**Nájemní smlouva**

dle § 2235 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, dále jen občanský zákoník, uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, smluvní strany:

pronajímatel :

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

na straně jedné

a

nájemce:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

na straně druhé

(pronajímatel a nájemce jsou dále označováni jako smluvní strany)

**Smlouvu o nájmu bytu**

**I.**

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. \_\_\_\_\_\_ (jiná specifikace umístění bytové jednotky v domě \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), která se nachází na adrese \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ v katastrálním území \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_obci \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Budova, ve které se nachází bytová jednotka je ve výlučném vlastnictví \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Vlastník budovy a bytové jednotky je současně výlučným vlastníkem pozemku č. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_v uvedeném katastrálním území, vše zapsané na LV \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Vlastník prohlašuje, že je oprávněn nakládat s bytovou jednotkou ve smyslu této smlouvy.

**II.**

Pronajímaná bytová jednotka je o celkové rozloze \_\_\_\_\_\_\_\_\_ m2, počtu \_\_\_\_\_\_\_\_\_ pokojů a kuchyni (předsíni, koupelně, WC, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), dále jen byt.

**Předmět a účel nájmu**

**I.**

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání byt výše specifikovaný v této smlouvě, a to za účelem dočasného užívání. Nájemce uvádí, že je jediným zletilým nájemcem uzavírajícím uvedenou nájemní smlouvu.

 Nájemní smlouva se uzavírá za účelem uspokojování bytových potřeb nájemce a členů jeho domácnosti, dále jen nájemce.

**II**.

Nájemce je spolu s bytem oprávněn řádně užívat společné prostory domu a jeho zařízení (společné chodby, výtah, sklep, půdu \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (doplňte či škrtněte nehodící se).

**III.**

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíční nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu ve výši dále uvedené.

**Osoby žijící v bytě**

**I.**

Další nové členy domácnosti, které nejsou osobami blízkými (osoba blízká § 22 občanského zákoníku), může nájemce přijmout pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Zvýšení počtu členů domácnosti je povinen nájemce oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce.

**II.**

Snížení počtu členů nájemcovy domácnosti nájemce písemně oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejdéle do jednoho měsíce.

**III.**

Z hygienických důvodů se nájemce zavazuje, že počet členů jeho domácnosti nepřesáhne \_\_\_\_\_\_ osob, přičemž se do tohoto počtu nezahrnují děti nájemce, jeho partnera ani jejich společní potomci.

**Předání bytu**

**I.**

Pronajímatel se zavazuje předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, písemným podepsaným předávacím protokolem, a to dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Pronajímatel se zavazuje v den předání bytu předat nájemci klíče od bytu a domu.

**II.**

Nájemce prohlašuje, že s termínem předání bytu souhlasí, k předání bytu se dostaví osobně, dále prohlašuje, že stav bytu je mu znám, byt si prohlédl a souhlasí s jeho dočasným užíváním za podmínek uvedených v této smlouvě. Nájemce prohlašuje, že stav bytu považuje za vhodný a způsobilý k nastěhování a řádnému užívání. Součástí předávacího protokolu je povinný záznam o stavu elektroměru a plynoměru. Nájemce se zavazuje osobně podepsat předávací protokol.

**III.**

Předávací protokol tvoří přílohu této nájemní smlouvy.

**Doba nájmu**

**I.**

Nájem výše uvedeného bytu se pronajímá nájemci na dobu určitou, a to na dobu od \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**II.**

Prodloužení nájmu je možné při řádném plnění podmínek v této smlouvě uvedených, a to dle příslušných ustanovení občanského zákoníku. Obnovování nájemního vztahu dle § 2285 tímto není dotčeno.

**Nájemné a úhrady za plnění**

**I.**

Pronajímatel a nájemce se dohodli na měsíční výši nájmu v částce \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Kč, slovy: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Dále je nájemce povinen hradit pronajímateli úhrady spojené s užíváním bytu v celkové měsíční výši \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Kč, slovy: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Celková měsíční částka, kterou nájemce bude hradit pronajímateli činí \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Kč, slovy: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Jednotlivé položky úhrad za plnění jsou rozepsány v Evidenčním listě, který tvoří povinnou přílohu této smlouvy. U jednotlivých položek úhrad za plnění se jedná o měsíční zálohy.

**II.**

Uvedené zálohy je pronajímatel povinen pravidelně, minimálně jednou ročně v zúčtovacím období vyúčtovat a vyúčtování předat nájemci. Vyúčtování provádí pronajímatel dle skutečné spotřeby poskytovaných služeb. Přeplatky a nedoplatky zaplacených záloh úhrad za plnění spojených s užíváním bytu dle této nájemní smlouvy jsou pronajímatel i nájemce povinni vyplatit druhé straně do 15ti dnů od doručení vyúčtování. Započtení přeplatků a nedoplatků nebude akceptováno. Nájemné a úhrady za plnění je nájemce povinen hradit pronajímateli měsíčně vždy k 25. dni v příslušném měsíci.

