



## VZOROVÝ DOKUMENT

### Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

(uzavřená dle §2302 NOZ)

..... (název)  
se sídlem .....,  
IČO: .....  
zastoupen/ jednající .....  
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

..... (jméno a příjmení)  
s místem podnikání .....  
IČO: .....  
(dále jen „**Nájemce**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu prostoru sloužícího podnikání dle ust. § 2302 a násl. zákona č.89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen NOZ):

#### Článek I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti....., zapsané na LV č. ...., k.ú. ...., obec ....., katastrální úřad ..... (dále jen „**nemovitost**“).
2. Předmětem nájmu jsou nebytové prostory o rozloze ....m<sup>2</sup>, nacházející se v nemovitosti (dále jen „**Předmět nájmu**“). Plánek Předmětu nájmu tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě.
3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn dát tento Předmět nájmu do nájmu a přenechává je Nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou do dočasného užívání.
4. Nájemce je povinen Předmět nájmu užívat pouze k Účelu nájmu, v rámci předmětu podnikání Nájemce zapsaného v obchodním rejstříku. Nájemce prohlašuje, že se plně seznámil se stavem Předmětu nájmu před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že Předmět nájmu je vhodný pro sjednaný účel nájmu.
5. Vnitřní vybavení Předmětu nájmu je uvedeno v příloze č. 2 této smlouvy.

#### Článek II.

---

**Upozornění:** Tento vzor není uzpůsoben individuálním požadavkům jednotlivých případů, a proto společnost Advokátní kancelář Pajerová s.r.o. neodpovídá za případné právní důsledky nevhodného použití vzorů. Nový soukromoprávní kodex, platný od 1.1.2014, podle nějž jsou vzory tvořeny respektuje ve značné míře svobodnou vůli zainteresovaných subjektů a dává jim nově větší volnost při úpravě vzájemných vztahů. V případě potřeby sepsání dokumentu dle individuálních potřeb konkrétního případu kontaktujte prosím AK Pajerová s.r.o. .



## VZOROVÝ DOKUMENT

### Doba nájmu a skončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou/neurčitou.
2. Nájem podle této smlouvy může být ukončen zejména na základě výpovědi, skončením doby nájmu, odstoupením ze zákonných důvodů nebo také písemnou dohodou obou stran.
3. Nájemce je povinen předat v den následující po skončení nájmu Předmět nájmu Pronajímateli s přihlédnutím k obvyklému opotřebení vzniklému řádným užíváním Předmětu nájmu.
4. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění platném v době uzavření této smlouvy, a dále z důvodů uvedených v této smlouvě, a to .....
5. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní lhůta činí ..... a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
6. Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět, poruší-li Nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem dle § 2291 odst. 1 občanského zákoníku, a to bez výpovědní doby.

### Článek III. Podnájem

1. Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele přenechat Předmět nájmu částečně ani zcela do dalšího užívání (podnájem) dalším osobám.

### Článek IV. Nájemné a zálohy na poplatky za služby

Varianta A:

1. Měsíční nájemné činí .....,- Kč (slovy: ..... Kč) měsíčně.
2. Smluvní strany si sjednaly, že Pronajímatel zajistí tato plnění a související služby spojená s užíváním bytu: dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení, úklid společných částí domu .....atd.
3. Zálohy na poplatky za služby specifikované v předchozím odstavci činí .....,- Kč (slovy: .....Kč).

---

**Upozornění:** Tento vzor není uzpůsoben individuálním požadavkům jednotlivých případů, a proto společnost Advokátní kancelář Pajerová s.r.o. neodpovídá za případné právní důsledky nevhodného použití vzorů. Nový soukromoprávní kodex, platný od 1.1.2014, podle nějž jsou vzory tvořeny respektuje ve značné míře svobodnou vůli zainteresovaných subjektů a dává jim nově větší volnost při úpravě vzájemných vztahů. V případě potřeby sepsání dokumentu dle individuálních potřeb konkrétního případu kontaktujte prosím AK Pajerová s.r.o. .



## VZOROVÝ DOKUMENT

4. Nájemné a Zálohy na poplatky jsou splatné měsíčně k .... dni měsíce předcházejícího příslušnému měsíci, na který je hrazeno, a to na účet pronajímatele č. .... vedený u ..... Den zaplacení platby je den, kdy peníze budou připsány na účtu pronajímatele.

### Varianta B:

1. Nájemné včetně poplatku za služby je stanoveno měsíční paušální částkou ve výši .....-Kč.
2. Smluvní strany si sjednaly, že Pronajímatel zajistí tato plnění a související služby spojená s užíváním bytu: dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení, úklid společných částí domu .....atd.
3. Nájemné je splatné měsíčně k ... dni měsíce předcházejícího příslušnému měsíci, na který je hrazeno, a to na účet pronajímatele č. .... vedený u ..... Den zaplacení platby je den, kdy peníze budou připsány na účtu pronajímatele.

### Článek V. Jistota

1. Nájemce nejpozději do 3 dnů od podpisu této smlouvy na účet uvedený v záhlaví smlouvy složí Jistotu / složil před podpisem této smlouvy Jistotu ve výši (až šestinásobku) nájemného.

