

VZOR – NÁJEMNÍ SMLOUVA

Pronajímatel

1. _____
dat. nar./IČO _____
trvalý pobyt/sídlo _____

jako Pronajímatel na straně jedné (dále též jen „**Pronajímatel**“)

a

Nájemce

2. _____
dat. nar./IČO _____
trvalý pobyt/sídlo _____

jako Nájemce na straně druhé (dále též jen „**Nájemce**“)

Pronajímatel a Nájemce společně označeni též jako „**Smluvní strany**“ či „**Strany**“, není-li třeba užít konkrétního označení každého z nich,

uzavřeli níže uvedeného dne tuto

Smlouvu o nájmu bytu

podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění
(dále jen „**občanský zákoník**“)

(dále jen „Smlouva“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem / společně s manželem či manželkou v rámci společného jmění manželů vlastníkem následujících nemovitých věcí:

- pozemek parcela č. _____, jehož součástí je stavba s č.p. _____, rodinný dům, na adrese _____, o podlahové ploše _____, zapsaný na LV č. _____, katastrální území _____, obec _____

NEBO

- bytová jednotka č. _____ na adrese _____, včetně příslušného podílu na společných částech nemovité věci, o podlahové ploše _____, nacházející se v _____ podlaží, zapsaná na LV č. _____

_____, katastrální území _____, obec _____ (dále jen „Byt“).

2. Spolu s Bytem je Nájemce oprávněn užívat taktéž sklep/balkon.
3. Byt se sestává z _____ Popis jednotlivých místností a jejich podlahové plochy je uveden v předávacím protokolu, který se strany zavazují uzavřít v den předání Bytu.
4. Nájemce je oprávněn využívat veškeré přípojky na dodavatele služeb spojených s užíváním Bytu (elektřina, voda, telefon atd.), včetně Pronajímatelem nainstalovaných měřičů.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel za podmínek sjednaných v této Smlouvě přenechává Nájemci do užívání Byt specifikovaný v článku I. této Smlouvy včetně všech jeho součástí a příslušenství, a to za účelem zajištění bytových potřeb Nájemce.
2. Nájemce se zavazuje užívat Byt pouze ke sjednanému účelu a platit Pronajímateli řádně a včas nájemné dle čl. III. této Smlouvy.
3. Nájemce je oprávněn přijmout do své domácnosti nového člena pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Souhlas Pronajímatele není vyžadován v případě, že nový člen Nájemcovy domácnosti je osoba jemu blízká, v takovém případě je však Nájemce povinen Pronajímateli bez zbytečného odkladu oznámit změnu počtu osob obývajících Byt.
4. Nájemce se zavazuje, že v Bytě bude žít pouze takový počet osob, který je přiměřený velikosti Bytu a umožňuje všem osobám žít v Bytě v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

III.

Nájemné a služby poskytované s nájmem

1. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Bytu nájemné ve výši _____, - **Kč** (slovy: _____ korun českých) měsíčně (dále jen „**Nájemné**“) a dále zálohy na služby a plnění spojené s užíváním Bytu (vodné, stočné, elektrická energie, dodávka tepla a teplé vody) ve výši _____, - **Kč** (slovy: _____ korun českých) měsíčně (dále jen „**Zálohy na služby**“).