**III.**

Náklady za dodávky elektrické energie a plynu do bytu hradí nájemce přímo dodavatelům a v této souvislosti je povinen do jednoho měsíce od uzavření nájemní smlouvy převést u dodavatelů dodávky elektrické energie a plynu na své jméno.

**IV**.

Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, je nájemce povinen hradit na účet pronajímatele \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, vedený u banky \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, variabilní symbol \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele**

**I.**

Veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu platí pro nájemce a členy jeho domácnosti. Nájemcovy práva a povinnosti se vztahují i na chov domácího zvířectva. Chov jiného než běžného domácího zvířectva pronajímatel nájemci ani členům jeho domácnosti nepovoluje.

**II.**

Nájemce je povinen byt, dům i veškeré jeho zařízení užívat řádně, udržovat pořádek a čistotu v souladu s běžným užíváním a v souladu s touto nájemní smlouvou. Dále se nájemce zavazuje dodržovat pravidla noční klidu v časovém rozmezí od 22 hodin do 6 hodin a další podmínky vyplývající z domovního řádu.

**III.**

Smluvní strany se dohodly, že běžnou údržbu bytu a běžné opravy v bytě i prostorách předaných nájemci do užívání zajišťuje a hradí nájemce. Vymezení pojmu běžná údržba a běžné opravy upravuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy souvisící s údržbou bytu.

**IV.**

Nájemce je povinen havárie a závady, které nespadají pod běžné opravy a závady neprodleně hlásit pronajímateli. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do bytu i do prostor předaných k užívání, a to v případech zjištěných vad, havárií či jiných oprav, které nespadají do běžné údržby. Pronajímatel je povinen respektovat soukromí nájemce a respektovat skutečnost vstupu do bytu pouze v předem ohlášených a závažných důvodech, odstranění vad a havárií a pouze za přítomnosti nájemce nebo jím pověřenou osobou.

**V.**

Nájemce je povinen hradit pronajímateli veškeré škody, které vzniknout v souvislosti s užíváním bytu, domu a dalších zařízení, které tvoří součást domu, vyjma případů běžného opotřebování. Nájemce se zavazuje, že bez vědomí a písemného povolení pronajímatele neprovede v bytě, prostorách jemu pronajatých, v domě ani v prostorách a zařízeních domu, žádné stavební úpravy.

**VI.**

Nájemce souhlasí s použitím jeho údajů pro potřeby pronajímatele v souvislosti s užíváním bytu, např. k hlášení oprav, upomínek, soudních sporů, včetně tel. a e-mail. kontaktu.

**VII.**

Pronajímatel nenese odpovědnost za škody vzniklé na movitém majetku nájemce, členů jeho domácnosti ani dalších věcech vnesených do bytu, prostor předaných k užívání a domu včetně všech zařízeních. Pronajímatel prohlašuje, že byt a prostory předané do dočasného užívání nájemce nejsou pojištěny u žádné pojišťovny, jakékoliv pojistné smlouvy si v případě zájmu musí sjednat a hradit nájemce. Pronajímatel prohlašuje, že má sjednáno a uhrazeno pojištění domu, a to pro živelné pohromy a odpovědnost za škodu.

**Skončení nájmu**

**I.**

Nájem končí uplynutím doby, tedy dnem \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Nájemce je povinen v případě, že nájem nebude prodloužen byt odevzdat ve stavu způsobilém k dalšímu užívání v den \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Nájemce i pronajímatel mohou pronájem ukončit výpovědí na základě důvodů uvedených v § 2287 a 2288 OZ za podmínky dodržení 3 měsíční výpovědní lhůty V den odevzdání a převzetí bytu pronajímatelem, je nájemce povinen předat veškeré klíče a vrátit veškeré vybavení ve stavu odpovídajícím k dalšímu řádnému užívání.

**II.**

O předání bytu bude sepsán a oběma stranami podepsán předávací protokol ve dvou stejnopisech, včetně uvedení konečného stavu energií. V případě zjištění závad a poškození bude součástí protokolu soupis těchto zjištění.

**III.**

Nájemce se zavazuje v den skončení nájmu odhlásit se z odběru energií u všech dodavatelů a do jednoho měsíce se také zavazuje k odhlášení trvalého pobytu na jinou adresu. V případě, že tak neučiní, pronajímatel podá návrh na zahájení řízení o zrušení místa trvalého pobytu u příslušného obecního úřadu.

**Závěrečná ustanovení**

**I.**

Smluvní strany prohlašují, že jsou seznámeny se všemi ustanoveními této nájemní smlouvy a jejích příloh. Dále prohlašují, že nájemní smlouvu uzavírají ze svobodné vůle a činí tak vážně, srozumitelně a určitě. Smluvní strany prohlašují, že smlouva není uzavřena v tísni ani za žádných nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

**II.**

Nájemní smlouvu lze měnit pouze písemně, veškeré dodatky budou součástí této smlouvy.

**III.**

Nájemní smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, dva připadnou pronajímateli, jeden stejnopis připadne nájemci.

**IV.**

Nájemní smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

V \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Pronajímatel Nájemce

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Seznam příloh:**

1. Předávací protokol
2. Souhlas s předáním informací
3. Dohoda/smlouva o výkonu sociální práce