CVIČNÝ DOKUMENT pro kurz AI prakticky a rychle (COMO). Smlouva, strany, IČO, adresa i částky jsou vymyšlené. Nejde o vzor smlouvy ani o právní radu.

SMLOUVA O NÁJMU PROSTORU SLOUŽÍCÍHO PODNIKÁNÍ

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

Pronajímatel: Severka Reality s.r.o., se sídlem Fiktivní 12, 434 01 Most, IČO 12345678, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 99999, zastoupená jednatelem Ing. Petrem Vzorovým (dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce: ....., se sídlem ....., IČO ..... (dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání (dále jen „smlouva“).

ČLÁNEK I. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem budovy č. p. 1212 na adrese Fiktivní 12, Most (dále jen „budova“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného užívání kancelář č. 2.04 ve 2. nadzemním podlaží budovy o výměře 42 m² včetně podílu na společných prostorách (chodba, kuchyňka, WC) (dále jen „předmět nájmu“).
3. Předmět nájmu se předává ve stavu, v jakém se nachází ke dni podpisu smlouvy. Nájemce prohlašuje, že se se stavem předmětu nájmu seznámil a že jej přebírá bez výhrad. Předávací protokol se nevyhotovuje.

ČLÁNEK II. ÚČEL NÁJMU

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat jako kancelář pro svou podnikatelskou činnost.
2. Nájemce není oprávněn předmět nájmu ani jeho část přenechat do podnájmu třetí osobě, a to ani bezúplatně, ani umístit v předmětu nájmu sídlo jiné osoby.

ČLÁNEK III. DOBA NÁJMU

1. Nájem se sjednává na dobu určitou v délce 5 (pěti) let ode dne účinnosti smlouvy.
2. Nesdělí-li nájemce pronajímateli písemně nejpozději 12 (dvanáct) měsíců před uplynutím doby nájmu, že nájem nechce prodloužit, prodlužuje se nájem

automaticky o dalších 5 (pět) let, a to i opakovaně.

ČLÁNEK IV. NÁJEMNÉ A JEHO ZVYŠOVÁNÍ

1. Nájemné činí 9 450 Kč (slovy: devět tisíc čtyři sta padesát korun českých) měsíčně bez DPH, tj. 225 Kč za 1 m² měsíčně. K nájemnému bude připočtena DPH v zákonné výši.
2. Nájemné je splatné měsíčně předem, vždy nejpozději do 5. dne kalendářního měsíce, na účet pronajímatele uvedený na faktuře.
3. Pronajímatel je oprávněn každoročně k 1. lednu zvýšit nájemné o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, navýšenou o 5 (pět) procentních bodů. Zvýšení nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemně; na platnost zvýšení nemá vliv, bude-li oznámení doručeno po 1. lednu.
4. Pronajímatel je dále oprávněn jednostranně upravit výši nájemného v případě podstatné změny tržních podmínek, o čemž rozhoduje pronajímatel. Nový nájem nabývá účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po oznámení.

ČLÁNEK V. SLUŽBY SPOJENÉ S NÁJMEM

1. Spolu s nájemným hradí nájemce paušální platbu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (vytápění, teplá a studená voda, elektřina ve společných prostorách, úklid společných prostor, odvoz odpadu) ve výši 2 900 Kč měsíčně bez DPH.
2. Paušální platba za služby se nevyúčtovává. Pronajímatel je oprávněn ji upravit oznámením nájemci, pokud se změní ceny dodavatelů.
3. Spotřebu elektřiny v předmětu nájmu hradí nájemce zvlášť podle podružného elektroměru, a to za cenu stanovenou pronajímatelem.

