

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

Tuto smlouvu o nájmu bytu (dále jako „**smlouva**“) uzavírají v souladu s ustanovením § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, níže uvedeného dne, měsíce a roku tyto smluvní strany:

Jméno.....
dat. nar.:
trvale bytem:.....
tel.:, e-mail:

a

Jméno.....
dat. nar.:
trvale bytem:.....
tel.:, e-mail:

(dále jako „**Pronajímatel**“)

a

Jméno.....
RČ:
trvale bytem:.....
tel.:, e-mail:
bankovní spojení:
č. OP:

(dále jako „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně jako „**Strany**“ nebo každý z nich jednotlivě jako „**Strana**“)

1. **Předmět smlouvy**

1.1 Pronajímatel je výlučným vlastníkem následující nemovitosti:

pozemek parc. č. xx, jehož součástí je stavba xx, č.p. xx (rod. dům), vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro x kraj, Katastrální pracoviště x, na LV č. xxx pro obec xx a kat. území xx (dále jako „**Předmět nájmu**“).

1.2 Pronajímatel přenechává Předmět nájmu Nájemci do dočasného užívání a Nájemce tento Předmět nájmu do svého užívání přijímá.

1.3 Nájemce prohlašuje, že byl s Předmětem nájmu plně obeznámen, a že Předmět nájmu přebírá bez závad a ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání pro sjednaný účel. O předání a převzetí Předmětu nájmu sepíše Strany protokol obsahující údaje o stavu měřidel ke dni předání Předmětu nájmu.

1.4 Nájemce není oprávněn změnit osobu nebo počet uživatelů bytu nebo do něj přihlásit adresu trvalého bydliště nebo sídlo jakékoliv osoby bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Spolu s Nájemcem jsou oprávněny užívat Předmět nájmu i následující osoby:

1. Jméno: r.č.:

2. Jméno: r.č.:

2. Doba nájmu

- 2.1 Nájem dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou **od 0. 0. 2099 do 0. 0. 2099**. Smluvní strany se dohodly, že pokud žádná ze Stran písemně neoznámí druhé Straně nejpozději **3** měsíce před uplynutím sjednané doby nájmu, že na jeho ukončení trvá, prodlužuje se nájem automaticky za stejných podmínek vždy o další období v délce 1 roku.
- 2.2 Každá ze Stran je oprávněna oznámit druhé Straně, že nemá zájem na prodloužení nájmu, a to i bez uvedení důvodu.
- 2.3 Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci § 2285 občanského zákoníku.

3. Nájemné

- 3.1 Nájemné za Předmět nájmu si Strany sjednaly částkou ve výši **12.345,- Kč měsíčně**.
- 3.2 Nájemné je splatné měsíčně předem na účet Pronajímatele **č. 123456789/1234** (dále „**Účet pronajímatele**“), a to vždy do dvacátého pátého (25.) dne kalendářního měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, za který se úhrada nájemného provádí (např. nájemné za září je splatné do 25. srpna). Nájemné se považuje za uhrazené dnem, kdy bylo připsáno na Účet pronajímatele.
- 3.3 Nezaplátí-li Nájemce nájemné, nebo jeho část v termínu jeho splatnosti, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní úroky z prodlení ve výši 0,05 % (pět setin procenta) z dlužné částky za každý den prodlení s úhradou dlužného nájemného nebo jeho části.

