

Nájemní smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. a § 2302 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku, v platném znění

jméno: _____
nar.: _____
adresa: _____
tel: _____

jméno: _____
nar.: _____
adresa: _____
tel: _____

na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

jméno: _____
nar.: _____
adresa: _____
tel: _____

jméno: _____
nar.: _____
adresa: _____
tel: _____

na straně druhé (dále jen „**nájemce**“), (společně dále jen jako „**Smluvní strany**“)

Smluvní strany se dohodly na této

SMLOUVĚ:

Článek 1 Předmět smlouvy

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že spoluvlastníkem nemovitostí, a to:

- Budovy č.p., část obce, [[na] / [jež je součástí]] pozemku (st.) parc. č.....;
- Pozemku (st.) parc. č. – o výměře m²;
- Pozemku (st.) parc. č. – o výměře m²;
- Vše zapsáno na LV č. pro katastrální území, obec, okres
- u katastrálního úřadu pro, katastrální pracoviště

1.2. Předmětem této smlouvy je pronájem nebytových (.....) prostor s příslušenstvím o velikosti cca m² v domě uvedeného v odst. 1.1. (dále jen „**předmět nájmu nebo nebytový prostor**“)

- 1.1. Pronajímatel pronajímá a předává a nájemce najímá a přebírá předmět nájmu nezatížený jakýmkoliv faktickými a právními vadami a břemeny a obě smluvní strany si nejsou vědomy jiných vad, které by bránily řádnému užívání předmětu nájmu a jeho účelu.
- 1.2. Předmět nájmu bude nájemcem využíván jako Nájemce prohlašuje, že k uvedenému využití předmětu nájmu disponuje potřebným podnikatelským oprávněním – a to Tento předmět podnikání bude nájemce provozovat v provozovně umístěné v předmětu nájmu.

Článek 2

Doba nájmu

- 2.1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou do a počíná dnem
- 2.2. Nájemce je povinen oznámit svůj úmysl prodloužit dobu nájmu pronajímateli písemně, a to nejpozději do 3 měsíců před ukončením sjednané doby nájmu. Současně je povinen sdělit o jak dlouhou dobu prodloužení žádá.
- 2.3. V případě, že žádná ze stran ve lhůtě 1 měsíce před ukončením sjednané doby nájmu, i prodloužené, písemně neoznámí druhé straně svůj úmysl nájem ukončit, prodlužuje se smlouva automaticky vždy o 1 rok.

Článek 3

Cena nájmu a úhrada za služby spojené s nájmem spojené

- 3.1. Nájemné za užívání předmětu nájmu je sjednáno dohodou a činí částku Kč (slovy: korun českých) měsíčně.
- 3.2. Povinnost platit nájemné vzniká dnem a nájemné bude placeno měsíčně předem vždy ke každému 5. dni daného měsíce převodem na účet pronajímatele:
č. účtu:/....., pod VS:
- 3.3. Nájemce se dále zavazuje hradit služby, s užíváním nájmu spojené, které nejsou zahrnuty v částce nájemného společně s nájemným. Jedná se zejména o tyto služby:
 - a. vytápění, spotřeba el. energie, spotřeba společné el. energie, vodné, stočné, plyn, odvoz domovního odpadu, úklid společných prostor, STA;
 - b. Na tyto energie a služby bude podnájemce platit měsíční zálohu společně s nájemným ve výši Kč (slovy: korun českých). Tato záloha bude nájemcem vyúčtována při ukončení nájmu, minimálně však jedenkrát ročně po obdržení všech dodavatelských faktur podle skutečné spotřeby. Přeplatky či nedoplatky jsou splatné do 10-ti dnů od předloženého vyúčtování.
 - c. Odběr vody, stočné a odvoz komunálního odpadu jsou již zahrnuty v nájmu a žádné jiné služby nejsou nájemci poskytovány.
 - d. Dodávka elektrické energie bude hrazena ze strany nájemce přímo dodavateli dle skutečného stavu elektroměru. Pronajímatel podpisem smlouvy vyslovuje souhlas, aby nájemce uzavřel smlouvu přímo s dodavatelem elektrické energie.
 - e. Dodávka plynu bude hrazena ze strany nájemce přímo dodavateli dle skutečného stavu plynoměru. Pronajímatel podpisem smlouvy vyslovují souhlas, aby nájemce uzavřel smlouvu přímo s dodavatelem plynu.
 - f. Dodávka pitné vody a stočné odpadních bude hrazena ze strany nájemce přímo dodavateli dle skutečného stavu vodoměru. Pronajímatel podpisem smlouvy vyslovuje souhlas, aby nájemce uzavřel smlouvu přímo s dodavatelem.
 - g. Nájemce je dále povinen zajistit si na vlastní náklady odvoz odpadů.