ČLÁNEK VI. JISTOTA (KAUCE)

1. Nájemce je povinen nejpozději v den podpisu smlouvy složit na účet pronajímatele peněžitou jistotu ve výši 6 (šesti) měsíčních nájmů, tj. 56 700 Kč (dále jen „jistota“).
2. Jistota slouží k zajištění všech pohledávek pronajímatele vůči nájemci z této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn jistotu nebo její část kdykoli použít na úhradu svých pohledávek; nájemce je povinen jistotu doplnit do původní výše do 5 (pěti) dnů od výzvy.
3. Pronajímatel vrátí jistotu nebo její zbývající část do 6 (šesti) měsíců od skončení nájmu. Jistota se neúročí.
4. Pronajímatel je oprávněn z jistoty započíst veškeré náklady spojené s uvedením předmětu nájmu do stavu, v jakém byl převzat, včetně nákladů na vymalování, výměnu podlahových krytin a opravu opotřebení vzniklého běžným užíváním.

ČLÁNEK VII. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci užívání předmětu nájmu po dobu nájmu a zajistit přístup do budovy v pracovních dnech od 7:00 do 19:00. Mimo tuto dobu a o víkendech není přístup do budovy zaručen.
2. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba je oprávněna vstoupit do předmětu nájmu kdykoli, a to i bez předchozího ohlášení a bez přítomnosti nájemce, za účelem kontroly, údržby nebo prohlídky se zájemci o nájem.
3. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu žádné stavební ani jiné úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Úpravy provedené se souhlasem pronajímatele se stávají součástí předmětu nájmu bez nároku nájemce na náhradu.
4. Nájemce je povinen sjednat a po celou dobu nájmu udržovat pojištění odpovědnosti za škodu s limitem plnění nejméně 5 000 000 Kč a na výzvu pronajímatele doložit pojistnou smlouvu.
5. Nájemce odpovídá za veškeré škody vzniklé v předmětu nájmu a ve společných prostorách, a to bez ohledu na to, kdo je způsobil.

ČLÁNEK VIII. OPRAVY A ÚDRŽBA

1. Nájemce na svůj náklad provádí veškerou údržbu a opravy předmětu nájmu, a to bez ohledu na jejich rozsah, včetně oprav rozvodů vody, elektřiny a topení, oken a dveří.
2. Pronajímatel hradí pouze opravy nosných konstrukcí a střechy budovy, a to v termínu, který sám určí.
3. Omezení užívání předmětu nájmu z důvodu oprav nebo údržby budovy nezakládá nárok nájemce na slevu z nájemného, a to bez ohledu na délku trvání takového omezení.

ČLÁNEK IX. SKONČENÍ NÁJMU A VÝPOVĚĎ

1. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto smlouvu i bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 1 (jeden) měsíc a počíná běžet dnem doručení výpovědi nájemci.
2. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu pouze v případě, že předmět nájmu bez jeho zavinění zcela pozbude způsobilosti k užívání ke sjednanému účelu. Výpovědní doba činí 6 (šest) měsíců a počíná běžet prvním dnem kalendářního čtvrtletí následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.
3. Nájemce se vzdává práva vznést proti výpovědi pronajímatele námitky a práva na odstupné.
4. Při skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli do 3 (tří) dnů. Věci, které v předmětu nájmu po této lhůtě zůstanou, se

považují za opuštěné a pronajímatel je oprávněn s nimi naložit dle svého uvážení.

ČLÁNEK X. SMLUVNÍ POKUTY

Porušení povinnosti nájemcem	**Smluvní pokuta**
prodlení s úhradou nájemného nebo plateb za služby	0,5 % z dlužné částky za každý den prodlení
porušení zákazu podnájmu (čl. II odst. 2)	100 000 Kč za každý případ
prodlení s vyklizením předmětu nájmu	5 000 Kč za každý den prodlení
nedoložení pojištění na výzvu	20 000 Kč

1. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody v plné výši.

ČLÁNEK XI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami, s výjimkou změn nájemného a plateb za služby podle čl. IV a V, které pronajímatel provádí jednostranným oznámením.
2. Písemnosti se považují za doručené třetím dnem po jejich odeslání na adresu sídla nájemce uvedenou v záhlaví smlouvy, a to i v případě, že si je nájemce nevyzvedne.
3. Nájemce prohlašuje, že si smlouvu přečetl, jejímu obsahu porozuměl a že nebyla uzavřena v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a je vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech, z nichž každá strana obdrží jeden.

V Mostě dne .....

za pronajímatele Ing. Petr Vzorový, jednatel	za nájemce