

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli(y)

jméno a příjmení: _____
datum narození: _____
trvale bytem: _____

(dále jen „**Pronajímatel**“, na straně jedné)

a

jméno a příjmení: _____
datum narození: _____
trvale bytem: _____

(dále jen „**Nájemce**“, na straně druhé)

tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

dle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1.1. Pronajímatel je oprávněn pronajmout bytovou jednotku č. _____, o velikosti _____, ve _____, nadzemním podlaží Budovy v budově č.p. _____ (dále jen „**Budova**“), v obci _____ a katastrálním území _____, na adrese _____ (dále jen „**Předmět nájmu**“).
- 1.2. Tato smlouva upravuje práva a povinnosti smluvních stran při pronájmu Předmětu nájmu ze strany Pronajímatele Nájemci.

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Předmět nájmu na níže sjednanou dobu za níže sjednané nájemné Nájemci do dočasného užívání.
- 2.2. Nájemce Předmět nájmu přijímá na níže sjednanou dobu do svého dočasného užívání a zavazuje se platit Pronajímateli za pronájem Předmětu nájmu níže sjednané nájemné.
- 2.3. Po dobu trvání nájemního vztahu založeného touto smlouvou bude Nájemce výlučným uživatelem Předmětu nájmu.

- 2.4. Nájemce bude Předmět nájmu užívat v plném rozsahu za účelem zajištění bytových potřeb svých a bytových potřeb člena (popř. členů) jeho domácnosti.

3. NÁJEMNÉ

- 3.1. Nájemné a veškeré další platby hrazené Nájemcem Pronajímateli dle této smlouvy, u kterých není v textu této smlouvy výslovně uvedeno něco jiného, budou Nájemcem hrazeny Pronajímateli na účet Pronajímatele číslo _____, vedený u společnosti _____ (dále jen „Účet pronajímatele“).
- 3.2. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné ve výši _____,- Kč (slovy: _____ korun českých) měsíčně (dále jen „Nájemné“), a to vždy do _____ dne měsíce, za který se Nájemné platí.
- 3.3. Nájemné za měsíc _____ bylo Nájemcem Pronajímateli uhrazeno v hotovosti při uzavření této smlouvy.
- 3.4. Závazek Nájemce uhradit Nájemné (a veškeré další platby dle této smlouvy, u kterých není v textu této smlouvy výslovně uvedeno něco jiného) je vůči Pronajímateli splněn okamžikem připsání příslušné částky na Účet pronajímatele.
- 3.5. Pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. dubnu kalendářního roku, počínaje rokem _____, oprávněn jednostranně zvýšit Nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je Pronajímatel povinen Nájemci písemně oznámit.

4. ÚHRADA ZA SLUŽBY

- 4.1. Nájemné v sobě neobsahuje úhrady za plnění, jež budou poskytována s užíváním Předmětu nájmu. Pronajímatel bude v souvislosti s pronájmem Předmětu nájmu dle této smlouvy pro Nájemce zajišťovat dodávky následujících plnění: _____ (společně dále jen „Služby“).
- 4.2. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli zálohu na Služby v celkové výši _____,- Kč (slovy: _____ korun českých) měsíčně (dále jen „Záloha na služby“), a to převodem na Účet pronajímatele vždy do _____ dne měsíce, na který se Záloha na služby platí.
- 4.3. Záloha na služby na měsíc _____ byla Nájemcem Pronajímateli uhrazena v hotovosti při uzavření této smlouvy.
- 4.4. Vyúčtování záloh na Služby (dále jen „Vyúčtování“) bude Pronajímatelem předloženo

Nájemci vždy do 4 (čtyř) měsíců poté, kdy Pronajímateli bude doručeno poslední z vyúčtování od dodavatelů jednotlivých Služeb a od příslušného společenství vlastníků jednotek či od správce Budovy. Přeplatek či nedoplatek vyplývající z Vyúčtování bude splatný do 30 (třiceti) dnů od doručení Vyúčtování Pronajímatelem Nájemci.

- 4.5. Nájemce může v Předmětu nájmu užívat pevnou telefonní linku a/nebo připojení k internetu s tím, že související smlouvy s dodavatelem těchto služeb uzavře Nájemce, který bude smluvním partnerem těchto dodavatelů. Bude-li za účelem uzavření některé ze smluv dle předchozí věty nezbytná součinnost Pronajímatele, zavazuje se Pronajímatel tuto součinnost Nájemci na výzvu Nájemce poskytnout. Náklady na užívání pevné telefonní linky, internetového připojení či veškeré další případné (shora neuvedené) služby (plnění) dodávané do Předmětu nájmu bude Nájemce hradit přímo poskytovatelům těchto služeb a bude si je zajišťovat sám na základě smluv s jejich poskytovateli. Smluvní strany se zavazují, že při skončení nájemního vztahu založeného dle této Smlouvy si poskytnou veškerou součinnost potřebnou k převodu služeb uvedených v tomto čl. 4.5 této smlouvy na Pronajímatele či jinou osobu, bude-li o toto mít Pronajímatel zájem.

