

SMLOUVA O PODNÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

I. STRANY SMLOUVY

Pan/paní ..., dat.nar.: ...,
bytem: ...,
tel.: ..., e-mail: ...,
bankovní spojení: ...
(dále jen „Nájemce“)

a

pan/paní ..., dat.nar.: ...,
IČO: ...,
bytem: ...,
místem podnikání: ..., adresa pro doručování: ...,
tel.: ..., e-mail: ...,
bankovní spojení: ...
(dále jen „Podnájemce“)

uzavírají v souladu se zák.č. 89/2012 Sb. tuto podnájemní smlouvu:

II. PŘEDMĚT PODNÁJMU

1. Předmětem podnájmu je nebytový prostor č. ..., sestávající z ..., o celkové výměře ...m², nacházející se v ... nadz. podlaží domu č.p. ... na adrese ..., jak je zapsáno na listu vlastnictví č. ... pro kat.území ... u Katastrálního úřadu

2. Vybavení předmětu podnájmu: ...

III. ÚČEL PODNÁJMU

1. Nájemce prohlašuje, že je oprávněn, a touto smlouvou za ujednaných podmínek přenechává Podnájemci předmět podnájmu k užívání za účelem provozování podnikatelské činnosti k předmětu podnikání, resp. oboru činnosti ... na dobu uvedenou v čl. IV. této smlouvy a Podnájemce se zavazuje platit za to Nájemci nájemné stanovené v čl. V. této smlouvy.

2. Podnájemce bez písemného souhlasu Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak to vyplývá z účelu podnájmu nebo z jiného ujednání stran, anebo z toho, co bylo možné důvodně očekávat při uzavření této smlouvy.

IV. DOBA TRVÁNÍ PODNÁJMU

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu od ... do

2. Pokračuje-li Podnájemce v užívání předmětu podnájmu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem skončit, a Nájemce nevyzve v této době Podnájemce, aby předmět podnájmu opustil, platí, že je nájem znovu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan

dříve, nejvýše ale na dobu dvou let. Nájemce výzvu k opuštění předmětu podnájmu musí učinit v písemné formě.

3. Podnájemce je oprávněn vypovědět podnájem jen z důvodů uvedených v § 2308 zák.č. 89/2012 Sb., přičemž pro tento případ se hledí na Nájemce jako na pronajímatele a na Podnájemce jako na nájemce. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční a počítá se od prvního dne následujícího měsíce po jejím doručení (osobně, doporučeným dopisem) druhé smluvní straně.

4. Nájemce je oprávněn vypovědět podnájem jen z důvodů uvedených v § 2309 zák.č. 89/2012 Sb., přičemž pro tento případ se hledí na Nájemce jako na pronajímatele a na Podnájemce jako na nájemce. Ve výpovědi musí být uveden její důvod; výpověď, v níž není uveden její důvod, je neplatná. Výpovědní doba je tříměsíční, není-li dále stanoveno jinak, a počítá se od prvního dne následujícího měsíce po jejím doručení (osobně, doporučeným dopisem) druhé smluvní straně. Poruší-li Podnájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním prostoru, má Nájemce právo vypovědět podnájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu Podnájemce bez zbytečného odkladu předmět podnájmu odevzdal.

5. Podnájemce se zavazuje předmět podnájmu vyklidit a vyklizený předat Nájemci, nejpozději v den skončení podnájmu. Podnájemce je povinen předat předmět podnájmu v řádném stavu a čistý s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě potřeby jej na vlastní náklady uvede do původního stavu.

6. Podnájemce nemá právo na náhradu za výhodu Nájemce nebo nového podnájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným Podnájemcem, ať skončí podnájem z jakéhokoli důvodu.

V. NÁJEMNÉ A CENA SLUŽEB SPOJENÝCH S PODNÁJMEM

1. Nájemné je stanoveno vzájemnou dohodou stran a činí ... Kč měsíčně. Nájemce je oprávněn zvýšit nájemné o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem vždy, když míra inflace přesáhne 5% ode dne posledně dohodnutého či stanoveného nájemného, a to počínaje měsícem následujícím po měsíci, kdy míra inflace přesáhne 5%.

