UMOWA PODNAJMU LOKALU PRZEZNACZONEGO DO PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

zawarta w myśl przepisu § 2302 i powiązanych ustawy nr 89 z 2012 roku, Kodeks Cywilny (občanský zákoník)

Strony Umowy

Firma/Nazwa: [●]

Siedziba: [●]

REGON: [●]

NIP: [●]

Wpis do rejestru: [●]

Numer rachunku bankowego: [●]

Reprezentowana przez: [●]

(zwana dalej "**Oddającym w podnajem**")

i

Firma/Nazwa: [●]

Siedziba: [●]

REGON: [●]

NIP: [●]

Wpis do rejestru: [●]

Numer rachunku bankowego: [●]

Reprezentowana przez: [●]

(zwana dalej "**Podnajemcą**")

(zwane także wspólnie „**Stronami**" lub którakolwiek pojedynczo "**Stroną**")

zawierają w niżej podanym dniu na podstawie swojej prawdziwej, swobodnej i poważnej woli niniejszą umowę podnajmu lokalu przeznaczonego do prowadzenia działalności gospodarczej (zwaną dalej „**Umową**“):

1. Przedmiot Umowy
	1. Przedmiot niniejszej Umowy stanowi podnajem lokalu przeznaczonego do prowadzenia działalności gospodarczej przez Oddającego w podnajem na rzecz Podnajemcy oraz zapłata czynszu z tytułu tego podnajmu przez Podnajemcę na rzecz Oddającego w podnajem.
2. PODNAJEM
	1. Niniejszym Oddający w podnajem przekazuje do użytkowania lokal nr [●] w budynku nr [●] stojącym na działce o numerze [●] w obrębie ewidencyjnym [●]. Adres budynku to [●]. Dotyczy to lokalu na [●] piętrze. Przeznaczeniem lokalu jest [●]. Lokal jest zaznaczony na szkicu stanowiącym załącznik niniejszej Umowy. Lokal będzie dalej określany jako „przedmiot podnajmu".
	2. Oddający w podnajem oświadcza, że przedmiot podnajmu wynajmuje od jego właściciela [należy uzupełnić dane właściciela] na podstawie umowy najmu z dnia [●] i że uprawniony jest do przekazania przedmiotu podnajmu w użytkowanie Podnajemcy oraz że jednocześnie nie podnajął i nie podnajmie przedmiotu podnajmu osobie trzeciej. Oddający w podnajem oświadcza, że właściciel udzielił Oddającemu w podnajem zgody na podnajem przedmiotu podnajmu.
	3. Podnajemca uprawniony jest do użytkowania przedmiotu podnajmu w okresie trwania podnajmu wyłącznie do celów prowadzenia działalności gospodarczej, ściślej w uzgodnionym celu, którym jest [●].
	4. Oddający w podnajem powinien Podnajemcy przekazać przedmiot podnajmu z dniem [●] w stanie zdatnym do użytkowania w uzgodnionym celu.
	5. Z przekazania i odbioru zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez obie Strony. W protokole zdawczo-odbiorczym należy wpisać w szczególności wyposażenie przedmiotu podnajmu oraz stan liczników mediów.
3. PODSTAWOWE OBOWIĄZKI STRON
	1. Oddający w podnajem powinien umożliwić Podnajemcy swobodne korzystanie z praw podnajemcy.
	2. Podnajemca zobowiązany jest do należytego użytkowania przedmiotu podnajmu tak, aby nie dochodziło do obniżenia jego wartości, oraz do płacenia Oddającemu w podnajem regularnych płatności zgodnie z niniejszą Umową.
4. CZYNSZ, ZAPŁATA ZA MEDIA ORAZ ZAPŁATA ZA USŁUGI
	1. Podnajemca zobowiązuje się do płacenia Oddającemu w podnajem czynszu w wysokości [●] CZK brutto miesięcznie.
	2. Ponadto Podnajemca zobowiązuje się do płacenia Oddającemu w podnajem zaliczek na zużycie mediów w wysokości [●] brutto miesięcznie. Zaliczki na zużycie mediów podlegają rozliczeniu raz w roku na dzień 31.3. roku następnego, względnie do 30 dni od ukończenia podnajmu. Na podstawie rozliczenia wg faktycznego zużycia mediów właściwa Strona zobowiązana jest w ciągu 15 dni do zapłacenia drugiej Stronie różnicy pomiędzy wpłaconymi zaliczkami a faktycznym zużyciem mediów.
	3. Podnajemca zobowiązuje się do płacenia Oddającemu w podnajem należności za usługi związane z użytkowaniem przedmiotu podnajmu, w wysokości [●] CZK brutto miesięcznie (należności na usługi obejmują sprzątanie [●] CZK, ochronę [●] CZK, drobne prace konserwacyjne [●] CZK).
	4. Czynsz, zaliczki na zużycie mediów i płatności za usługi są płatne każdorazowo miesięcznie z góry, na 25. dzień poprzedniego miesiąca kalendarzowego na rachunek Oddającego w podnajem podany w nagłówku Umowy. Oddający w podnajem wystawi Podnajemcy właściwy dokument fiskalny zgodnie z przepisami prawa.
	5. W przypadku zwłoki w zapłacie zobowiązań pieniężnych przez Podnajemcę Oddający w podnajem ma prawo żądania zapłaty kary umownej w wysokości 0,1% należnej kwoty za każdy rozpoczęty dzień zwłoki. Prawo do pokrycia szkody i odsetek za zwłokę zostaje zachowane.
5. Czas trwania PODNAJMU
	1. Podnajem uzgodniony jest na czas nieokreślony / określony od [●] do [●].
	2. Wraz z zakończeniem najmu Oddającego w podnajem kończy się także podnajem. O terminie zakończeniu najmu Oddający w podnajem powinien bezzwłocznie poinformować Podnajemcę.