2. Nájemce se zavazuje hradit Nájemné spolu se Zálohami na služby na bankovní účet Pronajímatele, č.ú. _____, a to vždy nejpozději do 5. dne kalendářního měsíce, za který jsou Nájemné a Zálohy na služby hrazeny. Za den úhrady Nájemného a Záloh na služby se považuje den jejich připsání na účet Pronajímatele.
3. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit v průběhu roku měsíční Zálohy na služby, a to v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Takové navýšení Záloh na služby je Pronajímatel povinen Nájemci písemně oznámit včetně odůvodnění, přičemž navýšení Záloh na služby je účinné od prvního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše Záloh na služby.
4. Pronajímatel je povinen provést jedenkrát ročně vyúčtování přeplatků a nedoplatků za Zálohy na služby spojené s užíváním Bytu, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Případný přeplatek či nedoplatek na Zálohách na služby je splatný ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování Nájemci.
5. Pro případ, že Nájemce nezaplatí včas a řádně Nájemné či jiné peněžité plnění dle této Smlouvy, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % denně z celkové dlužné částky, byť i jen započatý den prodlení. Souhrn Jistoty a práva Pronajímatele na zaplacení smluvní pokuty nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního Nájemného.
6. Smluvní strany sjednávají inflační doložku, kdy je Pronajímatel oprávněn upravit výši sjednaného Nájemného bez dohody smluvních stran z důvodu inflace za podmínek dále uvedených:
 - a) Inflací se rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející vyjádřená v procentech.
 - b) Vždy od 1. ledna kalendářního roku dále do budoucna je Pronajímatel oprávněn zvýšit Nájemné z důvodu inflace, a to o tolik procent, kolik procent činila inflace v roce předcházejícím.
 - c) Nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané Nájemné.
 - d) Zvýšil-li Pronajímatel Nájemné z důvodu inflace a Nájemce již splatné Nájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je Nájemce povinen doplatek k již zaplacenému Nájemnému Pronajímateli zaplatit v termínu nejbližší příště splatného Nájemného, pokud se Strany nedohodnou jinak.

IV.

Doba trvání nájmu, předání a převzetí Bytu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od _____ do _____

2. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Byt ve stavu způsobilém k jeho obývání, a to nejpozději ke dni počátku nájmu dle odst. 1. O předání a převzetí Bytu bude mezi Smluvními stranami sepsán předávací protokol (dále jen jako „**Předávací protokol**“).
3. Stav Bytu a jeho vybavení, případně zjištěné závady, budou zaznamenány v Předávacím protokolu dle odst. 2 tohoto článku, přičemž v Předávacím protokolu bude rovněž zaznamenán:
 - stav měřičů spotřeby jednotlivých médií a energií poskytovaných v souvislosti s užíváním Bytu, jako jsou studená voda, teplá voda, elektrická energie, plyn, a rovněž údaje z poměrných čítačů tepla na radiátorech, a to ke dni předání Bytu.
 - počet předaných klíčů.
4. Nájemce potvrzuje, že si Byt prohlédl, byl seznámen s jeho faktickým i právním stavem, k tomu nemá žádné výhrady a potvrzuje, že Byt je schopný sloužit svému účelu.
5. Nájemní vztah založený touto Smlouvou je možné ukončit za podmínek a způsobem stanoveným zákonem, a to jedním z níže uvedených způsobů:
 - uplynutím sjednané doby,
 - výpovědí jedné ze Smluvních stran (zejména dle ust. § 2287, § 2288 a § 2291 občanského zákoníku),
 - dohodou Smluvních stran.
6. Nájemce je povinen předat Pronajímateli Byt nejpozději poslední den trvání nájmu. O předání bytu Pronajímateli bude mezi Smluvními stranami sepsán předávací protokol, a to za stejných podmínek a se stejnými náležitostmi jako Předávací protokol dle odst. 2 tohoto článku.
7. Nájemce je povinen předat Byt Pronajímateli při skončení nájmu vyklizený, uklizený a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce se zavazuje odstranit v Bytu změny, které provedl se souhlasem i bez souhlasu Pronajímatele, nedohodnou-li se Smluvní strany jinak. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení Bytu či jeho vybavení, odpovídá Nájemce za takto vzniklou škodu.
8. Pokud Nájemce odevzdá Pronajímateli Byt, či tento opustí před koncem sjednané doby nájmu dle této Smlouvy, či před koncem výpovědní doby dle této Smlouvy, nezanikají žádné jeho povinnosti z této Smlouvy, a to až do okamžiku skončení doby trvání Smlouvy.