2. Dále hradí Podnájemce poplatky za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu, tj. za elektrickou energii, vodné a stočné, dodávky tepla a teplé vody, úklid a osvětlení společných prostor domu, a to v měsíčních zálohách ve výši ... Kč. Ceny za uvedené služby budou rozúčtovány takto: Vyúčtování záloh na ceny služeb bude uskutečněno 1x ročně. Celková měsíční platba tedy v době uzavření této smlouvy činí ... Kč. Nájemce je oprávněn výši záloh změnit s ohledem na vývoj cen a spotřebu těchto služeb Podnájemcem.

3. Nájemné a poplatky za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu jsou splatné do 5. dne příslušného měsíce (např. do 5. ledna na měsíc leden), a to v hotovosti k rukám Nájemce nebo převodem ve prospěch účtu Nájemce č.ú. ...

4. Podnájemce je povinen si na vlastní náklady zajistit odvoz odpadu.

5. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce uhradí Nájemci částku (jistotu) ve výši Kč, a to nejpozději do ... v hotovosti k rukám Nájemce, příp. převodem ve prospěch účtu Nájemce uvedeného v čl. V. odst. 3 této smlouvy; nebude-li uvedená částka v termínu uhrazena, Nájemce má právo od této smlouvy odstoupit. Tato jistota bude Nájemci po skončení podnájmu vrácena poté, co Nájemce obdrží vyúčtování veškerých plateb

spojených s předmětem podnájmu, nebo bude použita na nedoplatky či náhradu škod, pokud během nájemního vztahu ze strany Podnájemce vzniknou a nebudou vyrovnány.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce prohlašuje a svým podpisem stvrzuje, že předmět podnájmu je v dobrém stavu a funkční.
2. Podnájemce provádí a hradí běžnou údržbu, revize a drobné opravy související s užíváním předmětu podnájmu. Ostatní údržbu a opravy předmětu podnájmu a jeho nezbytné opravy provádí a hradí Nájemce. Podnájemce je povinen potřebu oprav, které má provést a hradit Nájemce, ihned oznámit Nájemci, jinak odpovídá za vzniklou škodu.
3. Podnájemce je povinen užívat předmět podnájmu takovým způsobem, aby nedošlo k poškození předmětu podnájmu či jeho vybavení. V případě, že Podnájemce takové poškození způsobí, je povinen ihned škodu odstranit, jinak je povinen Nájemci uhradit vzniklou škodu.
4. Nájemce je oprávněn uskutečnit kontrolu předmětu podnájmu po předchozí domluvě s Podnájemcem jedenkrát za čtvrtletí, jinak s výjimkou havarijní situace vyžadující okamžitý zásah není oprávněn vstupovat v nepřítomnosti Podnájemce do předmětu podnájmu.
5. Podnájemce není oprávněn provádět jakékoliv změny na předmětu podnájmu a jeho vybavení bez předchozího písemného souhlasu Nájemce, a to včetně vrtání jakýchkoli otvorů a lepení háčků na a do zdí, dlaždic, nábytku apod. Podnájemce je oprávněn vrtat a lepit do a na zdi za účelem pověšení obrazů apod., avšak před skončením doby podnájmu je povinen veškeré šroubky, skoby, háčky a pod. odstranit, zdi po uvedených zásazích opravit a celou místnost, ve které došlo k těmto zásahům, nově bíle vymalovat.
6. Podnájemce může nemovitou věc, kde se nalézá předmět podnájmu, opatřit se souhlasem Nájemce v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními; Nájemce může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod. Požádal-li Podnájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se Nájemce do jednoho měsíce, považuje se souhlas Nájemce za daný. Při skončení podnájmu odstraní Podnájemce znamení, kterými nemovitou věc opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.
7. Podnájemce může s předchozím souhlasem Nájemce převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti, jíž prostor slouží; souhlas Nájemce i smlouva o převodu podnájmu vyžadují písemnou formu.

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se vztahy účastníků řídí obecně závaznými právními předpisy.
2. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních. Obě vyhotovení mají platnost originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
3. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou stran. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy je možné provést výlučně písemnou formou, a to po vzájemné dohodě obou stran.

4. Nájemce i Podnájemce po přečtení smlouvy prohlašují, že smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V ... dne ...

.....
Nájemce

.....
Podnájemce