

TENTO VZOR NENÍ MOŽNÉ UPRAVOVAT. POKUD POTŘEBUJETE VZOR K VYPLNĚNÍ, STÁHNĚTE SI JEJ VE FORMÁTU DOC (MS WORD).

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

[jméno a příjmení pronajímatele / název společnosti]

[IČO] [se sídlem]

[v případě, že je pronajímatelem právnická osoba:]

[zastoupená jednatelem Janem Novákem]

(dále jen „pronajímatel“)

a

[jméno a příjmení pronajímatele / název společnosti]

[IČO] [se sídlem]

[v případě, že je pronajímatelem právnická osoba:]

[zastoupená jednatelem Janem Novákem]

(dále jen „nájemce“)

uzavírají následující

smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem [budovy č. p. 555 nacházející se na pozemku parc. č. 2000 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 400 m², v katastrálním území a obci Karlovy Vary, která je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, na listu vlastnictví č. 1111] (dále též „nemovitost“ či „stavba“).
2. [Ve výše uvedené nemovitosti pronajímatel provozuje obchodní centrum].
3. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní uvedených přenechává nájemci do užívání prostor v přízemí výše uvedené stavby o rozloze [30 m²] (dále jen „prostor sloužící podnikání“), jehož poloha je vyznačena v nákresu tvořícím přílohu č. 1 této smlouvy.
4. Pronajímatel přenechává nájemci prostor sloužící podnikání s následujícím příslušenstvím a

vybavením: [.....]

5. Nájemce se zavazuje využívat prostor sloužící podnikání k účelu [.....]

II. Doba trvání nájmu

1. Nájem počíná běžet dne [1.4.2014] a uzavírá se na dobu [deseti let].
2. V případě, že alespoň [60 dní] před koncem nájmu žádná ze smluvních stran písemně neoznámí druhé smluvní straně, že nemá zájem na pokračování nájmu, bude nájem prodloužen o dalších [deset let] s tím, že takovýmto způsobem bude možné nájem prodlužovat opakovaně.
3. Skončení nájmu před datem uvedeným v čl. II. odst. 1 je možné pouze v případě písemné výpovědi za níže specifikovaných podmínek.
4. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájem před uplynutím sjednané doby, jestliže:
 - nájemce přenechá prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,
 - nájemce změnil v prostoru sloužícím podnikání předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,
 - nájemce je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání,
 - nájemce jinak hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli vyplývající ze zákona nebo z této smlouvy.
5. Nájemce je oprávněn písemně vypovědět nájem i před uplynutím ujednané doby, jestliže:
 - přestane být prostor sloužící podnikání z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k níž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,
 - pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vůči nájemci.
6. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena druhé smluvní straně.

III. Nájemné a úhrada za služby

1. Za užívání prostoru sloužícího podnikání, jakož i veškerého vybavení a příslušenství, se nájemce zavazuje hradit pronajímateli částku ve výši [50 000 Kč (slovy padesát tisíc korun českých)] měsíčně. [K této částce bude připočtena částka odpovídající dani z přidané hodnoty v aktuální sazbě (obě částky společně dále jen jako „nájemné“)].
2. [Nájemné bude každý rok navýšeno o částku odpovídající míře inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, avšak roční navýšení nesmí přesáhnout 10 % výše nájemného za předchozí kalendářní rok].
3. Nájemce je povinen uhradit nájemné nejpozději do [15.] dne měsíce, za nějž se nájemné hradí, a to na účet pronajímatele č. [...../.....]. Částka se považuje za uhrazenou dnem připsání na účet pronajímatele.
4. [V případě zpoždění s úhradou nájemného je nájemce povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení].
5. Nájemce je povinen v den podepsání této smlouvy uhradit pronajímateli vratnou kauci ve výši [50 000 Kč]. Kauce slouží pronajímateli k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním prostoru sloužícího podnikání a k úhradě jiných závazků v souvislosti s nájmem. V případě dluhu na nájemném a plnění za služby související s nájmem je pronajímatel oprávněn se z kauce uspokojit. V případě, že takovýmto způsobem dojde k vyčerpání kauce nebo její části, je nájemce povinen neprodleně uhradit pronajímateli takovou částku, aby kauce dosahovala výše [50 000 Kč]. Po skončení nájmu vrátí pronajímatel nájemci nevyčerpanou část kauce, a to nejdéle do třiceti (30) dnů ode dne, kdy nájemce prostor sloužící podnikání vyklidil a předal pronajímateli.
6. Služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání bude nájemce hradit následujícím

způsobem:

