

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „občanský zákoník“*), uzavírají následující smluvní strany:

.....
E-mail: ...
Tel.: +420 ...

(*dále jen „pronajímatel“*)

- na straně jedné -

a

.....
E-mail: ...
Tel.: +420 ...

(*dále jen „nájemce“*)

- na straně druhé -

(*pronajímatel a nájemce jsou dále společně označováni jako „smluvní strany“, jednotlivě pak každý z nich jako „smluvní strana“*)

tuto

SMLOUVU O NÁJMU BYTU

(*dále jen „smlouva“*)

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci - domu č.p. [doplňit] – [doplňit] postaveného na pozemku [doplňit] – zastavěná plocha a nádvoří, jehož je součástí, a dále pozemku parc. č. [doplňit] (*dále jen „okolní pozemek“*); vše v katastrálním území [doplňit], část obce [doplňit], obec [doplňit] a na adrese [doplňit] (*dále jen „dům“*).
2. V [doplňit] nadzemním podlaží domu se nachází byt fakticky označený č. [doplňit] o celkové výměře podlahové plochy [doplňit] m², o dispozici [doplňit], s příslušenstvím (*dále jen „byt“*).

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu byt specifikovaný v ustanovení čl. I. odst. 2. této smlouvy za účelem jeho dočasného užívání nájemcem a zajištění jeho bytových potřeb, případně členů jeho domácnosti, přičemž nájemce jej za podmínek sjednaných v této smlouvě

do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímateli za užívání bytu pravidelně každý měsíc nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu ve výši sjednané v ustanovení čl. V. této smlouvy.

2. Vedle bytu je nájemce oprávněn užívat v rozsahu nezbytném pro naplnění účelu této smlouvy také společné části domu. Nájemce přitom nesmí rušit v užívání těchto společných částí domu pronajímatele ani jejich další oprávněné uživatele.

III. Doba nájmu

1. Nájem bytu vzniká dnem [doplnit] a je uzavírán na dobu určitou jednoho (1) kalendářního roku [doplnit].
2. Smluvní strany sjednávají, že prodloužení nájmu je možné jen za podmínek dále stanovených a smluvní strany výslovně vylučují zákonnou úpravu prolongace nájmu zakotvenou v ustanovení § 2230 občanského zákoníku.
3. V případě, že nedojde k prodloužení doby nájmu dle předchozího odstavce nebo v případě, že spolu smluvní strany neuzavřou novou nájemní smlouvu, nájemce se zavazuje během 30 dnů před řádným uplynutím doby trvání nájmu umožnit pronajímateli a osobám jej doprovázejícím prohlídku bytu za účelem jeho ukázky potenciálním nájemcům. Pronajímatel je povinen tyto návštěvy realizovat pouze mezi 18:00 až 20:00 hodinou, nájemce je povinen v této době prohlídku bytu umožnit.

IV. Účel nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je určen k bydlení a že účelem nájmu je zajištění bytových potřeb nájemce, případně i členů jeho domácnosti, konkrétně byt budou užívat [doplnit] osoby nájemců, což je považováno za maximální kapacitu bytu.

V. Nájemné a jiné platby

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši nájemného v částce [doplnit] Kč (slovy: [doplnit] korun českých) měsíčně.
2. Vedle nájemného je nájemce povinen platit pronajímateli za poskytování služeb vymezených v ustanovení odst. 3. tohoto článku smlouvy úhrady za plnění spojená s užíváním bytu v zálohové výši [doplnit] Kč (slovy: [doplnit] korun českých) měsíčně. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit výši těchto záloh v případě, že se změní cena služeb, počet osob, které byt obývají, nebo jiné skutečnosti rozhodné pro stanovení výše těchto záloh. Zálohy na poskytované služby ve změněné výši je nájemce povinen hradit od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Vyúčtování těchto záloh provede pronajímatel nejméně jednou ročně, a to podle skutečné spotřeby poskytovaných služeb ze strany nájemce. Případný přeplatek nebo nedoplatek záloh na poskytnuté služby je splatný do patnácti (15) kalendářních dnů ode dne doručení vyúčtování poskytovaných služeb nájemci.
3. Pronajímatel zajišťuje po dobu nájmu následující služby do bytu: **dodávky elektřiny, dodávky plynu, vodné/stočné, odvoz/svoz komunálního odpadu, pojištění a správu domu, vč. okolních pozemků, osvětlení a úklid společných částí domu, vč. dodávek elektřiny či jiných médií [doplnit].** Zálohy za poskytované služby budou nájemci zúčtovány tak, že dodávky plynu budou vyúčtovány podle faktury koncového dodavatele podle výměry podlahové plochy bytu v poměru k celkové ploše všech bytů a dodávky elektřiny budou vyúčtovány podle faktury koncového dodavatele elektřiny a podle stavu odečtů podružných elektroměrů (poměrně) u jednotlivých bytů. Vodné a stočné bude účtováno dle faktury vystavené dodavatelem vody podle počtu osob užívajících bytovou jednotku, totéž se týká

ostatních poskytovaných služeb, které budou rozúčtovány podle počtu osob užívajících byt k poměru všech osob užívajících byty v domě dle doručené faktury, či vyúčtování koncovým dodavatelem/poskytovatelem služeb; a nájemce s tímto způsobem výslovně souhlasí **[doplnit]**.

