**SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ**

podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

**1. Pronajímatelem**

jméno, příjmení / název právnické osoby: ………………

datum narození (rodné číslo) / IČ: ………………

bydliště (fyzická osoba) / sídlo (právnická osoba, fyzická osoba podnikající): ………………

zastoupená: ………………

(dále jen jako „Pronajímatel“) na straně jedné

a

**2. Nájemcem**

jméno, příjmení / název právnické osoby: ………………

datum narození / IČ: ………………

bydliště (fyzická osoba) / sídlo (právnická osoba): ………………

zastoupená: ………………

(dále jen jako „Nájemce“) na straně druhé

**I. Předmět smlouvy**

(1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku č. parc. ……………… (druh pozemku ………………), jehož součástí je stavba ev. č./č. p. ………………, ……………… (typ stavby), ……………… (způsob využití), ……………… (bližší popis stavby) (dále jen „Stavba“), zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro ………………, Katastrální pracoviště ………………, na listu vlastnictví č. ………………, pro obec ……………… a katastrální území ……………….

(2) Ve Stavbě se v ………………. nadzemním podlaží nachází nebytové prostory o podlahové ploše ………………. m2. Přesný popis těchto prostor, které jsou předmětem nájmu (dále jen „Předmět nájmu“), je obsažen v příloze č. 1 této smlouvy.

(3) Pronajímatel se zavazuje, že Nájemci přenechá k užívání Předmět nájmu na dobu stanovenou v čl. II odst. 2 této smlouvy a Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné sjednané v čl. IV. odst. 1 této smlouvy, jakož i další plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu a související služby dle čl. VI. této smlouvy.

(4) Nájemce se seznámil se stavem Předmětu nájmu, přičemž obě smluvní strany konstatují, že nevykazuje nedostatky bránící řádnému užívání v souladu se způsobem užití Předmětu nájmu podle čl. III této smlouvy.

(5) V podrobnostech týkajících se stavu Předmětu nájmu odkazují strany na předávací protokol, který bude vyhotoven při předání Předmětu nájmu Pronajímatelem Nájemci a podepsán oběma stranami této smlouvy. Obsahem tohoto protokolu bude zejména podrobný popis Předmětu nájmu (jednotlivé místnosti a jejich výměra) a jeho stavu, jakož i soupis všech významných součástí a veškerého příslušenství nacházejícího se v Předmětu nájmu a předaného v souvislosti s touto smlouvou, dále stavy měřidel energií a výčet a počet klíčů předaných Pronajímatelem Nájemci souvisejících s užíváním Předmětu nájmu.

**II. Doba nájmu**

(1) Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu nejpozději do ……………… dnů od podpisu této smlouvy. O předání Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol v souladu s čl. I odst. 5 této smlouvy.

(2) Nájem je sjednán na dobu určitou, a to od ……………… do ……………….

**III. Způsob užití Předmětu nájmu Nájemcem**

(1) Nájemce bude Předmět nájmu užívat řádně a pouze k účelu uvedenému v této smlouvě.

(2) Nájemce prohlašuje, že hodlá Předmět nájmu užívat pouze k ………………. v souladu s předmětem podnikání/činnosti Nájemce zapsaného ve veřejném rejstříku.

**IV. Nájemné**

(1) Nájemné se sjednává ve výši ………………,- Kč měsíčně.

(2) Nájemné se platí předem a je splatné k pátému dni měsíce, a to bezhotovostně na účet Pronajímatele č. ……………… vedený u ………………

(3) V nájemném není zahrnuta úplata za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu ani související služby.

**V. Zvyšování nájemného**

(1) Pronajímatel je oprávněn zvýšit jednostranně nájemné o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu podle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Učiní tak nejpozději do 25. dubna příslušného roku. Nájemné za měsíc květen platí Nájemce pronajímateli již v nové výši.

(2) Zvýšení Nájemného podle odst. 1 tohoto článku má účinky k 1. lednu příslušného roku. Takto vzniklý nedoplatek na nájemném za měsíce leden až duben je splatný společně s nájemným za měsíc červen.

**VI. Plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu a související služby a úplata za ně**

(1) Pronajímatel zajistí nájemci prostřednictvím dodavatelů tato plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu a související služby:

 a) ………………,

 b) ………………,

 c) ……………….

(2) V souladu s čl. IV odst. 3 této smlouvy není úplata za plnění a služby uvedené v odst. 1 tohoto článku zahrnuta do nájemného. Rozpis záloh na tyto platby a způsob jejich rozúčtování je uveden na samostatném listu, který je přílohou č. 2 této smlouvy.

(3) Zálohy jsou splatné společně s nájemným a platí se stejným způsobem, jako nájemné (čl. IV odst. 2 této smlouvy).