- náklady za elektrickou energii ponese nájemce podle své skutečné spotřeby, která se určí na základě údajů ze zařízení určeného k měření spotřeby elektrické energie. Nájemce bude hradit pronajímateli měsíční zálohy ve výši [10 000 Kč], které budou pronajímatelem vyúčtovány vždy v následujícím kalendářním roce. Případné přeplatky z výše uvedených záloh je nájemce povinen uhradit pronajímateli do 10 dnů od doručení vyúčtování, případné přeplatky je pronajímatel povinen uhradit nájemci do 10 dnů od doručení vyúčtování,
- [náklady za topení, vodné a stočné bude hradit nájemce v paušální výši 10 000 Kč měsíčně bez ohledu na skutečnou spotřebu],
- [veškeré náklady související s odpady, jejichž původcem bude nájemce nebo které souvisí s prostorem sloužícím podnikání, ponese nájemce].
- [veškeré náklady na ostatní služby (televize, rozhlas, internet) ponese nájemce], přičemž
- [veškeré platby dle tohoto odstavce budou hrazeny na účet č./..... Částka se považuje za uhrazenou dnem připsání na účet pronajímatele. V případě zpoždění s úhradou jakékoli částky je nájemce povinen pronajímateli uhradit smluvní pokutu ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení].

IV. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem.
2. Nájemce nemá právo provozovat v prostoru sloužícím podnikání jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu nájmu, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovitosti nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovitosti.
3. Nájemce může nemovitost, kde se nalézá prostor sloužící podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Při skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými nemovitost (prostor sloužící podnikání) opatřil, a uvede dotčenou část nemovitosti do původního stavu.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést, a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
5. [Nájemce není oprávněn přenechat prostor sloužící podnikání do podnájmu třetí osobě].

V. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že si prostor sloužící podnikání, jakož i veškeré vybavení a příslušenství prohlédl, a současně s podpisem této smlouvy je bez výhrad přejímá do své dispozice.
2. Tato smlouva, jakož i veškeré vztahy z ní vyplývající, se řídí právním řádem České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.
3. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou číslovaných dodatků.
4. Není-li v konkrétním případě ujednáno jinak, budou veškeré písemnosti adresované některou ze smluvních stran druhé smluvní straně doručovány na adresy smluvních stran uvedené v záhlaví této smlouvy, pokud některá ze smluvních stran písemně neoznámí druhé smluvní straně jinou adresu.
5. Pokud některé z ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, nebude to mít za následek neplatnost či neúčinnost této smlouvy jako celku ani jiných jejích ustanovení, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku smlouvy. Smluvní strany se zavazují neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení

smlouvy.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.

V dne

V dne

.....
[Jméno a příjmení]

.....
[Jméno a příjmení]

[Příloha č. 1: Nákres] [Příloha č. 2: Specifikace stavebních úprav]

POTŘEBUJETE POMOCI?

PORAĎTE SE S ADVOKÁTEM

CENA ZA KONZULTACI: 600 Kč / 15 min.

KDO JSEM?

Advokát zapsaný v České advokátní komoře s desetiletou zkušeností v oboru. S více než 300 pětihvězdičkovými recenzemi **jsem nejlépe hodnoceným advokátem na platformách Google a Seznam (Firmy.cz)**. Na zkušenosti těch, kteří mých služeb využili před Vámi, se můžete podívat [zde](#) (Google recenze), [zde](#) (Seznam) nebo [zde](#) (Facebook).

KONTAKTUJTE MNE IHNEDE

- tel: **604 99 11 88** (Po-Pá 9-17 hod.)
- email: adam@tosovsky-advokat.cz
- kancelář: Říční 10, Praha 1-Malá Strana

Mgr. Adam Tošovský,
advokát, č. ev. ČAK 16445
www.tosovsky-advokat.cz