

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. občanského zákoníku

mezi

1. **obcí** Město Město Albrechtice
IČ 00296228
DIČ CZ00296228
zastoupenou starostou
(dále také jen „**pronajímatel**“)

a

1. **společností**
zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v, oddíl ...,
vložka
sídlem
IČ
jednající
(dále také jen „**nájemce**“)

společně také „**smluvní strany**“

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy - (*způsob využití budovy, jak je zapsán v katastru nemovitostí*), číslo popisné, která se nachází na pozemku parcelní číslo- zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném na listu vlastnictví číslo v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v pro katastrální území, obec, okres
2. V (*přízemí, prvním patře...*) budovy specifikované v předchozím odstavci se nachází soubor místností o celkové výměře m², který je podle rozhodnutí stavebního úřadu v určen k užívání jako (*kanceláře...*) (dále jen „*prostor sloužící k podnikání*“).
3. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je oprávněn dát prostor sloužící k podnikání nájemci do nájmu.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci touto smlouvou do nájmu prostor sloužící k podnikání, a to se všemi součástmi a příslušenstvím (dále také jen „*předmět nájmu*“).
2. Nedílnou součástí sjednaného nájmu jsou užívací a obdobná práva a práva na poskytování služeb vázící se k předmětu nájmu jako celku, bez nichž by nájemce nemohl předmět nájmu v souladu s touto smlouvou řádně užívat nebo by byl v užívání omezen (např. právo vstupu, právo na dodávku vody, elektřiny, tepla), a to včetně práva vstupu k nebytovému prostoru hlavním vchodem do nemovitosti a práva přístupu k nemovitosti po pozemku – (*specifikace pozemku*), parcelní číslo, zapsaném na listu vlastnictví číslo v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem v pro katastrální území, okres
3. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon práv dle předchozího odstavce.
4. Nájemce nebytový prostor se všemi jeho součástmi a příslušenstvím do nájmu přejímá a zavazuje se za užívání předmětu nájmu platit sjednané nájemné a náhradu nákladů v souladu s článkem IV. této smlouvy.

5. O předání a převzetí prostoru sloužícího k podnikání sepíše smluvní strany protokol.

III. Účel nájmu

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat prostor sloužící k podnikání pro výkon jeho podnikání, jehož předmětem je(specifikace předmětu podnikání)..... . Nájemce je povinen předmět nájmu užívat v souladu s jeho povahou a stavebním určením, a to po celou dobu smluvního vztahu.
2. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

IV. Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení

1. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nájemné, které smluvní strany sjednaly ve výši Kč za m² měsíčně, tj. celkem,- Kč měsíčně.
K celkovému ročnímu nájemnému za pronajaté nebytové prostory ve výši,- Kč uplatní pronajímatel DPH ve výši stanovené zákonem.
2. Pronajímatel vystaví měsíčně nájemci daňový doklad. Za datum uskutečnitelného daňového plnění se sjednává 1. kalendářní den v měsíci, nájemné je splatné do 20. dne daného měsíce na účet pronajímatele uvedeného v daňovém dokladu.
3. K bezhotovostním platbám splátek nájemného bude nájemce uvádět jako variabilní symbol číslo daňového dokladu (faktury).
4. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního měsíce, náleží pronajímateli pouze poměrná část měsíční splátky nájemného.
5. Nezaplatí-li nájemce nájemné řádně a včas, náleží pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Úrok z prodlení je sjednanou smluvní pokutou.
6. Nájemce se zavazuje uhradit na účet pronajímatele č.ú. 161949217/0300 vedený u ČSOB a.s. Krnov nejpozději do 15 dnů ode dne uzavření této smlouvy částku odpovídající trojnásobku shora dohodnutého měsíčního nájemného, kdy **tato částka je tzv. kaucí**, která bude zajišťovat povinnost nájemce řádně hradit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním nebytového prostoru. V případě, že nájemce tuto svou povinnost ve shora uvedené lhůtě nesplní, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy jednostranně odstoupit. Po ukončení smluvního vztahu bude kauce vrácena nájemci a to ve lhůtě 30 dnů ode dne ukončení. Pronajímatel je oprávněn jednostranně započíst své splatné pohledávky vyplývající z této smlouvy oproti složené kauci, o této skutečnosti je povinen nájemce písemně informovat. V případě, že nájemce ve lhůtě 30 dnů ode dne oznámení započtení neuhradí pronajímateli na shora uvedený účet částku odpovídající rozdílu mezi dohodnutou kaucí a započtenou částkou, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen:
 1. řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby;
 2. užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu hospodárně a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení;
 3. pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, upozornit bez zbytečného odkladu pronajímatele na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu – v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne;

4. nést ze svého náklady spojené s užíváním předmětu nájmu a provádět na svůj náklad jeho běžnou údržbu (vymalování místností);
 5. provádět na svůj náklad drobné a běžné opravy předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, přičemž drobnými a běžnými opravami se rozumějí takové opravy věci, jejichž cena nepřesáhne v jednotlivém případě opravy částku 5.000,-Kč; k provedení těchto oprav nájemce nepotřebuje předchozí souhlas pronajímatele;
 6. oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu úmysl změnit předmět podnikání a vyžádat si jeho souhlas;
 7. provést změnu předmětu nájmu pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a na svůj náklad;
 8. umožnit pronajímateli, popř. jiným oprávněným osobám, na jejich žádost a v termínu jimi stanoveném přístup do nebytového prostoru za účelem kontroly užívání předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou, provádění potřebných revizí předmětu nájmu, jeho součástí a příslušenství, údržby a oprav a dále těmto osobám poskytovat potřebnou součinnost;
 9. provádět nezbytná ochranná a zabezpečovací opatření k zajištění bezpečnosti předmětu nájmu včetně dodržování předpisů vztahujících se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, předpisů protipožárních, hygienických, ekologických i předpisů o ochraně majetku a zdraví osob;
 10. v případě skončení nájmu dle této smlouvy nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak.
2. Pronajímatel je povinen:
1. předat nájemci prostor sloužící k podnikání ve stavu způsobilém k dohodnutému účelu nájmu;
 2. provádět na svůj náklad pravidelné a předepsané kontroly a revize nebytového prostoru, jeho součástí a příslušenství;
 3. provádět opravy nebytového prostoru nad rámec povinností nájemce stanovených v této smlouvě.

VI. Doba nájmu

1. Nájem podle této smlouvy se sjednává ode dne na dobu neurčitou

Nájemce může nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

- a) ztratí-li způsobilost k činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící podnikání určen,
- b) přestane-li být najatý prostor z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor, nebo
- c) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby,

- a) má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo představována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat, nebo
- b) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se nájemce v rozporu s ustanovením § 2305, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

Výpovědní doba je dvouměsíční. Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná.

VII.

Vznesení námitek

1. Při skončení nájemní smlouvy výpověď má vypovídaná strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky; (námitky vyžadují písemnou formu.)
2. Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.
3. Nevznese-li vypovídaná strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.
4. Vznese-li vypovídaná strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídaná strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

VIII.

Náhrada za převzetí zákaznické základny

1. Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, má nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem. Nájemce toto právo nemá, byl-li z nájmu vypovězen pro hrubé porušení svých povinností.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
3. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po 1 exempláři.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

Doložka platnosti právního úkonu dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů.

Předmět smlouvy byl schválen usnesením rady města Město Albrechtice č. ze dne.....

V dne

V dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce