smlouva o podnájmu prostor určených k podnikání

uzavřená ve smyslu ustanovení § 2302 a souvisejících zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany

Firma /Název: [●]

Sídlo: [●]

IČ: [●]

DIČ: [●]

Zápis v rejstříku: [●]

Číslo bank. účtu: [●]

Zastoupená: [●]

(dále také jen "**nájemce**")

a

Firma /Název: [●]

Sídlo: [●]

IČ: [●]

DIČ: [●]

Zápis v rejstříku: [●]

Číslo bank. účtu: [●]

Zastoupená: [●]

(dále také jen "**podnájemce**")

(dále také společně jen jako „**strany**“ nebo kterákoli z nich jako „**strana**“)

uzavírají níže uvedeného dne na základě svojí skutečné, svobodné a vážné vůle tuto smlouvu o podnájmu prostor určených k podnikání (dále jen jako „**smlouva**“):

1. Předmět smlouvy
   1. Předmětem této smlouvy je podnájem prostor určených k podnikání nájemcem podnájemci a placení nájemného za tento podnájem podnájemcem nájemci.
2. podnájem
   1. Nájemce tímto přenechává k užívání prostory č. [●] v budově č.p. [●] stojící na pozemku parcelní číslo [●] v katastrálním území [●]. Adresa budovy je [●]. Jedná se o prostory v [●] poschodí. Účelové určení prostor je [●]. Prostory jsou znázorněny na nákresu v příloze této smlouvy. Prostory budiž dále označeny jako „předmět podnájmu“.
   2. Nájemce prohlašuje, že má předmětu podnájmu v nájmu od jeho vlastníka [doplní se identifikace vlastníka] na základě nájemní smlouvy ze dne [●] a že je oprávněn přenechat předmět podnájmu do užívání podnájemci, a že zároveň nepodnajal ani nepodnajme předmět podnájmu třetí osobě. Nájemce prohlašuje, že vlastník udělil nájemci souhlas s podnájmem předmětu podnájmu.
   3. Podnájemce je oprávněn po dobu podnájmu předmět podnájmu používat výhradně k podnikání, a to ke sjednanému účelu, kterým je [●].
   4. Nájemce je povinen podnájemci předmět podnájmu předat ke dni [●] ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu.
   5. O předání a převzetí se sepíše písemný předávací protokol podepsaný oběma stranami. V předávacím protokolu se uvede zejména vybavení předmětu podnájmu a stav měřičů energií.
3. základní povinnosti stran
   1. Nájemce je povinen umožnit podnájemci nerušený výkon podnájemních práv.
   2. Podnájemce je povinen předmět nájmu řádně užívat tak, aby nedocházelo ke snížení jeho hodnoty, a platit nájemci řádně platby dle této smlouvy.
4. Nájemné, úhrady za energie a úhrady za služby
   1. Podnájemce se zavazuje platit nájemci nájemné ve výši [●] Kč včetně DPH měsíčně.
   2. Podnájemce se dále zavazuje platit nájemci zálohy na energie ve výši [●] včetně DPH měsíčně. Zálohy na energie jsou zúčtovatelné jednou ročně, a to k 31. 3. následujícího roku, popř. do 30 dnů od skončení podnájmu. Na základě vyúčtování podle skutečné spotřeby energií je příslušná strana povinna do 15 dnů uhradit druhé straně rozdíl mezi zaplacenými zálohami a skutečnou spotřebou energií.
   3. Podnájemce se zavazuje platit nájemci úhrady za služby spojené s užíváním předmětu podnájmu, a to ve výši [●] Kč včetně DPH měsíčně (úhrady za služby zahrnují úklid [●] Kč, ostrahu [●] Kč, drobnou údržbu [●] Kč).
   4. Nájemné, zálohy za energie a úhrady za služby jsou splatné vždy měsíčně předem, a to k 25. dni předchozího kalendářního měsíce na účet nájemce uvedený v záhlaví smlouvy. Nájemce vystaví podnájemci příslušný daňový doklad dle právních předpisů.
   5. V případě prodlení s placením peněžitého závazku podnájemce je nájemce oprávněn požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Nárok na náhradu škody a úrok z prodlení je zachován.
5. Doba trvání podnájmu
