Nájemní smlouva k prostoru sloužícímu podnikání

uzavřená podle § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Pronajímatel

Jméno / název _____
Datum narození / IČO _____
Bydliště / sídlo _____
(dále jen „Pronajímatel“)

Nájemce

Jméno / název _____
Datum narození / IČO _____
Bydliště / sídlo _____
(dále jen „Nájemce“)

(společně dále jen „Smluvní strany“)

Článek I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem tohoto prostoru, případně že je oprávněn ho přenechat do nájmu (dále jen „Prostor“):

_____
_____

2. Pronajímatel přenechává Prostor Nájemci k dočasnému užívání za účelem podnikání, a to k této činnosti: _____. Nájemce se zavazuje platit za to nájemné a zálohy na služby.
3. Nájemce nesmí bez souhlasu Pronajímatele změnit činnost nebo způsob či podmínky jejího výkonu oproti účelu nájmu, pokud by tím zhoršil poměry v nemovitosti nebo nad míru přiměřenou poměrům poškodil Pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovitosti.

Článek II. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou / na dobu neurčitou ode dne _____. Je-li sjednán na dobu určitou, skončí dnem _____.

Článek III. Nájemné, služby a jistota

1. Nájemné činí _____ **Kč** měsíčně. Nájem je osvobozen od daně z přidané hodnoty. / K nájemnému se připočte daň z přidané hodnoty v zákonné sazbě.
2. Pronajímatel smí jednou ročně zvýšit nájemné o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí rok. / Nájemné se po dobu nájmu nemění, nedohodnou-li se strany písemně jinak. Zvýšení oznámí Pronajímatel Nájemci písemně a zvýšené nájemné se platí od prvního měsíce následujícího po doručení oznámení.
3. Pronajímatel zajišťuje tyto služby spojené s nájmem:
   _____
   _____. Záloha na služby činí _____ Kč měsíčně. Pronajímatel služby vyúčtuje jednou ročně podle skutečných nákladů, nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období; přeplatek nebo nedoplatek je splatný do 30 dnů od doručení vyúčtování.

4. Nájemné a zálohy jsou splatné _____ převodem na účet Pronajímatele _____.
5. Nájemce složí nejpozději při předání Prostoru jistotu ve výši _____ Kč na zajištění nájemného, záloh a dalších povinností z nájmu. Použije-li Pronajímatel jistotu za trvání nájmu, Nájemce ji do 15 dnů od výzvy doplní. Pronajímatel vrátí jistotu do 30 dnů od skončení nájmu a předání vyklizeného Prostoru; započte si přitom, co mu Nájemce z nájmu dluží.

Článek IV. Předání a stav Prostoru

1. Pronajímatel předá Nájemci Prostor ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu. O předání sepíší strany předávací protokol se stavy měřidel, počtem klíčů a popisem stavu Prostoru.
2. Nájemce si Prostor před uzavřením smlouvy prohlédl. Běžnou údržbu a drobné opravy Prostoru provádí a hradí Nájemce, ostatní opravy zajišťuje Pronajímatel. Vady, které má odstranit Pronajímatel, mu Nájemce bez zbytečného odkladu oznámí.
3. Nájemce si na vlastní náklady zajistí veřejnoprávní oprávnění potřebná pro svou činnost a pojistí své vybavení a odpovědnost za škodu způsobenou provozem své činnosti.

Článek V. Užívání Prostoru

1. Stavební úpravy a jiné změny Prostoru smí Nájemce provádět jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Při skončení nájmu uvede Prostor do původního stavu, nedohodnou-li se strany písemně jinak.
2. Nájemce smí se souhlasem Pronajímatele umístit na nemovitost štíty, návěstí a podobná znamení v rozsahu přiměřeném účelu nájmu. Pronajímatel může souhlas odepřít jen z vážného důvodu; nevyjádří-li se do jednoho měsíce od písemné žádosti, platí, že souhlas udělil. Při skončení nájmu je Nájemce odstraní a uvede dotčenou část nemovitosti do původního stavu.
3. Nájemce smí dát Prostor nebo jeho část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Převést nájem lze jen spolu s převodem činnosti, které Prostor slouží, a jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
4. Nájemce umožní Pronajímateli po předchozím ohlášení vstup do Prostoru kvůli kontrole jeho stavu, odečtu měřidel a nutným opravám; v naléhavých případech i bez předchozího ohlášení.

Článek VI. Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím sjednané doby, dohodou smluvních stran nebo výpovědí.
2. Nájem na dobu určitou může před uplynutím doby vypovědět Nájemce jen z důvodů uvedených v § 2308 a Pronajímatel jen z důvodů uvedených v § 2309 občanského zákoníku, zejména je-li Nájemce v prodlení s placením nájemného nebo služeb déle než jeden měsíc. Výpovědní doba činí 3 měsíce a výpověď musí obsahovat její důvod, jinak je neplatná.
3. Nájem na dobu neurčitou může kterákoli strana vypovědět v šestiměsíční výpovědní době; má-li k výpovědi vážný důvod, činí výpovědní doba tři měsíce, s výjimkami, které stanoví § 2312 občanského zákoníku.
4. Výpověď musí být písemná a musí dojít druhé straně. Strana, které byla výpověď doručena, může proti ní do jednoho měsíce od doručení vznést písemné námitky;

jinak právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zaniká.

5. V den skončení nájmu Nájemce Prostor vyklidí a předá Pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a ke změnám, ke kterým dal Pronajímatel souhlas. Za každý den prodlení s vyklizením a předáním zaplatí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši _____ Kč; tím není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu ve výši nájemného za dobu do skutečného předání ani na náhradu škody.
6. Právo Nájemce na náhradu za převzetí zákaznické základny podle § 2315 občanského zákoníku tím není dotčeno. / Nájemce se vzdává práva na náhradu za převzetí zákaznické základny podle § 2315 občanského zákoníku.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti, které tato smlouva neupravuje, se řídí občanským zákoníkem, zejména ustanoveními o nájmu prostoru sloužícího podnikání.
2. Nájemce uzavírá smlouvu v rámci svého podnikání, a ustanovení o ochraně nájemce bytu se proto na nájem nepoužijí.
3. Smlouvu lze měnit a doplňovat jen písemnou dohodou. Je vyhotovena v tolika stejnopisech, kolik je smluvních stran, a každá smluvní strana obdrží jeden podepsaný stejnopis.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, souhlasí s jejím obsahem a uzavírají ji svobodně a vážně.

V _____ dne _____

podpis

_____
Pronajímatel

V _____ dne _____

podpis

_____
Nájemce