NÁJEMNÍ SMLOUVA (PROSTOR SLOUŽÍCÍ PODNIKÁNÍ)

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

Pronajímatel:

Jméno a příjmení / název: _____

IČO / datum narození: _____ DIČ: _____

Sídlo / bydliště: _____

Zastoupený: _____

Nájemce:

Jméno a příjmení / název: _____

IČO: _____ DIČ: _____

Sídlo: _____

Zastoupený: _____

(dále společně také „smluvní strany“)

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem prostoru (například kancelář, prodejna, dílna, sklad) o výměře _____ m², umístěného v _____ podlaží budovy č. p. _____ na adrese _____, která je součástí pozemku parc. č. _____, zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. _____ pro katastrální území _____ (dále jen „prostor“), nebo že je jinak oprávněn prostor pronajmout.

2. Pronajímatel přenechává nájemci prostor k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Spolu s prostorem je nájemce oprávněn užívat: _____ (například sociální zařízení, společné chodby, parkovací stání č. 3).

3. Vybavení prostoru, jeho stav a stavy měřidel ke dni předání popisuje předávací protokol, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

II. Účel nájmu

1. Nájemce bude prostor užívat k provozování podnikatelské činnosti: _____ (například kancelář, maloobchodní prodej, poskytování služeb). Pronajímatel prohlašuje, že prostor je k tomuto účelu způsobilý.

2. Nájemce nemá právo provozovat v prostoru jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, pokud by tato změna působila zhoršení poměrů v nemovité věci nebo by nad přiměřenou míru poškozovala pronajímatele nebo ostatní uživatele nemovité věci (§ 2304 občanského zákoníku).

III. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou od _____ do _____ / na dobu neurčitou od _____ (nehodící se škrtněte).

IV. Nájemné a úhrady za služby

1. Nájemné činí _____ Kč měsíčně bez daně z přidané hodnoty.

2. Pronajímatel není plátcem DPH / nájem je osvobozen od DPH podle § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb. / pronajímatel uplatňuje u nájemného DPH podle § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb. a k nájemnému připočte daň v zákonné výši (nehodící se škrtněte).

DokladBot

Vzor zdarma od DokladBotu | české účetnictví přes WhatsApp | dokladbot.cz/vzory

3. Pronajímatel zajišťuje nájemci tyto služby spojené s užíváním prostoru: _____ (například dodávka vody, tepla a elektřiny, úklid společných prostor, odvoz odpadu). Na úhradu těchto služeb platí nájemce měsíční zálohy ve výši _____ Kč, které pronajímatel vyúčtuje vždy za kalendářní rok nejpozději do čtyř měsíců od jeho skončení.

4. Nájemné a zálohy na služby platí nájemce měsíčně předem, nejpozději do _____ dne příslušného kalendářního měsíce, bezhotovostně na účet pronajímatele č. _____, variabilní symbol _____.

5. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné jednou ročně, vždy s účinností od 1. _____, o průměrnou roční míru inflace za předchozí kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem; zvýšení nájemci písemně oznámí nejméně jeden měsíc předem / smluvní strany zvyšování nájemného nesjednávají (nehodící se škrtněte).

6. Dostane-li se nájemce do prodlení s placením nájemného nebo záloh na služby, zaplatí pronajímateli zákonný úrok z prodlení podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Smluvní strany dále sjednávají smluvní pokutu ve výši _____ % z dlužné částky za každý den prodlení / smluvní pokutu nesjednávají (nehodící se škrtněte).

V. Jistota

1. Nájemce složí pronajímateli nejpozději do _____ peněžitou jistotu ve výši _____ Kč na účet uvedený v čl. IV. Jistota zajišťuje zaplacení nájemného a splnění jiných povinností nájemce vyplývajících z nájmu.

2. Pronajímatel vrátí jistotu nájemci do _____ dnů po skončení nájmu a odevzdání prostoru; započte si přitom, co mu nájemce z nájmu dluží. Jistota se neúročí / úročí se sazbou _____ % ročně (nehodící se škrtněte).