5. JISTOTA

- 5.1. Nájemce se zavazuje složit k Pronajímateli částku ve výši _____,- Kč (slovy: _____ korun českých), (dále jen „**Jistota**“). Nájemce složí Jistotu k Pronajímateli do 10 (deseti) dnů od uzavření této smlouvy, a to na Účet pronajímatele.
- 5.2. Pronajímatel je oprávněn použít Jistotu výhradně k úhradě svých splatných pohledávek za Nájemcem vzniklých v souvislosti s nájemním vztahem založeným dle této smlouvy. Uvedené pohledávky má Pronajímatel právo započíst proti Jistotě. Nájemce je povinen doplnit Jistotu na původní výši, pokud Pronajímatel Jistotu či její část oprávněně čerpal, a to do 1 (jednoho) měsíce od takového oprávněného čerpání.
- 5.3. Po skončení nájmu je Pronajímatel povinen vrátit Jistotu Nájemci, pokud nebyla zcela či zčásti oprávněně čerpána, a to nejdéle do 1 (jednoho) měsíce ode dne, kdy Nájemce Předmět nájmu vyklidil a předal Pronajímateli. Pronajímatel si přitom započte, co mu Nájemce případně v souvislosti s nájemním vztahem založeným dle této smlouvy k okamžiku vracení Jistoty dluží.

6. STAVEBNÍ ÚPRAVY

- 6.1. Nájemce není oprávněn provádět stavební a jiné úpravy Předmětu nájmu, aniž by k tomu měl předchozí písemný souhlas Pronajímatele. Při skončení nájmu Pronajímatel rozhodne, které úpravy Předmětu nájmu ponechá a ohledně kterých úprav Předmětu

nájmu uvede Předmět nájmu do původního stavu.

- 6.2. Nájemce je povinen veškeré případné úpravy Předmětu nájmu provádět s odbornou péčí, případně zajistit, že budou provedeny s odbornou péčí. Nájemce se v souvislosti s případným prováděním úprav Předmětu nájmu a jejich následným užíváním zavazuje zachovávat obecně závazné právní předpisy, zejména zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a veškeré úpravy Předmětu nájmu provádět, případně zajistit jejich provedení, v souladu s technickými normami platnými v rozhodném období v České republice.

7. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

- 7.1. Nájemce je oprávněn dát Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě, avšak pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Nedá-li k tomu Pronajímatel Nájemci písemný souhlas, pak se podnájem Předmětu nájmu výslovně zakazuje.
- 7.2. Nájemce _____ oprávněn umístit do Předmětu nájmu své trvalé bydliště. Nájemce _____ oprávněn umístit do Předmětu nájmu své sídlo podnikání.
- 7.3. V Předmětu nájmu a v Budově _____ dovoleno kouřit.
- 7.4. Účastníci se dohodli, že Předmět nájmu budou v rámci nájemního vztahu založeného touto smlouvou užívat _____ (_____) osoby. Případnou změnu v počtu osob užívajících Předmět nájmu je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli. Nájemce se zavazuje, že Předmět nájmu budou na základě jeho nájemního práva sjednaného dle této smlouvy užívat nejvýše _____ (_____) osoby, což je maximální počet osob, který je přiměřený velikosti Předmětu nájmu a který nebrání tomu, aby všechny mohly v Předmětu nájmu žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
- 7.5. Odpovědnost za škodu způsobenou Nájemcem (či třetími osobami oprávněnými Nájemcem ke vstupu do Předmětu nájmu či do společných prostor Budovy) na Předmětu nájmu či na společných prostorách Budovy nese Nájemce.
- 7.6. Nájemce je povinen v případě vloupání či jakékoli živelní události, která by měla za následek poškození Předmětu nájmu či jeho vybavení, ohlásit neprodleně tuto skutečnost Pronajímateli a Policii ČR. Nájemce je oprávněn si sám pojistit své movité věci v Předmětu nájmu (ze strany Pronajímatele pojištěné nebudou).
- 7.7. Nájemce je povinen umožnit na výzvu Pronajímatele v přiměřeném rozsahu a po předchozím upozornění provedení kontroly stavu Předmětu nájmu a způsobu jeho užívání, instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, elektrické energie a vody, jakož i odpočet naměřených hodnot či vstup do Předmětu nájmu.