4. Nájemné je splatné předem vždy nejpozději do každého 25. dne měsíce, který předchází měsíci, za který se nájemné platí. Nájemné se hradí bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele, účet č./kód banky: **[doplnit]**, vedený u **[doplnit]**, pod variabilním symbolem platby: **[doplnit]**. Případnou změnu účtu sdělí pronajímatel nájemci předem v písemné formě. Nájemné za první měsíc trvání nájemního vztahu ve výši **[doplnit]** Kč je splatné při podpisu této smlouvy. Za den úhrady se považuje den připsání dlužné částky na účet pronajímatele.
5. Nájemce se zavazuje k úhradě služeb ve výši dle odst. 2. tohoto článku smlouvy ve formě měsíčních záloh, ve stejných lhůtách a stejným způsobem jako je povinen k úhradě nájemného.
6. Smluvní strany sjednávají, že v případě prodlení s placením nájemného, záloh na služby nebo nedoplatku na službách je nájemce povinen k úhradě zákonného úroku z prodlení. Dále v této souvislosti sjednávají smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení se splněním peněžité povinnosti nájemce, a to až do výše limitu stanoveného zákonem.

VI. Kauce

1. Za účelem zajištění nájemného, úhrad za plnění spojená s užíváním bytu, jakož i úhrad jakýchkoli jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem bytu, zejména na úhradu škody způsobenou nájemcem v bytě, na jeho zařízení či na společných prostorách, je nájemce povinen složit pronajímateli nejpozději při podpisu této smlouvy jistotu/kauci ve výši **[doplnit]** Kč (slovy: **[doplnit]** korun českých). Tuto jistotu/kauci je pronajímatel oprávněn, nikoli však povinen, použít k účelům uvedeným v předchozí větě tohoto odstavce smlouvy.
2. Pokud bude z kauce v průběhu trvání nájemního vztahu čerpáno, je nájemce na výzvu pronajímatele povinen doplnit peněžní prostředky do původní výše, a to ve lhůtě do jednoho měsíce od dojití písemné výzvy.
3. Po skončení nájemního vztahu bude kauce nebo její nevyčerpaná část vrácena nájemci ve lhůtě do jednoho (1) měsíce ode dne odevzdání bytu a jeho předání zpět pronajímateli, jakož i splnění všech podmínek uvedených v čl. XII. této smlouvy. Pokud k odevzdání bytu došlo později než deset (10) měsíců před uplynutím účetního období, je pronajímatel oprávněn si ponechat část kauce ve výši očekávaných nákladů na vyúčtování služeb, když tuto část kauce zúčtuje ve vyúčtování služeb a její nevyčerpanou část vrátí případně nájemci ve lhůtě stanovené pro úhradu přeplatku z vyúčtování služeb.

VII. Předání bytu

1. Pronajímatel předá nájemci byt v den nabytí účinnosti této smlouvy ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání, tj. dne **[doplnit]**.
2. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu stav bytu dobře znám, byt si před podpisem smlouvy osobně řádně prohlédl a shledal jej zcela způsobilým k nastěhování a obývání.
3. O předání a převzetí bytu sepíší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž bude zejména popsán stav bytu, jeho vybavení a příslušenství, stavy měřidel energií a počet předávaných klíčů.

4. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že po předání bytu si nájemce obstará nový zámek a klíče k předmětu nájmu, přičemž poté předá pronajímateli jeden (1) tento klíč pro případ vzniku nouzové situace. Tento klíč bude uložen v trezoru pronajímatele po dobu trvání nájmu.