VI. Předání prostoru

Pronajímatel předá nájemci prostor ve stavu způsobilém k ujednanému účelu dne _____ spolu s _____ kusy klíčů. O předání sepíší smluvní strany předávací protokol (příloha č. 1).

VII. Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel udržuje prostor po dobu nájmu ve stavu způsobilém k ujednanému účelu, zajišťuje nájemci nerušené užívání prostoru a provádí opravy, které nejsou běžnou údržbou.

2. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu prostoru a opravy, jejichž náklad nepřesáhne _____ Kč za jednu opravu. Potřebu ostatních oprav oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu.

3. Změnu prostoru včetně stavebních úprav může nájemce provést jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele (§ 2220 občanského zákoníku).

4. Do podnájmu nebo jiného užívání třetí osobě může nájemce prostor nebo jeho část přenechat jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele (§ 2215 občanského zákoníku).

5. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku prostoru a přístup do něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby.

6. Nájemce odpovídá za to, že jeho činnost v prostoru splňuje právní předpisy, zejména předpisy o požární ochraně, bezpečnosti práce, hygieně a nakládání s odpady.

VIII. Sídlo a označení provozovny

1. Pronajímatel souhlasí / nesouhlasí (nehodící se škrtněte) s tím, aby nájemce umístil na adrese prostoru své sídlo. Je-li pronajímatel vlastníkem nemovité věci, vydá nájemci na požádání samostatný písemný souhlas s umístěním sídla pro živnostenský úřad nebo rejstříkový soud.

2. Skončí-li nájem, přemístí nájemce své sídlo z adresy prostoru bez zbytečného odkladu, nejpozději do _____ dnů od skončení nájmu.

3. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce označil provozovnu podle živnostenského zákona a opatřil nemovitou věc v přiměřeném rozsahu štítem nebo jiným označením své provozovny, a to na tomto místě: _____. Při skončení nájmu nájemce označení odstraní a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu (§ 2305 a § 2306 občanského zákoníku).

IX. Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím sjednané doby, písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí.

2. Nájem na dobu neurčitou může kterákoli strana vypovědět v šestiměsíční výpovědní době; má-li k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční (§ 2312 občanského zákoníku).

3. Nájem na dobu určitou lze před uplynutím sjednané doby vypovědět jen z důvodů podle § 2308 a § 2309 občanského zákoníku. Výpovědní doba je tříměsíční a ve výpovědi musí být uveden její důvod, jinak je výpověď neplatná (§ 2310 občanského zákoníku).

4. Výpověď vyžaduje písemnou formu. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

5. Nájemce odevzdá prostor pronajímateli v den, kdy nájem končí, vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. O odevzdání sepíší smluvní strany předávací protokol se stavy měřidel.

X. Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem.

2. Smlouvu lze měnit jen písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

3. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno, a nabývá účinnosti dnem podpisu. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Příloha č. 1: Předávací protokol

V _____ dne _____

_____ _____

pronajímatel nájemce

Pozn.: Vzor je určen pro nájem prostoru nebo místnosti, které slouží alespoň převážně podnikání nájemce (§ 2302 občanského zákoníku). Výši jistoty ani smluvní pokuty zákon u tohoto nájmu neomezuje, nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu však může soud snížit (§ 2051). Proti výpovědi může vypovídaná strana vznést do jednoho měsíce od doručení písemné námitky (§ 2314). Skončí-li nájem výpovědí pronajímatele, může mít nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny (§ 2315). Souhlas s umístěním sídla musí dát vlastník nemovité věci; není-li pronajímatel vlastníkem, vyžádejte si souhlas vlastníka. Uplatnění DPH u nájemného konzultujte s daňovým poradcem.

DokladBot

Vzor zdarma od DokladBotu | české účetnictví přes WhatsApp | dokladbot.cz/vzory