

# SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

## I. STRANY SMLOUVY

**Pan/paní ..., dat.nar.: ...,**  
bytem: ...,  
tel.: ..., e-mail: ...,  
bankovní spojení: ...  
(dále jen „Pronajímatel“)

**a**

**pan/paní ..., dat.nar.: ...,**  
**IČO: ...,**  
bytem: ...,  
místem podnikání: ..., adresa pro doručování: ...,  
tel.: ..., e-mail: ...,  
bankovní spojení: ...  
(dále jen „Nájemce“)

uzavírají v souladu se zák.č. 89/2012 Sb. tuto nájemní smlouvu:

## II. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Předmětem nájmu je nebytový prostor č. ..., sestávající z ..., o celkové výměře ...m<sup>2</sup>, nacházející se v ... nadz. podlaží domu č.p. ... na adrese ..., jak je zapsáno na listu vlastnictví č. ... pro kat.území ... u Katastrálního úřadu ....

2. Vybavení předmětu nájmu: ...

## III. ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn, a touto smlouvou za ujednaných podmínek přenechává Nájemci předmět nájmu k užívání za účelem provozování podnikatelské činnosti k předmětu podnikání, resp. oboru činnosti ... na dobu uvedenou v čl. IV. této smlouvy a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné stanovené v čl. V. této smlouvy.

2. Nájemce bez písemného souhlasu Pronajímatele nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření této smlouvy.

## IV. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu od ... do ....

2. Pokračuje-li Nájemce v užívání předmětu nájmu po dobu alespoň 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 na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let. Pronajímatel výzvu k opuštění předmětu nájmu musí učinit v písemné formě.

3. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem jen z důvodů stanovených v § 2308 zák.č. 89/2012 Sb. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční a počítá se od prvního dne následujícího měsíce po jejím doručení (osobně, doporučeným dopisem) druhé smluvní straně.

4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem jen z důvodů stanovených v § 2309 zák.č. 89/2012 Sb. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční, není-li dále stanoveno jinak, a počítá se od prvního dne následujícího měsíce po jejím doručení (osobně, doporučeným dopisem) druhé smluvní straně. Poruší-li Nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru, má Pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu Nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal.

5. Nájemce se zavazuje předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat Pronajímateli, nejpozději v den skončení nájmu. Nájemce je povinen předat předmět nájmu v řádném stavu a čistý s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě potřeby jej na vlastní náklady uvede do původního stavu.

6. Nájemce nemá právo na náhradu za výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným Nájemcem, ať skončí nájem z jakéhokoli důvodu.

## **V. NÁJEMNÉ A CENA SLUŽEB SPOJENÝCH S NÁJMEM**

1. Nájemné je stanoveno vzájemnou dohodou stran a činí ... Kč měsíčně. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem vždy, když míra inflace přesáhne 5% ode dne posledně dohodnutého či stanoveného nájemného, a to počínaje měsícem následujícím po měsíci, kdy míra inflace přesáhne 5%.

2. Dále hradí Nájemce poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, tj. za elektrickou energii, vodné a stočné, dodávky tepla a teplé vody, úklid a osvětlení společných prostor domu, a to v měsíčních zálohách ve výši ... Kč. Ceny za uvedené služby budou rozúčtovány takto: .... Vyúčtování záloh na ceny služeb bude uskutečněno 1x ročně. Celková měsíční platba tedy v době uzavření této smlouvy činí ... Kč. Pronajímatel je oprávněn výši záloh změnit s ohledem na vývoj cen a spotřebu těchto služeb Nájemcem.

3. Nájemné a poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu jsou splatné do 5. dne příslušného měsíce (např. do 5. ledna na měsíc leden), a to v hotovosti k rukám Pronajímatele nebo převodem ve prospěch účtu Pronajímatele č.ú. ...

4. Nájemce je povinen si na vlastní náklady zajistit odvoz odpadu.

5. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce uhradí Pronajímateli částku (jistotu) ve výši .... Kč, a to nejpozději do ... v hotovosti k rukám Pronajímatele, příp. převodem ve prospěch účtu Pronajímatele uvedeného v čl. V. odst. 3 této smlouvy; nebude-li uvedená částka v termínu uhrazena, Pronajímatel má právo od této smlouvy odstoupit. Tato jistota bude Nájemci po skončení nájmu vrácena poté, co Pronajímatel obdrží vyúčtování veškerých plateb spojených s předmětem nájmu, nebo bude použita na nedoplatky či náhradu škod, pokud během nájemního vztahu ze strany Nájemce vzniknou a nebudou vyrovnány. Strany se dohodly, že uvedená jistota bude, s ohledem na aktuální bankovní úložní úrokové sazby, úročena pronajímatelem úrokem 0,5% ročně.

## VI. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Pronajímatel prohlašuje a svým podpisem stvrzuje, že předmět nájmu je v dobrém stavu a funkční.
2. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu, revize a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu. Ostatní údržbu a opravy předmětu nájmu a jeho nezbytné opravy provádí a hradí Pronajímatel. Nájemce je povinen potřebu oprav, které má provést a hradit Pronajímatel, ihned oznámit Pronajímateli, jinak odpovídá za vzniklou škodu.
3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu takovým způsobem, aby nedošlo k poškození předmětu nájmu či jeho vybavení. V případě, že Nájemce takové poškození způsobí, je povinen ihned škodu odstranit, jinak je povinen Pronajímateli uhradit vzniklou škodu.
4. Pronajímatel je oprávněn uskutečnit kontrolu předmětu nájmu po předchozí domluvě s Nájemcem jedenkrát za čtvrtletí, jinak s výjimkou havarijní situace vyžadující okamžitý zásah není oprávněn vstupovat v nepřítomnosti Nájemce do předmětu nájmu.
5. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv změny na předmětu nájmu a jeho vybavení bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, a to včetně vrtání jakýchkoli otvorů a lepení háčků na a do zdí, dlaždic, nábytku apod. Nájemce je oprávněn vrtat a lepit do a na zdi za účelem pověšení obrazů apod., avšak před skončením doby nájmu je povinen veškeré šroubky, skoby, háčky a pod. odstranit, zdi po uvedených zásazích opravit a celou místnost, ve které došlo k těmto zásahům, nově bíle vymalovat.
6. Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá předmět nájmu, opatřit se souhlasem Pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; Pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li Nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se Pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas Pronajímatele za daný. Při skončení nájmu odstraní Nájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
7. Nájemce může s předchozím souhlasem Pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, již prostor slouží; souhlas Pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžadují písemnou formu.

## VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se vztahy účastníků řídí obecně závaznými právními předpisy.
2. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních. Obě vyhotovení mají platnost originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
3. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou stran. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy je možné provést výlučně písemnou formou, a to po vzájemné dohodě obou stran.
4. Pronajímatel i Nájemce po přečtení smlouvy prohlašují, že smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V ... dne ...

.....  
**Pronajímatel**

.....  
**Nájemce**