VIII.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pokud ví osoba užívající byt předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva (2) měsíce, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit včas pronajímateli. Nájemce zároveň sdělí pronajímateli jméno, příjmení a kontakt na osobu, která po dobu nepřítomnosti osoby užívající byt zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.
2. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do bytu, požádá-li jej o to pronajímatel, a to nejméně dva (2) dny předem, za účelem zjištění stavu bytu. Pronajímatel se zavazuje šetřit oprávněné zájmy nájemce a vykonávat právo kontroly bytu pouze z důvodů, kdy lze rozumně umožnění vstupu do bytu žádat a pouze v tom rozsahu, aby byl nájemce co nejméně obtěžován.
3. Strany se dohodly, že nájemce je povinen zajišťovat a hradit běžnou údržbu a drobné opravy bytu, které s užíváním bytu souvisejí, a to v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 ze dne 26.10.2015.
4. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, je povinen to ihned oznámit pronajímateli. Pokud jde o jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, je povinen o tom informovat pronajímatele bez zbytečného odkladu. O nutnosti všech oprav je povinen sdělit pronajímateli všechny podstatné skutečnosti, které se týkají předmětu nájmu.
5. Bez písemného souhlasu pronajímatele nájemce nesmí provádět úpravy, přestavby nebo jakékoli jiné změny bytu, včetně výměny zámků vnějších i vnitřních dveří bytu, vrtání děr do obkladů a dlažby a přemalování stěn a stropu jinou než stávající barvou. Tím není dotčena povinnost nájemce stanovená v odstavci 3. tohoto článku.
6. Veškerá zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty anebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce nemá právo žádat po pronajímateli jakékoli vyrovnání, pokud se smluvní strany předem nedohodly v písemné formě jinak.
7. Nájemce je povinen užívat byt řádně v souladu s touto smlouvou a tak, aby užíváním nevznikla pronajímateli škoda. Dále se zavazují po dobu nájmu dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Nájemce bere na vědomí nutnost respektovat tzv. „noční klid“ v době 22:00 – 6:00 hodin a nebude rušit ostatní uživatele domu žádnými imisemi, zejm. hlukem, zápachem, nepořádkem, ani jinými účinky mimo běžné občanské soužití.
8. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za majetek a věci vnesené nájemcem a dalšími osobami do bytu a domu.
9. Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré škody, které vznikly na předmětu nájmu nad rámec opotřebení, ať už byly způsobeny jím nebo těmi, kteří byt spolu s nimi užívají, či dalšími osobami, které do bytu vstupují s jeho souhlasem. Nájemce neodpovídá za škody způsobené vyšší mocí.
10. Pronajímatel je oprávněn ve vhodnou denní dobu a po předběžném oznámení byt kdykoliv prohlédnout, aby zjistil, jak nájemce byt udržuje/užívá, jakož i jeho technický stav a stav jeho vybavení. Nájemce je povinen tuto prohlídku pronajímateli či jím pověřené osobě umožnit. V případě havárie, neodkladné potřeby provedení oprav v předmětu nájmu nebo hrozby vzniku

škody je pronajímatel či jím pověřená osoba oprávněna vstoupit do bytu i bez souhlasu nájemce. Nájemce tímto dává se vstupem do bytu pronajímateli souhlas. O takto provedeném vstupu je pronajímatel povinen nájemce vyrozumět, a to včetně důvodů, které jej k tomu vedly. Nájemce tímto současně dává pronajímateli souhlas s tím, aby v případě, že dojde k ukončení nájemního vztahu z jakéhokoliv důvodu a nájemce řádně a včas nevyklidí předmět nájmu, do předmětu nájmu vstoupil a předmět nájmu na náklady nájemce vyklidil. Pronajímatel je dle věty předchozí oprávněn odstranit překážky bránící mu vstupu do předmětu nájmu.

IX.

Osoby žijící v bytě, podnájem

1. Nájemce je oprávněn přijmout do své domácnosti nového člena pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou nebo další případy zvláštního zřetele hodné. Zvýšení počtu členů domácnosti osob užívajících byt je povinen nájemce oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději do dvou (2) měsíců od takové skutečnosti. Snížení počtu členů domácnosti osob užívajících byt je povinen nájemce oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu.
2. Pokud nájemce v bytě trvale bydlí, je oprávněn dát část bytu do podnájmu třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
3. Za účelem zachování hygienicky vyhovujících podmínek v bytě a možnosti pohodlného užívání bytu všemi osobami nemůže být počet osob žijících v bytě vyšší než [doplnit], a to ať už se jedná o osoby užívající byt, členy jejich domácnosti anebo ostatní osoby, které v bytě žijí - vyjma dětí.

X.

Pojištění

Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má sjednáno pouze základní pojištění domu. Vnitřní vybavení bytu ve vlastnictví nájemce si musí nájemce v případě zájmu pojistit samostatně na své náklady. Pokud nájemce nesjedná pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu, bere na vědomí, že bude odpovídat za škodu vzniklou na majetku pronajímatele či dalších uživatelů domu.

XI.

Skončení nájmu

1. Nájem bytu skončí uplynutím doby uvedené v ustanovení čl. III. odst. 1. této smlouvy.
2. Pronajímatel a nájemce se mohou na skončení nájmu bytu písemně dohodnout.
3. Pronajímatel i nájemce mohou tuto smlouvu kdykoli vypovědět způsobem, na němž se dohodnou, z důvodů a ve výpovědní lhůtě, které stanoví zákon.
4. V případě, že nájemce je v prodlení s placením nájemného, záloh na služby spojené s nájmem či vyúčtováním těchto služeb tak, že celková dlužná výše těchto plateb dosáhne trojnásobku měsíční výše nájemného a záloh na služby s nájmem spojené a nájemce neuhradí dlužnou částku ani v přiměřené době poté, co k tomu byl vyzván, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal.
5. Nájem zaniká i z dalších důvodů stanovených v této smlouvě a v zákoně.