- 3.4. Poměrná část nájemného za období od do ve výši Kč (slovy: korun českých) bude zaplacená do převodem na účet pronajímatelů č. účtu:, pod VS:
- 3.5. První platba nájemného včetně zálohy na služby v celkové výši,- Kč (slovy: Korun českých) za období od do byla zaplacená v hotovosti při podpisu této smlouvy a pronajímatel příjem této částky svým podpisem stvrzuje. bude zaplacená do převodem na účet pronajímatelů č. účtu:, pod VS:
- 3.6. Nájemce při podpisu smlouvy složí k rukám pronajímatelů zúčtovatelnou jistotu (kauci) ve výši měsíčních nájmů tj. Kč (slovy: tisíc korun českých) v hotovosti a pronajímatel příjem této částky podpisem této smlouvy stvrzuje. Zúčtovatelná jistota slouží k úhradě eventuálních pohledávek pronajímateli vůči nájemci a k náhradě škod způsobených nájemcem na předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen tuto jistotu nebo její část nájemci vrátit nejpozději do 14-ti dnů od ukončení nájemního vztahu.

Článek 4

Valorizace nájemného

Základem pro kalkulaci ceny je index spotřebitelských cen podle servisu Českého statistického úřadu. Valorizace je domluvena po kalendářních letech, jakož i období sledování inflačního indexu. Pro každé sledované období je nájemné valorizováno. V případě, že index není znám k 1. lednu tohoto, kterého roku, skutečná valorizace bude uskutečněna okamžitě po jeho oznámení se zpětnou účinností za příslušné období. První období sledování inflačního indexu bude rok 2015. První valorizace bude uskutečněna od 1.1. 2016.

Článek 5

Práva a povinnosti pronajímatele

- 5.1. Pronajímatel nebude rušit nájemce v přístupu do objektu. Pronajímatel má právo kontroly předmětu nájmu po předchozím upozornění nájemce ústně nebo písemně den před zamýšlenou kontrolou.
- 5.2. Pronajímatel se zejména zavazuje, že po dobu účinnosti této smlouvy zajistí nájemci nerušený výkon jeho práv, vyplývající z této smlouvy a obecně závazných právních předpisů s touto smlouvou souvisejících.
- 5.3. Pronajímatel nedává nájemci právo předmět nájmu dále pronajmout jinému subjektu, či jej dát do podnájmu nebo pachtu.
- 5.4. Pronajímatel se zavazuje udržovat předmět nájmu ve stavu schopném k účelu užívání mimo běžné údržby, kterou bude provádět nájemce. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci nutné úpravy nezbytné pro jeho předmět podnikání, pokud si tyto úpravy vyžadují stavebního povolení, vyhrazují si právo jejich předchozího odsouhlasení.
- 5.5. Pronajímatel není odpovědný nájemci za dočasné přerušení dodávky el. energie, plynu, vody či poruchy kanalizace vzniklé mimo jeho zavinění. Telefonní linka k použití pro nájemce nepatří k povinnostem pronajímatelů. Souhlasí však s tím, aby na náklad nájemce byla do předmětu nájmu zavedena.
- 5.6. Pronajímatel se zavazuje, že nepronajme ve stejném domě prostory sloužící k podnikání jinému subjektu se stejným nebo obdobným předmětem podnikání, které bude provozovat nájemce v předmětu nájmu.

Článek 6

Práva a povinnosti nájemce

6.1. Nájemce je povinen:

- a. hradit řádně a včas smluvené nájemné a úhradu za služby s nájmem spojené,
- b. oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má provést pronajímatel (tj. opravy přesahující rámec obvyklé údržby – definice pojmu obvyklá údržba viz písm. d) tohoto odstavce); neučiní-li tak, odpovídá pronajímateli za vzniklou škodu,
- c. umožnit pronajímateli provedení oprav (a to jak oprav, jejichž potřebu nájemce pronajímateli oznámil, tak i jakýchkoli jiných oprav prováděných pronajímateli), tj.:
 - zejména poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost při provádění oprav,
 - snášet omezení v užívání předmětu nájmu, která souvisejí s prováděním oprav;

pokud nájemce výše uvedené povinnosti nesplní, odpovídá pronajímateli za vzniklou škodu,

- d. hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu, tj. zejména náklady na pravidelné udržování a čištění předmětu nájmu, náklady na udržování a čištění předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání tohoto prostoru – např. náklady na malování včetně opravy vnitřních omítek, tapetování, náklady na prohlídky a čištění elektrospotřebičů, plynových spotřebičů a podobných zařízení, která vyžadují pravidelnou údržbu, náklady na pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, infrazářičů, vestavěných a přistavěných skříní, etážového topení včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení apod.,

- e. pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda,

6.2. Nájemce je oprávněn:

- a. užívat předmět nájmu přiměřeně jeho povaze a určení a výlučně v souladu s účelem nájmu,
- b. umístit firemní štít či návěstí a podobná znamená na domu i na vchodu do předmětu nájmu při dodržení relevantních právních předpisů, zejména stavebního zákona; ustanovení § 2305 občanského zákoníku tím není dotčeno.