   1. Podnájem se sjednává na dobu neurčitou / určitou od [●] do [●].
   2. Skončením nájmu nájemce končí i podnájem. O termínu skončení nájmu je nájemce povinen bezodkladně podnájemce informovat.
   3. Strana je oprávněna smlouvu písemně vypovědět bez udání důvodu s výpovědní dobou 2 měsíce, která počíná běžet od 1 dne kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.
   4. Nájemce je oprávněn vypovědět smlouvu s výpovědní dobou 30 dnů, je-li podnájemce v prodlení s placením peněžitého závazků vůči nájemci po dobu delší než 15 dnů.
   5. Strana je oprávněna od smlouvy odstoupit, jestliže druhá strana podstatným způsobem poruší tuto smlouvu.
6. Kauce
   1. Podnájemce je povinen nejpozději ke dni převzetí předmětu podnájmu složit na účet nájemce uvedený v záhlaví smlouvy kauci ve výši [●] násobku součtu měsíčního nájemného, záloh na energie a úhrad za služby.
   2. Kauce slouží k zajištění veškerých peněžitých pohledávek nájemce za podnájemcem z této smlouvy. Nájemce je oprávněn kauci použít na úhradu pohledávek za podnájemcem po splatnosti.
   3. V případě použití kauce je podnájemce povinen kauci doplnit do původní výše nejpozději do 7 dnů poté, co k tomu byl nájemcem písemně vyzván.
   4. Kauci nebo její zůstatek, je-li takový, je nájemce povinen vrátit podnájemci do 30 dnů od skončení podnájmu, resp. vrácení předmětu podnájmu, resp. do provedení vyúčtování energií, podle toho, co nastane jako poslední.
7. vrácení a vyklizení předmětu podnájmu
   1. Nejpozději v den skončení podnájmu je podnájemce povinen předat zpět nájemci předmět podnájmu v původním stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, včetně veškerého vybavení.
   2. O zpětném převzetí se sepíše předávací protokol podepsaný oběma stranami.
8. Další ujednání
   1. Podnájemce je oprávněn na vlastní náklady umístit na budovu cedulku označující firmu podnájemce v maximálním rozměru 30x50 cm.
   2. V ceně podnájmu je poštovní schránka.
   3. Podnájemce má možnost využít připojení k internetu za cenu [●] Kč včetně DPH měsíčně na základě písemné objednávky.
   4. Nájemce je oprávněn kdykoli provést kontrolu předmětu podnájmu po oznámení této skutečnosti podnájemci 24 hodin předem.
   5. Nájemce je kdykoli oprávněn ke vstupu do předmětu podnájmu, pokud hrozí vážná újma.
9. Závěrečná ustanovení
   1. Tuto smlouvu lze měnit, ukončovat, či doplňovat pouze písemnou dohodou stran, pokud v ní výslovně není uvedeno něco jiného.
   2. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
   3. Tato smlouva se uzavírá ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží jedno.
   4. Je-li nebo stane-li se kterékoli ustanovení této smlouvy neplatným, nicotným či nevynutitelným, nedotýká se to ostatních ustanovení smlouvy, jestliže s ohledem na smysl a účel smlouvy lze takové ustanovení od zbytku smlouvy oddělit. Strany se zavazují takové ustanovení vzájemnou dohodou nahradit ustanovením platným a vynutitelným.
   5. 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.
   6. Tato smlouva představuje úplnou dohodu stran o předmětu této smlouvy, pokud v této smlouvě není dohodnuto něco jiného. Veškerá ostatní jednání a dohody učiněné před uzavřením této smlouvy jsou v této smlouvě obsaženy a pozbývají uzavřením smlouvy platnosti.
   7. Strany prohlašují, že tato smlouva představuje projev jejich skutečné, svobodné, a vážné vůle, a jako takovou ji stvrzují svými podpisy.

|  |  |
| --- | --- |
| V [●] dne [●] | V [●] dne [●] |
| podnájemce | nájemce |
| ………………………………………………. | ………………………………………………. |
| [●] | [●] |