává tímto Pronajímatel svůj souhlas. Pokud si takovéto umístění vyžádá stavební či jiné povolení, či ohlášení, je Nájemce povinen toto zajistit, jinak odpovídá za škody vzniklé Pronajímateli v souvislosti s porušením této své povinnosti.
- 7.6. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škody vzniklé z porušení této smlouvy. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škody, které vzniknou na Předmětu nájmu z povahy či v důsledku jeho činnosti nebo provozu.

- 7.7. Nájemce je povinen po předchozím oznámení učiněném nejméně 5 (pět) dní předem umožnit Pronajímateli a/nebo jeho zplnomocněnému zástupci přístup do Předmětu nájmu (popř. na Předmět nájmu) za účelem kontroly užívání Předmětu nájmu a plnění povinností Nájemce vyplývajících z této smlouvy. V případě nebezpečí vzniku rozsáhlejších škod je Pronajímatel oprávněn vykonat prohlídku Předmětu nájmu po telefonickém oznámení Nájemci ještě tentýž den.
- 7.8. Nájemce je povinen dodržovat v/na Předmětu nájmu platné bezpečnostní, požární a hygienické předpisy. Nájemce se zavazuje, že umožní kontrolu Předmětu nájmu bezpečnostním, požárním a revizním technikem, a že případné zjištěné závady v uloženém termínu odstraní.
- 7.9. Drobné opravy v Předmětu nájmu související s jeho užíváním a běžnou údržbu Předmětu nájmu zajišťuje Nájemce, a to svým nákladem. Ostatní opravy a ostatní údržbu Předmětu nájmu zajišťuje svým nákladem Pronajímatel. Nájemce se v souvislosti s prováděním údržby a oprav Předmětu nájmu zavazuje zachovávat (popř. zajistit zachování) obecně závazné právní předpisy a soulad s technickými normami platnými v rozhodném období v České republice.
- 7.10. Pojištění Předmětu nájmu a provozovny Nájemce v Předmětu nájmu umístěné (včetně vchodových dveří, zařízení a vybavení) a pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou na Předmětu nájmu si zajišťuje Nájemce sám na vlastní náklady.

8. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 8.1. Tato smlouva nabývá účinnosti uzavřením.
- 8.2. Nájemní vztah dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to na dobu od _____ do _____.
- 8.3. Bude-li Nájemce pokračovat v užívání Předmětu nájmu po dobu 3 (tří) měsíců po dni, kdy měl nájem skončit, a Pronajímatel nevyzve v této době Nájemce, aby Předmět nájmu opustil, platí, že je nájem znovu ujednán, a to na dobu určitou v trvání 1 (jednoho) roku od dne, kdy měl nájem skončit.
- 8.4. Předmět nájmu bude protokolárně předán Nájemci nejpozději dne _____. Pronajímatel však není povinen předat Předmět nájmu Nájemci a nájem nevznikne, pokud Nájemce ve lhůtě dle této smlouvy nesplní svoji povinnost složit Jistotu.

9. SKONČENÍ NÁJMU

- 9.1. Pronajímatel může nájem dle této smlouvy písemně vypovědět i před uplynutím

sjednané doby, jestliže:

- 9.1.1. má být budova, v níž se Předmět nájmu nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání Předmětu nájmu, a Pronajímatel to při uzavření této smlouvy nemohl předvídat, nebo
 - 9.1.2. Nájemce porušuje hrubě své povinnosti vyplývající z této smlouvy, zejména tím, že je v prodlení s placením nájemného o více než třicet (30) dnů i přes to, že jej na toto prodlení Pronajímatel písemně upozornil a poskytl mu lhůtu v trvání alespoň 10 (deseti) dnů k dodatečné úhradě dlužné částky. V případě výpovědi z důvodu uvedeného v tomto čl. 9.1.2 této smlouvy činí výpovědní doba 1 (jeden) měsíc a počítá se ode dne doručení výpovědi Nájemci.
- 9.2. Nájemce může nájem dle této smlouvy písemně vypovědět i před uplynutím sjednané doby, jestliže:
- 9.2.1. ztratí bez svého zavinění způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je Předmět nájmu touto smlouvou pronajat; nebo
 - 9.2.2. přestane-li být Předmět nájmu z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a Pronajímatel nezajistí Nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
 - 9.2.3. Pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy.
- 9.3. Výpovědní doba je v případě výpovědi Pronajímatele i Nájemce z výše uvedených důvodů tříměsíční (s výjimkou uvedenou v čl. 9.1.2 této smlouvy) a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. Ve výpovědi musí být uveden její důvod.
- 9.4. Nájemce tímto prohlašuje, že po skončení nájemního vztahu založeného dle této smlouvy si nebude činit nárok na další užívání Předmětu nájmu a zavazuje se jej vyklidit nejpozději v den ukončení nájmu a odevzdat jej protokolárně Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to včetně případných dodatečných změn a úprav, provedených se souhlasem Pronajímatele, ohledně kterých Pronajímatel nesdělí Nájemci, že mají být odstraněny. Případné změny a úpravy Předmětu nájmu provedené Nájemcem bez souhlasu Pronajímatele je Nájemce povinen ke dni odevzdání Předmětu nájmu Pronajímateli v plném rozsahu odstranit, nesdělí-li Pronajímatel Nájemci ohledně některých z nich, že nemají být odstraněny. Sdělí-li Pronajímatel Nájemci, že určité změny a/nebo úpravy Předmětu nájmu provedené Nájemcem bez souhlasu Pronajímatele nemají být odstraněny, je Nájemce naopak povinen je v Předmětu nájmu ponechat.

9.5. Neodevzdá-li Nájemce Předmět nájmu Pronajímateli v den skončení nájmu, má Pronajímatel právo na náhradu ve výši nájemného, a to až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli Předmět nájmu skutečně odevzdá.

10. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

10.1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí českým právem, a to občanským zákoníkem s tím že pro účely vztahů mezi Pronajímatelem a Nájemcem se:

10.1.1. vylučuje použití zachovávaných obchodních zvyklostí ve smyslu ustanovení § 558 odst. 2 občanského zákoníku;

10.1.2. vylučuje se aplikace ustanovení § 2315 občanského zákoníku a Nájemci tak při skončení nájmu nevznikne právo na náhradu za převzetí zákaznické základny.

10.2. Vztahuje-li se případný důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.

10.3. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předchozí ujednání smluvních stran ohledně předmětu smlouvy. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou smluvních stran s tím, že změna méně přísnou formou se vylučuje.

10.4. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech, z nichž po 1 (jednom) obdrží každá ze stran této smlouvy.

10.5. Účastníci této smlouvy si její obsah přečetli, prohlašují, že jsou s ním srozuměni a na důkaz toho připojují své podpisy.

Podpisy:

V _____ dne _____

V _____ dne _____

Pronajímatel

Nájemce