V. Jistota

1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce složí k rukám Pronajímatele při podpisu této Smlouvy peněžitou jistotu ve výši _____, - **Kč** (dále jen „**Jistota**“). Jistota je splatná při podpisu této Smlouvy, přičemž Pronajímatel výslovně potvrzuje, že obdržel částku ve výši odpovídající výši Jistoty.

VI.

Práva a povinnosti Smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Bytu. Nájemce je však povinen po předchozím oznámení umožnit Pronajímateli v nezbytném rozsahu vstup do Bytu, a to zejména za účelem kontroly stavu a způsobu užívání Bytu (dále jen jako „**Prohlídka**“). Předchozí oznámení není zapotřebí v případě, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
2. Nájemce se zavazuje o Byt pečovat, udržovat jej ve stavu způsobilém jeho obývání a předcházet poškození Bytu. Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku dle místních poměrů.
3. Nájemce je povinen zajistit běžnou údržbu a drobné opravy Bytu. Rozsah běžné údržby a drobných oprav se řídí nařízením vlády ČR č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu, v případě vad, které je nutné odstranit bez prodlení ihned, oznámit Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit Pronajímateli či jím pověřené osobě provedení těchto oprav. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny z důvodů na straně Nájemce.
5. V případě, že Pronajímatel neodstraní závady dle odst. 4 v přiměřené lhůtě, je Nájemce oprávněn, po předchozím upozornění Pronajímatele, závady odstranit, přičemž má vůči Pronajímateli nárok na úhradu těchto nákladů či na přiměřenou slevu z Nájemného. Toto právo musí uplatnit u Pronajímatele bez zbytečného odkladu.
6. Nájemce je povinen strpět úpravu Bytu nebo domu, případně jeho přestavbu nebo jinou změnu, pokud se tím nesníží hodnota bydlení a lze-li tuto úpravu Bytu nebo domu provést bez většího nepohodlí pro Nájemce.
7. Nájemce není oprávněn provádět v Bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
8. Nájemce je oprávněn přenechat Byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.
9. V případě nepřítomnosti Nájemce v Bytě po dobu delší než 2 měsíce je Nájemce povinen tuto skutečnost oznámit Pronajímateli.

10. Nájemce je povinen zajistit dodržování povinností vyplývajících z této Smlouvy všemi osobami, které Byt obývají. Porušení povinností ze strany těchto osob je považováno za porušení povinností Nájemce a zakládá Pronajímateli vůči Nájemci stejná práva, jaká by měl v případě, že by se porušení povinností dopustil sám Nájemce.
11. Nájemce se zavazuje na pokyn Pronajímatele do domu a Bytu vpustit osoby provádějící pravidelné odečty spotřeby energií, opraváře či jakékoliv jiné Pronajímatelem pověřené osoby, pokud to po něm lze spravedlivě požadovat. Porušení této povinnosti je hrubým porušením této Smlouvy.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva byla sepsána ve 2 vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá ze Smluvních stran.
2. Jakákoliv změna této Smlouvy musí být provedena písemně formou očíslovaných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami. Za písemnou formu se pro účely této Smlouvy nepovažuje výměna e-mailových či elektronických zpráv, a to vyjma výjimek uvedených v této Smlouvě.
3. Právní vztahy výslovně neupravené Smlouvou se řídí obecnými ustanoveními občanského zákoníku a dále právním řádem ČR.
4. Pokud by se jednotlivá ustanovení Smlouvy ukázala jako neúčinná, není tím dotčena platnost a účinnost ostatních ustanovení Smlouvy. Smluvní strany se zavazují neúčinná ustanovení Smlouvy neprodleně nahradit účinnými ustanoveními, která jsou svou povahou s přihlédnutím k hospodářskému účelu neúčinných ustanovení nejbližší.
5. Smluvní strany tímto výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Stran a každá ze Stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy.
6. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev Stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, jejímu obsahu rozumějí, že je tato Smlouva projevem pravé, svobodné a omylu prosté vůle Smluvních stran, které ji uzavřely bez nátlaku a nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

V _____, dne _____

V _____, dne _____

Pronajímatel

Nájemce