4. Úhrada služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu

- 4.1 Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli veškeré náklady na služby spojené s užíváním Předmětu nájmu (tj. elektrická energie, vodné a stočné). Tyto náklady spojené s užíváním Předmětu nájmu se hradí formou měsíčních záloh s následným vyúčtováním (dále „**Záloha na služby**“). *Dodávku elektřiny bude nájemce pronajímateli hradit pouze do doby, než bude platná jeho smlouva s distributorem. Ve výpočtu záloh na služby nejsou uvedeny zálohy na elektřinu. Dodávky elektřiny si zajistí nájemce sám do 10 dnů od počátku platnosti této smlouvy nebo od předání bytu dle předávacího protokolu. Nájemce je povinen, ve stejné lhůtě 10 dnů, poskytnout pronajímateli kopii smlouvy s konkrétním distributorem elektřiny na uvedený e-mail ve smlouvě nebo předá osobně pronajímateli. Pronajímatel se zavazuje poskytnout mu k tomu potřebnou součinnost. Případnou odpovědnost za odpojení měřidel a náklady na znovu připojení ponese ten, kdo odpojení zapříčinil.*
- 4.2 Zálohu na vodné a stočné si Strany sjednaly částkou ve výši **900,- Kč** měsíčně.
- 4.3 Záloha na služby je splatná předem na Účet pronajímatele, a to vždy do 25. dne kalendářního měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, za který se úhrada zálohy na služby provádí. Záloha na služby se považuje za uhrazenou dnem, kdy byla připsána na Účet pronajímatele.
- 4.4 Vyúčtování záloh na služby provádí Pronajímatel jedenkrát ročně za uplynulou zúčtovací periodu (od 1. ledna do 31. prosince běžného roku) a to nejpozději do 30. června roku následujícího po roce, za který se vyúčtování provádí. Jestliže nájem netrval po celou zúčtovací periodu, bude provedeno vyúčtování závisle na skutečné délce užívání Předmětu nájmu v zúčtovávané periodě podle podílu času. Případné přeplatky nebo nedoplatky jsou povinni Pronajímatel nebo Nájemce vyrovnat do třiceti (30) dnů ode dne provedení vyúčtování.
- 4.5 Nezaplátí-li Nájemce Zálohu za služby, nebo její část či případný nedoplatek dle odst.4.5 tohoto článku Smlouvy, nebo jeho část v termínu jejich splatnosti, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní úroky z prodlení ve výši 0,05 % (pět setin procenta) z dlužné částky za každý den prodlení s úhradou zálohy na služby či tohoto nedoplatku, nebo jejich části.

- 4.6 Nájemce výslovně souhlasí s tím, že pokud dojde k výraznému zvýšení nákladů na služby, má Pronajímatel právo jednostranně zvýšit měsíční Zálohu na služby, a to počínaje prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém ke zvýšení nákladů došlo.

5. Jistota

- 5.1 Strany si ujednávají, že nájemce poskytne pronajímateli peněžitou jistotu, že splní povinnosti vyplývající z nájmu, zejména pak svou povinnost nahradit škodu vzniklou na Předmětu nájmu, jeho vybavení a společných částech domu, a dále že zaplatí nájemné a zálohu na služby, případně nedoplatek za služby.
- 5.2 Výše jistoty se sjednává na částku Kč. Jistota v uvedené výši bude nájemcem uhrazena na účet pronajímatele č. 123456789/1234 nejpozději do 3 dnů ode dne uzavření této smlouvy.
- 5.3 Pronajímatel je oprávněn provést jednostranný zápočet proti jistotě i v průběhu trvání nájmu. V takovém případě vzniká nájemci povinnost doplnit v plné výši jistotu dle § 2017 občanského zákoníku, a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy mu pronajímatel započtení oznámil. Nedorhodnou-li se strany písemně jinak, považuje se první platba ze strany nájemce na účet pronajímatele za částečné, nebo úplné doplnění jistoty.
- 5.4 Smluvní strany sjednaly, že jistota bude úročena úrokem ve výši 0,5 % p. a. z aktuální výše jistoty.

6. Skončení nájmu

- 6.1 Nájem dle této Smlouvy končí:
- 6.1.1 uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nebo
- 6.1.2 písemnou dohodou mezi Pronajímatelem a Nájemcem, a to ke dni, který si Strany ujednaly, nebo
- 6.1.3 písemnou výpovědí Pronajímatele v tříměsíční výpovědní době z důvodů uvedených v § 2288 odst. 1 občanského zákoníku.
- 6.1.4 písemnou výpovědí z některého ze zákonných důvodů, které nejsou zvlášť závažným porušením Smlouvy Nájemcem, přičemž výpovědní doba činí 3 kalendářní měsíce a počíná běžet 1. dnem kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé Straně.

