Nájemní smlouva – prostor sloužící podnikání (kavárna)

Podle § 2201 a násl. a § 2302 až 2315 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Než začnete

Tento dokument je vzor pro provoz v České republice, ne právní rada. Vychází z předpisů platných k 24. 10. 2026 (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce; zákon č. 258/2000 Sb.; zákon č. 110/1997 Sb.; nařízení (ES) č. 852/2004). Doplňte své údaje, upravte vzor skutečné situaci a před podpisem si ho nechte zkontrolovat, zvlášť u nájmu a u odpovědnosti za svěřené hodnoty. Mimo Českou republiku vzor nepoužívejte.

Vzor pro Českou republiku, ne právní rada. Stav práva k 24. 10. 2026. Hranaté závorky [ ] vyplňte nebo smažte nehodící se variantu. Před podpisem doporučujeme kontrolu advokátem.

Smluvní strany

Pronajímatel (jméno / firma, IČO, sídlo nebo bydliště) _____

zastoupený _____

Nájemce (jméno / firma, IČO, sídlo) _____

zastoupený _____

1. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání prostor [označení, podlaží, číslo jednotky] o výměře [ ] m² v budově [č. p., ulice, obec], na pozemku parc. č. [ ], k. ú. [ ] (dále „prostor“), a nájemce se zavazuje platit nájemné (§ 2201 OZ).
2. Účelem nájmu je provozování kavárny (hostinská činnost, prodej nápojů, dezertů a drobného občerstvení, prodej zboží s sebou). Prostor slouží převážně podnikání (§ 2302 OZ). Jinou činnost smí nájemce provozovat jen v mezích § 2304 OZ nebo s písemným souhlasem pronajímatele.
3. Pronajímatel prohlašuje, že užívání prostoru ke stravovacím službám je v souladu se stavebním povolením nebo kolaudací [ano / změnu užívání zajistí: pronajímatel – nájemce do …].
4. Součástí nájmu je [vybavení podle předávacího protokolu, sklep, předzahrádka, parkovací místo].

2. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává [na dobu určitou od … do … / na dobu neurčitou od …].
2. Prostor předá pronajímatel nájemci nejpozději dne [ ] způsobilý k užívání k ujednanému účelu (§ 2205 OZ). O předání sepíší strany předávací protokol se stavem měřidel a fotodokumentací.

3. Nájemné, služby a jistota

1. Nájemné činí [ ] Kč měsíčně [+ DPH, pokud jsou pronajímatel i nájemce plátci a pronajímatel se rozhodl nájem zdanit podle § 56a odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb.], splatné předem do [ ]. dne kalendářního měsíce na účet [ ].
2. Zálohy na služby (voda, teplo, elektřina, odpad, úklid společných prostor) činí [ ] Kč měsíčně; vyúčtování jednou ročně do [ ].
3. Nájemné se [nezvyšuje / zvyšuje jednou ročně o míru inflace podle ČSÚ za předchozí rok, poprvé od ...].
4. Nájemce složí jistotu [ ] Kč do [ ]. Pronajímatel ji po skončení nájmu vrátí do [ ] dnů, po započtení splatných dluhů nájemce z nájmu.

4. Práva a povinnosti

1. Pronajímatel udržuje prostor ve stavu způsobilém k ujednanému užívání a zajišťuje nerušené užívání (§ 2205 OZ). Drobné opravy a běžnou údržbu hradí nájemce, větší opravy pronajímatel; za větší opravu se považuje oprava nad [ ] Kč v jednotlivém případě.
2. Stavební a technické úpravy (vzduchotechnika, rozvody vody pro kávovar, odpad, sklo, výloha) smí nájemce provést jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na svůj náklad (§ 2220 OZ). Při skončení nájmu [uvede prostor do původního stavu / pronajímatel uhradí zhodnocení podle § 2220 odst. 1 OZ].
3. Štíty, reklamy a markýzy smí nájemce umístit se souhlasem pronajímatele; na písemnou žádost, na kterou pronajímatel do jednoho měsíce neodpoví, se souhlas považuje za daný (§ 2305 OZ). Při skončení nájmu je odstraní (§ 2306 OZ).
4. Podnájem jen s písemným souhlasem pronajímatele (§ 2215 OZ). Převod nájmu v souvislosti s převodem podnikání jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele (§ 2307 OZ).
5. Nájemce zajišťuje na svůj náklad povolení a oznámení potřebná k provozu kavárny (živnost, oznámení KHS, zábor předzahrádky), odvoz odpadu z provozu a pojištění odpovědnosti. Pronajímatel pojistí budovu.
6. Provozní doba a hluk: [např. provoz nejdéle do 22:00, hudba jen uvnitř, zákaz pořádání akcí bez souhlasu].

5. Skončení nájmu

1. Nájem na dobu neurčitou může kterákoli strana vypovědět v šestiměsíční výpovědní době; má-li k výpovědi vážný důvod, je výpovědní doba tříměsíční. Trvá-li nájem déle než pět let a strana nemohla výpověď předpokládat, je výpovědní doba vždy šestiměsíční (§ 2312 OZ).
2. Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět před uplynutím doby z důvodů podle § 2308 OZ (ztráta způsobilosti k činnosti, prostor přestane být z objektivních důvodů způsobilý a pronajímatel nezajistí náhradu, hrubé porušení povinností pronajímatele). Pronajímatel z důvodů podle § 2309 OZ (odstranění nebo přestavba budovy, kterou nemohl předvídat; hrubé porušení povinností nájemce, zejména prodlení s nájemným nebo službami delší než jeden měsíc). Ve výpovědi musí být uveden důvod, jinak je neplatná; výpovědní doba je tříměsíční (§ 2310 OZ).
3. Výpověď se podává písemně. Vypovídaná strana může do jednoho měsíce od doručení vznést písemné námitky a poté se obrátit na soud (§ 2314 OZ).
4. Skončí-li nájem výpovědí pronajímatele, má nájemce právo na náhradu za převzetí zákaznické základny, ledaže byl vypovězen pro hrubé porušení svých povinností (§ 2315 OZ).
5. Při skončení nájmu nájemce prostor vyklidí a předá s protokolem do [ ] dnů.

6. Závěrečná ustanovení

1. Změny smlouvy jen písemnými dodatky.
2. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, každá strana obdrží jeden.
3. Přílohy: 1. půdorys prostoru, 2. předávací protokol, 3. seznam vybavení, 4. [souhlas s úpravami].

Pronajímatel – místo, datum, podpis **Nájemce – místo, datum, podpis**

Ustanovení: OZ § 2201, 2205, 2215, 2220, 2302–2315 (europaius.com/law/cz/89-2012). Stav k 24. 10. 2026.

Prameny – plné znění předpisů na Europaiu

- 235/2004 § 56a
- OZ § 2201
- OZ § 2205
- OZ § 2215
- OZ § 2220
- OZ § 2302
- OZ § 2304
- OZ § 2305
- OZ § 2307
- OZ § 2308
- OZ § 2309
- OZ § 2310
- OZ § 2312
- OZ § 2314
- OZ § 2315