	3. Każda ze Stron jest uprawniona do wypowiedzenia Umowy na piśmie bez podania przyczyny z okresem wypowiedzenia 2 miesięcy, który zaczyna biec z  1. dniem miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu kalendarzowym, w którym wypowiedzenie doręczono drugiej Stronie.
	4. Oddający w podnajem ma prawo wypowiedzenia Umowy z okresem wypowiedzenia 30 dni, jeżeli Podnajemca zwleka z zapłatą zobowiązań pieniężnych wobec Oddającego w podnajem przez okres dłuższy niż 15 dni.
	5. Strony uprawnione są do odstąpienia od Umowy, jeżeli jedna ze Stron w istotny sposób naruszy warunki niniejszej Umowy.
6. KAUCJA
	1. Podnajemca powinien najpóźniej na dzień odebrania przedmiotu podnajmu złożyć na rachunek Oddającego w podnajem podany w nagłówku Umowy kaucję w wysokości [●] krotności sumy miesięcznego czynszu, zaliczek na zużycie mediów i należności z tytułu usług.
	2. Kaucja służy do zabezpieczenia wszelkich należności pieniężnych Oddającego w podnajem należnych mu od Podnajemcy z tytułu niniejszej Umowy. Oddający w podnajem uprawniony jest do wykorzystania kaucji na pokrycie przeterminowanych należności od Podnajemcy.
	3. W przypadku wykorzystania kaucji Podnajemca ma obowiązek uzupełnienia kaucji do pierwotnej wysokości najpóźniej w ciągu 7 dni po tym, jak został do tego na piśmie wezwany przez Oddającego w podnajem.
	4. Kaucję lub jej resztę, jeżeli taka istnieje, Oddający w podnajem zobowiązany jest zwrócić Podnajemcy w ciągu 30 dni od zakończenia podnajmu, względnie zwrócenia przedmiotu podnajmu, względnie do czasu dokonania rozliczenia zużycia mediów, w zależności od tego, co nastąpi jako ostatnie.
7. ZWROT I UPRZĄTNIĘCIE PRZEDMIOTU PODNAJMU
	1. Najpóźniej w dniu zakończenia podnajmu Podnajemca ma obowiązek oddania Oddającemu w podnajem przedmiotu podnajmu w stanie pierwotnym, przy uwzględnieniu zwykłego zużycia, wraz z wszelkim wyposażeniem.
	2. Ze zwrotnego odebrania zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez obie Strony.
8. Pozostałe uzgodnienia
	1. Podnajemca jest uprawniony do umieszczenia na budynku na koszt własny tablicy z oznaczeniem firmy Podnajemcy o maksymalnym wymiarach 30x50 cm.
	2. W cenie podnajmu jest ujęta skrzynka pocztowa.
	3. Podnajemca ma możliwość wykorzystania podłączenia do internetu za cenę [●] CZK brutto miesięcznie na podstawie pisemnego zamówienia.
	4. Oddający w podnajem uprawniony jest do przeprowadzenia w każdej chwili kontroli przedmiotu podnajmu po zgłoszeniu tego faktu Podnajemcy z 24godzinnym wyprzedzeniem.
	5. Oddający w podnajem ma w każdym momencie prawo wejścia do przedmiotu podnajmu, jeżeli istnieje zagrożenie poważnego uszczerbku.
9. Postanowienia końcowe
	1. Niniejszą Umowę można zmieniać, rozwiązać lub uzupełniać wyłącznie w drodze pisemnego porozumienia Stron, o ile w umowie wyraźnie nie postanowiono inaczej.
	2. Niniejsza Umowa podlega prawu Republiki Czeskiej. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie mają zastosowanie właściwe przepisy prawa, w szczególności przepisy Kodeksu Cywilnego.
	3. Niniejsza Umowa zawierana jest w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
	4. Jeżeli którekolwiek postanowienie niniejszej Umowy jest lub stanie się nieważne, bagatelne lub niemożliwe do wyegzekwowania, nie ma to wpływu na pozostałe zapisy Umowy, jeżeli ze względu na sens i cel Umowy takie postanowienie można od reszty Umowy oddzielić. Strony zobowiązują się do zastąpienia takiego postanowienia po wzajemnym uzgodnieniu postanowieniem ważnym i możliwym do wyegzekwowania.
	5. W sprawach wszystkich sporów wynikających z niniejszej Umowy i z nią związanych spory te będą rozstrzygane z mocą ostateczną przez Sąd Arbitrażowy przy Izbie Gospodarczej Republiki Czeskiej i Izbie Rolniczej Republiki Czeskiej na podstawie jego Regulaminu przez jednego sędziego arbitrażowego mianowanego przez Prezesa Sądu Arbitrażowego.
	6. Wszystkie spory wynikające z niniejszej Umowy i z nią związane będą rozstrzygane z mocą ostateczną przez Sąd Arbitrażowy przy Izbie Gospodarczej Republiki Czeskiej i Izbie Rolniczej Republiki Czeskiej na podstawie jego Regulaminu przez jednego sędziego arbitrażowego mianowanego przez Prezesa Sądu Arbitrażowego.
	7. Strony oświadczają, iż niniejsza Umowa stanowi wyraz ich prawdziwej, swobodnej i poważnej woli i jako taką potwierdzają ją swoimi podpisami.

|  |  |
| --- | --- |
| Miejscowość [●], dnia [●] | Miejscowość [●], dnia [●] |
| Podnajemca | Oddający w podnajem |
| ………………………………………………. | ………………………………………………. |
| [●] | [●] |