6.3. Nájemce je povinen při svém provozu dodržovat všechny hygienické, bezpečnostní, ekologické, protipožární a další předpisy vztahující se k jeho předmětu podnikání. Současně je povinen se chovat tak, aby svou činností nerušil ostatní uživatele objektu, ve kterém se předmět nájmu nachází, a jeho bezprostřední okolí. V případě, že způsobí sám či jeho zaměstnanci nebo zákazníci škodu na předmětu nájmu, pak je povinen k jejímu odstranění na svůj náklad.

6.4. Nájemce přebírá předmět nájmu ve stavu, se kterým byl seznámen při podpisu této smlouvy a zavazuje se, že je bude používat výhradně k výkonu svého předmětu podnikání, přičemž předmětem jeho podnikání je **Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.**

6.5. Nájemce nebude využívat ostatních prostor v domě, než ty, které jsou předmětem nájmu nebo jsou pro užívání předmět nájmu nezbytné nutné.

6.6. Ostraha a zabezpečení předmětu nájmu před vniknutím nepovolaných osob do pronajatého prostoru je povinností nájemce. Pojištění věcí ve vlastnictví nájemce umístěné v předmětu nájmu jde k tíži nájemce.

6.7. Po skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli protokolárně v řádném stavu. V případě porušení kterékoliv z takto stanovených povinností

vzniká pronajímateli právo požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý den trvání takového porušení. Smluvní strany se tímto dohodly, že smluvní pokuta může být ze strany pronajímatele započtena na nájemcem složenou jistotu.

Článek 7 Skončení nájmu

- 7.1. Tato nájemní smlouva může být ukončena písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí.
- 7.2. Pronajímatel je oprávněn dát nájemci výpověď v jednoměsíční výpovědní lhůtě, pokud podstatným způsobem porušil tuto nájemní smlouvu, nebo pokud je v prodlení s placením nájemného a zálohy za služby za jeden měsíc.
- 7.3. Pronajímatel je oprávněn dát nájemci výpověď v jednoměsíční výpovědní lhůtě pokud,
 - a) nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se smlouvou
 - b) nájemce nebo osoby, které s ním užívají předmět nájmu, přes písemné upozornění hrubě porušují klid nebo pořádek;
 - c) bylo rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání nebytového prostoru;
 - d) nájemce přenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - e) nájemce změnil v provozovně předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele;
 - f) z jiných zákonných důvodů; v takovém případě se délka výpovědní lhůty řídí zákonem.
- 7.4. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu v případě, že se předmět nájmu stane bez zavinění nájemce nezpůsobilým k užívání smluvenému v této smlouvě. Tato výpověď musí být vyhotovena písemně doručena pronajímateli a musí obsahovat důvod nezpůsobilosti pronajímaných prostor k užívání.
- 7.5. Výpovědní lhůta podle čl. 7.2. , 7.3. a 7.4. této smlouvy začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé nájemci; to neplatí v případě, že se jedná o výpověď bez výpovědní doby ve smyslu zákona.

Článek 8 Závěrečná ustanovení

- 8.1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, pak se na ni vztahují obecně závazné právní předpisy.
- 8.2. Tato smlouva je vypracována ve **třech** vyhotoveních, každý účastník obdrží jedno její vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno pro zprostředkovatelem KOVA Reality s.r.o. Všechna podepsaná vyhotovení mají stejnou právní sílu
- 8.3. Dodatky a změny této smlouvy lze činit výhradně písemnou formou.
- 8.4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem.
- 8.5. Písemnost určená jedné ze smluvních stran se považuje za doručenou, není-li prokázán opak, desátým dnem po jejím doporučeném odeslání na adresu druhé smluvní strany, tím není dotčeno právo stran sdělit tímž způsobem změnu své doručovací adresy.
- 8.6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle a že nebyla podepsána v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

V dne

.....
pronajímatel

V dne

.....
nájemce

Přílohy:

- Plánek předmětu nájmu