7. Předání Předmětu nájmu při skončení nájmu

- 7.1 Po skončení nájmu dle této Smlouvy nepřísluší Nájemci žádná bytová náhrada. Nájemce je povinen k poslednímu dni trvání nájmu vyklidit Předmět nájmu a řádně jej předat Pronajímateli, a to s veškerým příslušenstvím, vybavením a ve stavu, v jakém jej od Pronajímatele převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že opotřebení Předmětu nájmu přesáhne míru běžného opotřebení, zajistí Nájemce vyčištění nebo případné nutné opravy ke dni předání Předmětu nájmu.
- 7.2 Nájemce odevzdá Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, vyklizený a hygienicky vymalovaný, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel (dále jen „původní stav“). Náklady na uvedení Předmětu nájmu do původního stavu, tedy zejména úklid, opravy a vymalování, nese nájemce. V případě, že pronajímateli vzniknou s uvedením Předmětu nájmu do původního stavu náklady, které není povinen hradit, je tyto oprávněn započíst proti jistotě složené nájemcem, nebo po nájemci požadovat jejich úhradu.

7.3 V případě, že Nájemce Předmět nájmu ve lhůtě stanovené touto Smlouvou neodevzdá, je Pronajímatel po uplynutí 7 dnů od skončení nájmu oprávněn do Předmětu nájmu vstoupit, vyklidit jej a věci Nájemce za přiměřenou odměnu sám uložit, nebo je dát na náklady Nájemce do úschovy třetí osobě (osobě odlišné od Pronajímatele či Nájemce). Pro případ prodloužení s odevzdáním Předmětu nájmu v den skončení nájmu ujednávají současně smluvní strany smluvní pokutu ve výši sjednaného nájemného. Smluvní strany vylučují užití ustanovení § 2050 občanského zákoníku a ujednání o smluvní pokutě nevylučuje právo pronajímatele domáhat se náhrady škody způsobené nájemcem v plné výši.

8. Povinnosti Nájemce

- 8.1 Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu řádně v souladu s touto Smlouvou, nenarušovat pokojné soužití v domě i okolí, především tedy udržovat pořádek a nerušit noční klid. Každý Nájemce se stará o svoji označenou popelnici na směsný odpad, která je vyvážena každé úterý.
- 8.2 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav Předmětu nájmu, ke kterým je povinen Pronajímatel, a umožnit provedení těchto oprav.
- 8.3 Nájemce je povinen na své náklady zajišťovat běžnou údržbu, úklid a drobné opravy Předmětu nájmu. Tím se rozumí jednotlivá údržba či oprava v maximální finanční výši na jednu opravu 1.500,- Kč s ročním limitem 150 Kč za m². V případech, kdy Nájemce sám způsobí škodu přesahující tuto částku, je povinen nést náklady plně k vlastní tíži.
- 8.4 Nájemce je oprávněn chovat v Předmětu nájmu zvíře pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. V případě udělení souhlasu se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli měsíční poplatek ve výši **500 Kč** za každé zvíře. Tento poplatek je splatný společně s nájemným. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené zvířetem v plném rozsahu. Pronajímatel je oprávněn souhlas se chovem zvířete odvolat v případě, že zvíře způsobuje škody nebo nadměrně obtěžuje okolí.
- 8.5 V případě, že Pronajímatel udělí souhlas s chovem zvířete, zavazuje se Nájemce na výzvu Pronajímatele zvýšit jistotu (jistotu) o částku ve výši **25.000 Kč**, a to nejpozději do **10** dnů od doručení výzvy. Nedojde-li k doplnění jistoty ve stanovené lhůtě, považuje se tato skutečnost za porušení Smlouvy.
- 8.6 Nájemce odpovídá Pronajímateli za každé poškození Předmětu nájmu, jeho příslušenství, zařízení společných prostor areálu, a je povinen taková poškození odstranit, resp. převzít náklady s odstraněním spojené, pokud takové poškození bylo způsobeno jím, jeho návštěvníky, nebo osobami, kterým do Předmětu nájmu umožnil přístup. Na Nájemci leží v případě, že za poškození Předmětu nájmu odpovědnost nenese, břemeno důkazní.
- 8.7 Nájemce není oprávněn provádět v Předmětu nájmu jakékoliv stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 8.8 Nájemce není oprávněn Předmět nájmu dále poskytovat podnájem či jinak přenechat bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele třetím osobám (osobám odlišným od Pronajímatele či Nájemce).
- 8.9 Porušením povinnosti nájemce vzniká pronajímateli právo na náhradu škody dle § 2913 občanského zákoníku.
- 8.10** Nájemce je po dobu trvání této Smlouvy povinen na své vlastní náklady udržovat odpovídající pojištění vnitřního zařízení Předmětu nájmu a odpovídající pojištění odpovědnosti vůči třetím osobám (osobám odlišným od Pronajímatele či Nájemce) v souvislosti s užíváním Předmětu nájmu.