- 7.8. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem Předmětu nájmu, a že Předmět nájmu je vhodný ke smluvenému účelu nájmu a způsobilý k obývání v souladu s dohodnutým účelem nájmu. Nájemce se zavazuje, že Předmět nájmu bude užívat výhradě v souladu s dohodnutým účelem nájmu.
- 7.9. Drobné opravy v Předmětu nájmu související s jeho užíváním a běžnou údržbu Předmětu nájmu zajišťuje Nájemce, a to svým nákladem. Ostatní opravy a ostatní údržbu Předmětu nájmu zajišťuje svým nákladem Pronajímatel.
- 7.10. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav, které má Pronajímatel provést. Zjistí-li však Nájemce v Předmětu nájmu poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to Pronajímateli ihned.
- 7.11. Nájemce učiní podle svých možností vše, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou nevznikla další škoda.
- 7.12. Každá ze smluvních stran je povinna informovat druhou smluvní stranu o veškerých skutečnostech, které jsou nebo mohou být důležité pro řádné plnění této smlouvy. Smluvní strana, která porušuje svou povinnost z této smlouvy nebo smluvní strana, která s přihlédnutím ke všem okolnostem má vědět, že poruší svou povinnost z této smlouvy, je povinna oznámit druhé smluvní straně povahu překážky, která jí brání nebo bude bránit v plnění povinnosti, a o jejích důsledcích. Zpráva musí být podána bez zbytečného odkladu poté, kdy se povinná strana o překážce dozvěděla nebo při náležité péči mohla dozvědět.
- 7.13. Strana prodávající před uzavřením této smlouvy předala Straně kupující originál či úředně ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti Budovy či Předmětu nájmu nebo vyúčtování dodávek elektřiny a tepelné energie do Předmětu nájmu za uplynulé 3 (tři) roky. Strana kupující skutečnosti uvedené v předchozí větě svým podpisem na této smlouvě výslovně potvrzuje.

8. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 8.1. Tato smlouva nabývá účinnosti uzavřením.
- 8.2. Nájemní vztah dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to na dobu od _____ do _____.
- 8.3. Bude-li Nájemce pokračovat v užívání Předmětu nájmu po dobu 3 (tří) měsíců po dni, kdy měl nájem skončit, a Pronajímatel nevyzve v této době Nájemce, aby Předmět nájmu opustil, platí, že je nájem znovu ujednán, a to na dobu určitou v trvání 1 (jednoho) roku od dne, kdy měl nájem skončit.

- 8.4. Předmět nájmu bude protokolárně předán Nájemci nejpozději dne _____. Pronajímatel však není povinen předat Předmět nájmu Nájemci a nájem nevznikne, pokud Nájemce ve lhůtě dle této smlouvy nesplní svoji povinnost složit Jistotu.

9. UKONČENÍ NÁJMU

- 9.1. Nájem lze ukončit písemnou výpovědí, která musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, kdy výpověď došla druhé straně.
- 9.2. Nájemce může vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době v případě, že se změni okolnosti, z nichž strany při uzavření této smlouvy vycházely, do té míry, že po Nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
- 9.3. Pronajímatel může vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době, a to z následujících důvodů:
- 9.3.1. poruší-li Nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, nebo
- 9.3.2. je-li Nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na Pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v Budově, nebo proti cizímu majetku, který se v Budově nachází, nebo
- 9.3.3. má-li být Předmět nájmu vyklizen, protože je z důvodů veřejného zájmu potřebné s Předmětem nájmu nebo s Budovou naložit tak, že Předmět nájmu nebude možné vůbec užívat.
- 9.4. Poruší-li Nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má Pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu Nájemce bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 (jednoho) měsíce od skončení nájmu, Předmět nájmu odevzdal. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li Nájemné a náklady za Služby za dobu alespoň 3 (tří) měsíců, poškozují-li Předmět nájmu nebo Budovu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže Pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí.
- 9.5. Ve výpovědi musí vždy být uveden výpovědní důvod.
- 9.6. Nájemce se zavazuje, že po skončení nájemního vztahu založeného dle této smlouvy si nebude činit nárok na další užívání Předmětu nájmu a zavazuje se jej vyklidit nejpozději v den ukončení nájmu a odevzdat jej protokolárně Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení včetně případných dodatečných změn, provedených se souhlasem Pronajímatele, ohledně kterých se strany nedohodnou jinak.

9.7. Neodevzdá-li Nájemce Předmět nájmu Pronajímateli v den skončení nájmu, má Pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, a to až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli Předmět nájmu skutečně odevzdá.

10. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

10.1. Závazkový vztah vzniklý na základě této smlouvy se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

10.2. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy. Tuto smlouvu je možné měnit či zrušit pouze písemně s tím, že méně přísná než písemná forma se výslovně vylučuje. Touto smlouvou se ruší a nahrazují veškerá předchozí ujednání (ústní i písemná) smluvních stran týkající se předmětu této smlouvy a dalších záležitostí upravených v této smlouvě.

10.3. Tato smlouva je sepsána ve 2 (dvou) stejnopisech. Pronajímatel obdrží 1 (jeden) stejnopis a Nájemce 1 (jeden) stejnopis.

10.4. Účastníci této smlouvy si její obsah přečetli, prohlašují, že jsou s ním srozuměni, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Podpisy:

V _____ dne _____

Pronajímatel

V _____ dne _____

Nájemce