

NÁJEMNÍ SMLOUVA
uzavřená dle ustanovení § 2235 a násl.
zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“)

Smluvní strany

jméno, příjmení:
trvale bytem:
bankovní spojení:
tel:
email:
(dále jen „Pronajímatel“)

a
jméno a příjmení:
trvalým pobytem:
č. OP:
r. č.:
bankovní spojení:
tel.:
e-mail:
(dále jen „Nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“):

Článek I. Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. v domě č. p. obec, část obce, na adrese a to včetně jejího vybavení (dále jen „byt“).

Článek II. Předmět nájmu

2.1. Pronajímatel přenechává Nájemci za účelem zajištění jeho bytových potřeb do užívání byt dle článku I. smlouvy o dispozici, a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.

2.2. Byt se sestává z kuchyně, 2 pokojů, předsíně, WC, koupelny a lodžie. Popis jednotlivých místností včetně vybavení a podlahové plochy je uveden v Příloze č. 1 této smlouvy.

2.3. Stav bytu a jeho vybavení jsou uvedeny v předávacím protokolu, který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy. V předávacím protokolu bude rovněž uveden stav měřičů medií a energií jako jsou: studená voda, teplá voda, elektrická energie, plyn, dále údaje z poměrných čítačů tepla na radiátorech atp., a to ke dni předání bytu.

2.4. Nájemce je oprávněn užívat byt pouze k bytovým účelům (zajištění základní lidské potřeby bydlení).

2.5. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání byt za podmínek dohodnutých níže v této smlouvě a Nájemce se zavazuje užívat byt pouze ke sjednanému účelu (v souladu s touto smlouvou) a platit řádně a včas nájemné.

2.6. Nájemce a osoby, které žijí s Nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu.

Článek III. Předání a převzetí

3.1. Pronajímatel je povinen předat byt Nájemci ke dni a Nájemce se jej k tomuto dni zavazuje od Pronajímatele převzít. Den převzetí bytu, vyznačený na předávacím protokolu (viz Příloha č. 2), je dnem zahájení nájmu.

3.2. O předání bytu sepíší smluvní strany předávací protokol, ve kterém budou vedle náležitostí dle bodu 2.3 smlouvy uvedeny počty klíčů, případné zjevné vady bytu nebo další skutečnosti o stavu bytu.

Článek IV. Nájemné

4.1. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání bytu nájemné ve výši Kč (slovy: korun českých) měsíčně. V nájemném je zahrnuta úplata za služby poskytované spolu s užíváním bytu, přičemž záloha na ně je rozepsaná a stanovená v příloze č. 3 této smlouvy.

4.2. O zvýšení nebo snížení nájemného informuje Pronajímatel Nájemce písemně ve smyslu ust. § 2249 občanského zákoníku.

4.3. Smluvními stranami se sjednávají peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za služby ve výši, -Kč, (dále jen „jistota“), kterou nájemce uhradí tímto způsobem:
.....

4.4. Pokud kdykoliv v průběhu trvání nájemního vztahu nájemce neuhradí v plné výši a včas nájemné, či úhradu za služby, k níž je povinen, bude tato jistota pronajímatelem použita na uhrazení případných nedoplatků. Pokud jistota nebo její část bude takto pronajímatelem prokazatelně použita, je nájemce povinen doplatit část použité jistoty tak, aby jistota byla opět ve sjednané plné výši, a to do 5 dnů ode dne, kdy byl pronajímatelem vyrozuměn o použití této jistoty.

4.5. V případě, že nájemce po uplynutí doby nájmu nevrátí byt a vybavení pronajímateli v původním stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, bude jistota použita na náhradu bezdůvodného obohacení a škody, která takto pronajímateli vznikne, zejména na uvedení bytu do původního stavu. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci náhradu nákladů spojených s uvedením bytu a vybavení do původního stavu, pokud jistota nepostačila na jejich pokrytí. Tyto další náklady je nájemce povinen uhradit do 5 dnů ode dne jejich vyúčtování.

4.6. Pronajímatel je povinen jistotu vyúčtovat nejpozději do 3 (tří) měsíců po ukončení nájmu a předání bytu, resp. do tří měsíců po provedení vyúčtování plateb za služby spojené s užíváním bytu, v závislosti na tom, která skutečnost nastane později.

Článek V. Platební podmínky

5.1. Nájemné je splatné měsíčně dopředu, a to vždy nejpozději k dni kalendářního měsíce, který tomuto danému měsíci předchází.

5.2. Nájemné je splatné v hotovosti/na účet k rukám pronajímatele.

Článek VI. Ostatní práva a povinnosti

6.1. Nájemce se zavazuje o byt pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu a chránit jej před škodou. Nájemce je povinen zachovávat čistotu ve společných prostorách domu a přílehlajících pozemcích.

