**SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ**

Jméno/Firma …………………..  
r. č./IČ: ……………  
bytem/se sídlem  ………………………..

Zapsaná v ……………..rejstříku vedeném ………..soudem v………, oddíl.., vl………..

Zastoupena ………………………..  
na straně jedné (dále jen jako „**pronajímatel**“)  
  
a  
  
Jméno/firma  
se sídlem …………………  
IČ: ................................

Zapsaná v ………………rejstříku vedeném ………..soudem v ………….., oddíl….vl…..

Zastoupena ………………………..  
na straně druhé (dále jen jako „**nájemce**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násl. občanského zákoníku:

**I.**

I.1. Pronajímatel, prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti  …………………., v ….......... patře ….. domu ….... na adrese….., tato nemovitost je zapsána na LV č. ….. pro obec a katastrální území…….  
  
I.2 Pronajímatel se zavazuje přenechat prostor sloužící podnikání, a to (*specifikace prostoru*……...................) k dočasnému užívání nájemci za účelem provozování jeho podnikatelské činnosti v tomto prostoru a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.  
  
I.3 Účelem nájmu je …………………………… *(specifikace činnosti)* nájemcem v pronajatém prostoru.

**II.**

II.1 Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu určitou, a to od  ............... do …………..

**III.**

III.1 Výše nájemného byla sjednána v pevné částce .......................,- Kč (slovy ................. korun českých) za jeden měsíc. Nájemné je nájemce povinen platit předem na každý měsíc nejpozději do 5. (pátého) dne platebního období.

III.2 Společně s nájemným je nájemce povinen platit zálohy a náklady za služby, které je povinen zajišťovat pronajímatel - těmito službami jsou dodávka teplé a studené vody, tepla, elektřiny, plynu, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, osvětlení, provoz a čištění komínů a provoz výtahu ve výši …….,- Kč měsíčně.

**IV.**

IV.1 Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu.  
IV.2 Pronajímatel je povinen udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro který byl pronajat.  
IV.3 Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.   
IV.4 Pronajímatel je povinen provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy.  
IV.5 Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci. Pronajímatel nemá právo během nájmu o své vůli pronajatou věc měnit.

**V.**

V.1 Nájemce je povinen užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy  
V.2  Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl.  
V.3 Zjistí-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci.  
V.4 Uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.  
V.5 Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.  
V.6 Nájemce je povinen hradit veškeré poplatky související s provozováním předmětu nájmu.  
V.7 Nájemce je povinen umožnit po oznámení pronajímateli kontrolu předmětu nájmu.  
V.8 Nájemce odpovídá za všechny škody, které způsobí na předmětu nájmu, včetně škod, které způsobí jiné osoby. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že na základě této nájemní smlouvy sjedná nájemce ve prospěch pronajímatele pojištění pronajatých prostor proti rizikům z provozní činnosti nájemce celkem ve výši …………..  
  
V.9 Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů.

V.10 Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby  
V.11 Nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

**VI.**

VI.1 Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pokud tuto povinnost poruší, bude to považováno za hrubé porušení povinností nájemce způsobujících pronajímateli vážnější újmu. V případě souhlasu pronajímatele lze podnájem zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

**VII.**

VII.1 Nájem zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku II. této smlouvy. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.  
  
VII.2 Nájemce může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2308 občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

VII.3 Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v ust. § 2309 občanského zákoníku, je přitom též povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.  
VII.4 Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli prostory skutečně odevzdá.  
VII.5 Vyklidí-li nájemce prostor sloužící podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

**VIII.**

VIII.1 Nájemce může převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž bude prostor specifikovaný v článku I. této smlouvy sloužit, jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu je povinen uvést pronajaté prostory sloužící podnikání do původního stavu nájemce.

**IX.**

IX.1 Tato smlouva byla sepsána ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.  
   
  
V .................… dne ……..  
   
  
………………………………..                                                                ………………………………..  
Pronajímatel                                                                                        Nájemce