XII.

Úkony smluvních stran při skončení nájmu

1. Při skončení nájmu bytu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli byt s příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, prostý osob a věcí vnesených do bytu za trvání nájmu bytu, a to nejpozději ke dni skončení nájmu bytu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu bytu. Nájemce není oprávněn odstranit v bytě změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, pokud pronajímatel jejich odstranění nežádá. Nájemce je na své náklady povinen odstranit změny, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel výslovně sdělí nájemci, že odstranění těchto změn nežádá. Nájemce nemá ani v případě, že pronajímatel odstranění neodsouhlasených změn nežádá, právo na jakékoli vyrovnání za zhodnocení bytu.
2. Pokud se po odevzdání bytu zpět pronajímateli nacházejí v bytě jakékoli věci, které do bytu vnesl nájemce, osoby užívající byt či členové jejich domácnosti, včetně osob žijících v bytě z titulu podnájmu, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady nájemce.
3. Ve smyslu odst. 1. tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu byt včetně příslušenství vyklidit a řádně předat pronajímateli, a to ve stavu, v jakém se nacházel v době jeho převzetí nájemcem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce se zavazuje vrátit pronajímateli veškeré vybavení, součásti a příslušenství bytu, a to včetně všech klíčů, s nimiž nájemce disponuje.
4. O předání bytu zpět pronajímateli sepiší smluvní strany v den předání bytu předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jeho předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaného bytu, zejména pak závady a rozsah poškození bytu, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále uvedou stavy měřidel energií, stav vráceného vybavení, příslušenství a počet vrácených klíčů. Do doby předání bytu nese nájemce či bývalý nájemce nebezpečí škody na věcech pronajímatele či dalších uživatelů domu.
5. Nájemce je povinen nejpozději do čtrnácti (14) dnů ode dne skončení nájmu bytu odhlásit z bytu adresu trvalého bydliště všech osob užívajících byt, jakož i bydliště členů jejich domácnosti a dalších osob žijících v bytě na základě této smlouvy. Pokud tak nájemce v uvedené lhůtě neučiní, podá návrh na zrušení trvalého pobytu těchto osob u příslušného správního orgánu pronajímatel. Náklady související s tímto správním řízením ponese nájemce a lze je čerpat z kauce.
6. Neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu bytu, popř. v době, na které se smluvní strany dohodly, má pronajímatel právo požadovat po nájemci náhradu ve výši ujednaného nájemného a dále má právo na zaplacení smluvní pokuty ve výši 500,00 Kč za každý den prodlení nájemce se splněním této povinnosti, a to až do výše limitu stanoveného zákonem.

XIII.

Další ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že na sebe převzal nebezpečí změny okolností. V případě, že dojde ke změně okolností tak podstatné, že tato změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr, kdy bude nájemce znevýhodněn, nájemce nemá právo se domáhat vůči pronajímateli obnovení jednání o smlouvě. Smluvní strany ujednávají, že osoby zavázané z této smlouvy na straně nájemců přebírají veškerá práva a povinnosti z této smlouvy rukou společnou a nerozdílnou.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn určit, na co a v jakém pořadí budou jeho plnění poskytovaná pronajímateli započtena.
3. Smluvní strany dále sjednaly, že nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.

4. Pronajímatel není povinen přijmout plnění, které mu se souhlasem nájemce nabídne třetí osoba, pronajímatel není ani povinen svoji pohledávku za nájemcem postoupit třetí osobě, pokud by třetí osoba plnila dluh za nájemce.
5. Smluvní strany dále sjednávají, že pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklou nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li kryta úroky z prodlení nebo smluvní pokoutou.

XIV.

Závěrečná ustanovení

1. Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak občanského zákoníku.
2. Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě, popř. na jinou adresu oznámenou písemně druhé smluvní straně, nastanou i v případě, že se doporučený dopis vrátí odesílateli jako nedoručený, a to ke dni, kdy byla zásilka uložena u držitele poštovní licence, a pokud se zásilka u držitele poštovní licence neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila odesílateli.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně, vážně a určitě, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve **dvou (2)** stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom podepsaném vyhotovení.
5. Tato smlouva je uzavřena a účinnosti nabývá dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
6. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně, a to vzájemně odsouhlasenými a v zestupně číslovanými dodatky, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.

V _____ dne _____

V _____ dne _____

nájemce

pronajímatel