6.2. Pronajímatel je povinen předat Nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

6.3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné

údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí Nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu si smluvní strany sjednávají v Příloze č. 4.

6.4. Zjistí-li Nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned Pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí Pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které Nájemce odpovídá. Nesplní-li Pronajímatel svoji povinnost odstranit závady a překážky nebránící obvyklému bydlení, nebo jimiž je výkon práva nájmu ohrožen, má Nájemce právo po předchozím upozornění Pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u Pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. Neoznámí-li Nájemce Pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.

6.5. Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

6.6. Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů, přičemž Domovní řád může tato pravidla určit podrobně.

6.7. V posledních dvou měsících trvání nájemního vztahu je Nájemce povinen umožnit zájemci o pronajmutí bytu jeho prohlídku v přítomnosti Pronajímatele nebo jeho zástupce, a to tak, aby Nájemce nebyl prohlídkou zbytečně obtěžován.

6.8. Nájemce není oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu nebo k jinému užívání dalším osobám.

6.9. Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li Nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu Pronajímateli; neučiní-li to Nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost ve smyslu Občanského zákoníku. Pronajímatel si vyhrazuje právo neudělit souhlas s přijetím další osoby do bytu. Návštěvy téže osoby anebo několika osob postupně v délce trvání nad 30 dnů v součtu za rok je Nájemce povinen ohlásit Pronajímateli. Pobyt osob v bytě (potažmo domě) má vliv na rozúčtování nákladů na služby, které hradí všichni nájemci v domě.

6.10. Pro účely této smlouvy, ke dni jejího uzavření, tvoří Nájemcovu domácnost ve smyslu § 2272 NOZ celkemosoby.

K tomuto dni se do bytu spolu s Nájemcem nebudou stěhovat další osoby coby příslušníci jeho domácnosti. Počet, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, jsou max. osoby.

6.11. Nájemce je povinen při změně adresy uvedené v záhlaví smlouvy, anebo v případě, že tato adresa přestane být adresou bydliště (resp. doručovací), bez zbytečného odkladu Pronajímateli oznámit adresu pro doručování listovních zásilek, a to i po dobu 12 měsíců po skončení této smlouvy, leda by Pronajímatel tuto povinnost Nájemci prominul. Platí, že adresou bydliště (doručovací adresou) je adresa bytu po dobu trvání této smlouvy, anebo užívání bytu; totéž platí, jestliže Nájemce poruší svoji povinnost uvedenou ve větě první tohoto odstavce.

Článek VII. Služby poskytované s nájmem

7.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci prostřednictvím dodavatelů v souvislosti s užíváním bytu následující služby: elektřina, plyn, voda, teplo. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli náklady spojené s poskytováním uvedených služeb.

7.2. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli zálohy na služby uvedené výše, a to v měsíčním intervalu, ve výši, jež je při podpisu této smlouvy Pronajímatelem stanovena v Příloze č. 3. Nájemce s takto stanovenou zálohou souhlasí.

7.3. Záloha na služby je splatná společně s nájemným. Body 5.1 a 5.2 platí obdobně.

7.4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně stanovit Nájemci novou výši záloh na služby, a to s ohledem na jím odebrané služby v uplynulém období tak, aby výše záloh odpovídala přibližnému měsíčnímu odběru služeb Nájemcem dle uplynulého období; obdobně tak může učinit při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro určení výše plateb za užívání bytu nebo ceny odebíraných služeb. Změna výše záloh je účinná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení o zvýšení záloh doručeno Nájemci. S takovým způsobem stanovení záloh Nájemce souhlasí.

7.5. Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 3 (tří) měsíců od obdržení konečného vyúčtování dodavatelů jednotlivých služeb provést vyúčtování Nájemcem zaplacených záloh na služby a skutečně odebraných služeb. Případný přeplatek či nedoplatek úplaty za služby je splatný 15. den po doručení vyúčtování Nájemci, leda by Nájemce proti vyúčtování uplatnil námitku. Ujednání stran vyúčtování platí jen tehdy, neupraví-li je právní předpis.

Článek VIII. Doba trvání a ukončení smlouvy

8.1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od do s možností jejího prodloužení.

8.2. Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou. Dalším způsobem, kterým lze smlouvu ukončit, je výpověď.

8.3. Nájemce i Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v zákoně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Pronajímatel i Nájemce uvede důvod výpovědi, a zda se jedná o výpověď bez výpovědní doby; Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně, leda by šlo o výpověď bez výpovědní doby.