### Článek VI. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen jednat v souladu s právním řádem a veškerými nařízeními státních, vládních, správních nebo místních orgánů, vztahujícími se na nájemce anebo na užívání prostor sloužících podnikání a dále pak je povinen dodržovat ustanovení této smlouvy.
2. Nájemce je povinen dodržovat domovní řád v případě, že ho Pronajímatel vydá a předá Nájemci a tento nebude v rozporu s touto smlouvou.
3. Nájemce je po dobu nájmu povinen udržovat Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání, provádět či zajišťovat jejich veškerou údržbu, úklid.
4. Nájemce je po dobu nájmu povinen na své náklady provádět veškeré opravy poškozených částí Předmětu nájmu, drobné opravy do částky .....,-Kč za každý jednotlivý případ. Dále je

---

**Upozornění:** Tento vzor není uzpůsoben individuálním požadavkům jednotlivých případů, a proto společnost Advokátní kancelář Pajerová s.r.o. neodpovídá za případné právní důsledky nevhodného použití vzorů. Nový soukromoprávní kodex, platný od 1.1.2014, podle nějž jsou vzory tvořeny respektuje ve značné míře svobodnou vůli zainteresovaných subjektů a dává jim nově větší volnost při úpravě vzájemných vztahů. V případě potřeby sepsání dokumentu dle individuálních potřeb konkrétního případu kontaktujte prosím AK Pajerová s.r.o. .



## VZOROVÝ DOKUMENT

Nájemce povinen písemně oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla Pronajímateli.

5. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu výlučně v souladu s touto smlouvou. Současně prohlašuje, že mu nejsou známy překážky jakéhokoliv druhu, které by bránily anebo nepřiměřeně stěžovaly výkon práv z této smlouvy.
6. Pronajímatel je povinen předat nájemci Předmět nájmu v řádném stavu. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci užívání Předmětu nájmu v souladu s touto smlouvou.
7. Pronajímatel je povinen udržovat nemovitost a společné prostory v dobrém stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s právními předpisy. V opačném případě je Nájemce oprávněn požadovat slevu na nájemném, avšak nejdříve po předchozím písemném upozornění Pronajímatele.
8. Nájemce je oprávněn umístit uvnitř Budovy i na Budově své firemní označení, štít, návěstí či podobné znamení.
9. Nájemce se výslovně vzdává práva na náhradu / má právo na náhradu za výhodu Pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získali převzetím zákaznické základny, kterou Nájemce vybuodoval.
10. Změní-li se vlastník Předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci. Pronajímatel je v případě, že Předmět nájmu prodá, povinen informovat nového vlastníka o tom, že je Předmět nájmu pronajat.

### Článek VII. Závěrečná ujednání

1. Vztah upravený touto smlouvou se v rozsahu, jež není výslovně upraven touto smlouvou, řídí ustanoveními NOZ a dále zákonem č. 67/2013 Sb.
2. Změny a doplňky této smlouvy mohou být prováděny pouze písemnou formou.
3. Smluvní strany se zavazují řešit případné spory vzájemnou dohodou.

---

**Upozornění:** Tento vzor není uzpůsoben individuálním požadavkům jednotlivých případů, a proto společnost Advokátní kancelář Pajerová s.r.o. neodpovídá za případné právní důsledky nevhodného použití vzorů. Nový soukromoprávní kodex, platný od 1.1.2014, podle nějž jsou vzory tvořeny respektuje ve značné míře svobodnou vůli zainteresovaných subjektů a dává jim nově větší volnost při úpravě vzájemných vztahů. V případě potřeby sepsání dokumentu dle individuálních potřeb konkrétního případu kontaktujte prosím AK Pajerová s.r.o. .



## VZOROVÝ DOKUMENT

4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, každá strana obdrží jeden výtisk.
5. Smluvní strany vzájemně prohlašují, že tato smlouva nebyla uzavřena v tísní, ani jinak za jednostranně nevýhodných podmínek či na nátlak kterékoliv strany popř. třetích osob, což stvrzují svým podpisem.
6. Každá strana se vzdává jakýchkoli případných práv a nároků založeným jednáním druhé strany před uzavřením této smlouvy. Každá strana prohlašuje, že při jednání o uzavření smlouvy jí byly sděleny všechny skutkové a právní okolnosti tak, aby se tato strana mohla přesvědčit o možnosti uzavřít platnou smlouvu a aby jí byl zřejmý zájem druhé strany smlouvu uzavřít.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 -

Příloha č. 2 -

V ..... dne .....2014

V ..... dne .....2014

\_\_\_\_\_  
Pronajímatel

\_\_\_\_\_  
Nájemce

---

**Upozornění:** Tento vzor není uzpůsoben individuálním požadavkům jednotlivých případů, a proto společnost Advokátní kancelář Pajerová s.r.o. neodpovídá za případné právní důsledky nevhodného použití vzorů. Nový soukromoprávní kodex, platný od 1.1.2014, podle nějž jsou vzory tvořeny respektuje ve značné míře svobodnou vůli zainteresovaných subjektů a dává jim nově větší volnost při úpravě vzájemných vztahů. V případě potřeby sepsání dokumentu dle individuálních potřeb konkrétního případu kontaktujte prosím AK Pajerová s.r.o. .