9. Povinnosti Pronajímatele

- 9.1 Pronajímatel se zavazuje udržovat Předmět nájmu po dobu trvání nájmu ve stavu způsobilém k užívání a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon jeho práv souvisejících s touto Smlouvou.
- 9.2 Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek energií, vody a poskytování veřejných služeb, pokud je svým jednáním nezapříčinil.
- 9.3 Objeví-li se na Předmětu nájmu skryté vady, je tyto Pronajímatel povinen odstranit na své náklady, nejedná-li se o drobné opravy vad ve smyslu čl. 8.3 této Smlouvy.
- 9.4 Pronajímatel je oprávněn na základě předchozího oznámení Nájemci (vyjma případů nouze, kdy nelze oznámení včas učinit) do Předmětu nájmu vstoupit, a to za účelem
- kontroly stavu Předmětu nájmu,
 - v době od 3 měsíců před skončením nájmu též za účelem prohlídky Předmětu nájmu se zájemcem o jeho následné užívání.
- Případem nouze se rozumí požár, povodeň, závada elektroinstalace či vodovodního řádu či jiná okolnost mimo kontrolu Stran ohrožující Předmět nájmu.
- 9.5 V případě, že se Pronajímatel rozhodne Předmět nájmu prodat nebo v případě vypovězení této Smlouvy je Pronajímatel nebo jeho zmocněnec oprávněn spolu se zájemcem o koupi nebo pronájem Předmětu nájmu vstoupit po předchozím oznámení Nájemci do Předmětu nájmu.

10. Společná a závěrečná ustanovení

- 10.1 Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu této Smlouvy a je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom stejnopisu.
- 10.2 Tuto Smlouvu lze doplňovat, měnit a upravovat výhradně ve formě písemných a číslovaných dodatků podepsaných oběma Stranami.
- 10.3 Pronajímatel je oprávněn, a to kdykoliv po dobu trvání této Smlouvy, převést svá práva a povinnosti z této Smlouvy na třetí osobu.
- 10.4 Pokud některé z ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení nebude mít za následek neplatnost Smlouvy jako celku ani jiných ustanovení této Smlouvy, pokud je takovéto neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku Smlouvy. Strany se zavazují takovéto neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení.
- 10.5 Pro řešení sporů vyplývajících z této Smlouvy nebo vznikajících v souvislosti s ní je místně příslušný soud podle sídla Pronajímatele.

Strany této Smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že jejich svéprávnost není nijak omezena, že tato Smlouva nebyla sepsána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, ale podle jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve _____ dne _____

Ve _____ dne _____

Pronajímatel

Nájemce

Pronajímatel