8.4. Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže

- a) dá byt nebo jeho část do podnájmu či bezplatnému užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas Pronajímatele,
- b) provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele,
- c) neoznámí Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku Pronajímatele či třetích osob škoda ve výši desetinásobku měsíčního nájemného,
- d) přijme-li dalšího člena své domácnosti a překročí tím limit stanovený v bodu 6.11 věta poslední,
- e) Nájemcem chovaná zvířata nebo jiné organismy budou opakovaně závažným způsobem obtěžovat ostatní obyvatele domu nebo Nájemce opakovaně neodstraní případné znečištění domu způsobené jím chovaným zvířetem, a i přes upozornění nesjedná nápravu,
- f) opakovaně poruší pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku, a i přes upozornění nesjedná nápravu.

8.5. Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem zejména, jestliže dluh za nezaplacené nájemné nebo zálohy na služby, s jejichž úhradou bude Nájemce v prodlení, přesáhne výši odpovídající trojnásobku nájemného, nebo nedoplatek za vyúčtování nebude za dobu tří měsíců ode dne jeho splatnosti zcela uhrazen.

Článek IX. Vrácení bytu

9.1. Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady byt vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat

Pronajímateli byt ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebením bytu či jeho vybavením, odpovídá Nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do bytu, byt' z nevědomé nedbalosti umožnil přístup.

9.2. Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením či předáním bytu má Pronajímatel právo kdykoli byt na náklady Nájemce sám vyklidit, s čímž Nájemce výslovně souhlasí.

9.3. Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si Nájemce věci, které zanechal v bytě ani do 30 (třiceti) dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za Nájemcem. Případný peněžní přebytek zašle Pronajímatel Nájemci na účet Nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.

9.4. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí Nájemce nejpozději k termínu předání bytu (skončení nájmu). Pokud tak Nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad Nájemce Pronajímatel. S tím Nájemce vyslovuje souhlas.

Článek X. Závěrečná ustanovení

10.1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

10.2. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

10.3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.

10.4. Tato smlouva, její výklad a otázky v ní neupravené se řídí českým právem. Není-li touto smlouvou upraveno jinak, použijí se dispoziční ustanovení NOZ; to platí i tam, kde smlouva upravuje některá práva či povinnosti jen částečně.

10.5. Nedílnou součástí této smlouvy tvoří přílohy:

Příloha č. 1 – Vybavení bytu

Příloha č. 2 – Předávací protokol k bytu

Příloha č. 3 - Stanovení záloh za služby spojené s bydlením pro rok

Příloha č. 4 – Drobné opravy bytu

V dne

.....
Nájemce

.....
Pronajímatel

Příloha č. 1 - Vybavení bytu - příklad

Pokoj č. 1

podlaha – PVC lino

radiátor

plastové okno

svítidlo

Pokoj č. 2

podlaha – PVC lino

radiátor

plastové okno

svítidlo

Kuchyň

kuchyňská linka s pracovní deskou, dřezem a pákovým mýdlem vody

plynový sporák

stropní svítidlo

svítidlo nad pracovní plochou linky

digestoř

plastové okno

WC a koupelna

sprchovací set

zrcadlo

koupelnová skříňka se zapuštěným umyvadlem a pákovým mýdlem vody

WC mísa

Příloha č. 2 - Předávací protokol k bytu - příklad

Dne převzal nájemce.....od pronajímatele byt
na adrese:

Rovněž tak převzal nájemce

klíče od bytu

v počtu ks od bytu, ks od vchodových dveří, ks od schránky,

s těmito stavy měřičů:

elektroměr č. – T1 (kWh):

vodoměr č. SV (m3):

vodoměr č. TV (m3):

Poměrné čítače tepla

a) č. hodnota:

b) č. hodnota:

c) č. hodnota:

d) č. hodnota:

Vybavení bytu

Smluvní strany konstatují, že se stav bytu a jeho příslušenství neliší od popisu uvedeného ve smlouvě
a jejích přílohách, a považují za nutné poznamenat:

.....

Předmět nájmu je přenecháván nájemcům do užívání ve stavu způsobilém k řádnému užívání, bez
zjevných či užívání bránících závad či poškození.

V.....dne

.....

Nájemce

.....

Pronajímatel

Příloha č. 3 - Stanovení záloh za služby spojené s bydlením pro rok..... - příklad

Elektřina	700
Plyn	200
teplo	1 160
TUV	600
SV	300
El. energie ve spol. prostorách a další poplatky	651
Nájemné	8 889
Celkem	12 500 Kč

V dne

.....

Nájemce

.....

Pronajímatel

Příloha č. 4 - Drobné opravy bytu - příklad

1) Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,

b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,

c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonku, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,

d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,

e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,

f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáku, pečicích trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích odstavcích.

5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časové na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu níže uvedeného.

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených shora (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.