(4) Pronajímatel je oprávněn stanovit Nájemci jednostranně novou výši záloh s ohledem na Nájemcem odebraná plnění a služby v minulém období či s ohledem na změny cen dodavatelů tak, aby v dalším období výše zálohy odpovídala očekávanému odběru a jeho ceně.

(5) Nájemce si sám vlastním jménem zajistí nejpozději do ……………… dnů od podpisu této smlouvy poskytování těchto plnění spojených s užíváním Předmětu nájmu a souvisejících služeb:

 a) ………………,

 b) ………………,

 c) ……………….

(6) Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost k tomu, aby si Nájemce mohl poskytování plnění a služeb uvedených v odst. 4 tohoto článku zajistit vlastním jménem.

**VII. Jistota**

(1) Nájemce poskytl při podpisu této smlouvy Pronajímateli jistotu, že zaplatí nájemné a splní povinnosti vyplývající z nájmu, a to ve výši ……………… násobku měsíčního nájemného.

**VIII. Opatření Předmětu nájmu štíty, návěstími a podobnými znameními**

(1) Nájemce je oprávněn umístit štíty, návěstí a podobná znamení (dále jen „Poutače“) v počtu a na místech podrobně uvedených v příloze č. 3 této smlouvy.

(2) Při skončení nájmu je Nájemce povinen Poutače odstranit.

(3) Náklady na umístění a odstranění Poutačů nese Nájemce.

**IX. Ukončení nájmu**

(1) Nájem končí uplynutím doby nájmu sjednané v čl. II této smlouvy.

(2) Nájem lze dále před uplynutím sjednané doby nájmu ukončit dohodou stran nebo výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou.

(3) Pronajímatel i Nájemce mohou nájem vypovědět pouze ze zákonem uvedených důvodů.

**X. Vrácení Předmětu nájmu při skončení nájmu**

(1) Při skončení nájmu uvede Nájemce Předmět nájmu do původního stavu, odstraní v něm veškeré změny provedené se souhlasem či bez souhlasu Pronajímatele, ledaže se strany o určité změně zvlášť dohodnou, že ji Nájemce odstranit nemusí a Předmětu nájmu vyklidí.

(2) Nájemce předá Předmět nájmu Pronajímateli nejpozději v den následující po skončení nájmu.

(3) O předání Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli bude vyhotoven při předání Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli předávací protokol, který bude podepsán oběma stranami této smlouvy. Obsahem tohoto protokolu bude zejména podrobný popis Předmětu nájmu a odchylek jeho stavu oproti stavu, v jakém byl Předmět nájmu předán Pronajímatelem Nájemci, dále stavy měřidel energií a výčet klíčů předaných Nájemcem Pronajímateli souvisejících s užíváním Předmětu nájmu.

**XI. Náhrada za převzetí zákaznické základny**

(1) Dojde-li při skončení nájmu k převzetí zákaznické základny Pronajímatelem či novým nájemcem, má Nájemce právo na náhradu za toto převzetí ve výši ………………,- Kč. Tato náhrada je splatná do 30 dnů od vznesení nároku ze strany Nájemce.

**XII. Smluvní pokuta a ostatní práva a povinnosti stran**

(1) Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši …. % denně za každý den prodlení se zaplacením nájemného dle čl. IV. odst. 1, 2 této smlouvy.

(2) Pronajímatel je povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši …. % denně za každý den prodlení se zaplacením náhrady za převzetí zákaznické základny dle čl. XI. této smlouvy.

(3) Smluvní strany si dále sjednaly smluvní pokutu pro případ porušení povinnosti Nájemce dle čl. X. odst. 1, 2 této smlouvy, tedy pro případ, že Nájemce po skončení nájmu neuvede Předmět nájmu do původního stavu, neodstraní veškeré v něm provedené změny nebo Předmět nájmu nevyklidí, resp. neučiní-li tak Nájemce ve lhůtě podle čl. X. odst. 2 nebo jiné dohodnuté lhůtě. Pro takový případ činí výše smluvní pokuty za každý den prodlení částku odpovídající výši měsíčního nájemného ÷ (děleno) třiceti × (krát) počet dnů prodlení.

(4) Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje.

(5) Práva a povinnosti stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí českým právním řádem, zejména občanským zákoníkem.

**XIII. Rozhodčí doložka**

(1) Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu jedním rozhodcem jmenovaným předsedou Rozhodčího soudu.

**XIV. Závěrečná ustanovení**

(1) Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky na základě souhlasu obou stran.

(2) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze stran obdrží po jednom.

(3) Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

(4) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí a na důkaz této své svobodné vůle připojují své podpisy.

V ……………… dne ……………… V ……………… dne ………………

……………………………… ………………………………

**Pronajímatel Nájemce**