SMLOUVA O NÁJMU BYTU

XXXXXXXXX, rodné číslo .....,
trvale bytem ....., PSČ .....,
bankovní spojení .....,
(dále jen "pronajímatel") na straně jedné

a

XXXXXXXXX, rodné číslo .....,
trvale bytem ....., PSČ .....,
bankovní spojení .....,
(dále jen „nájemce") na straně druhé

uzavírají podle ustanovení § 2205, § 2235 a související zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu o nájmu bytu (dále jen „smlouva"):

I.

Předmětem nájmu je byt č. ….., …. kategorie, ve … nadzemním podlaží domu na adrese: ……, ……. č. p. ….., č. or. ……. Byt o velikosti X+1 se skládá z kuchyně/kuchyňského koutu, … pokojů, koupelny, WC, předsíně, šatny, komory a sklepu. Celková podlahová plocha bytu je …… m2 (dále jen „Byt").

Varianta I. *Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem domu č.p. ...., ve kterém se nachází Byt. Dům č.p. ... je zapsán na LV č. ....., jako součást pozemku parc. č. ……, vedeném Katastrálním úřadem pro ……., KP ……., pro katastrální území ……., obec ……*

Varianta II. *Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem jednotky č……, byt, která je zapsána na LV č. ....., vedeném Katastrálním úřadem pro ……., KP ……., pro katastrální území ……. ., obec ……*

II.

Pronajímatel přenechává nájemci Byt vymezený v článku I. této smlouvy do užívání za účelem bydlení a nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné způsobem dále uvedeným.

III.

1. Společně s nájemcem mohou Byt užívat tyto osoby:
   a) jméno……, r. č. ……., bytem ……..,
   b) jméno……, r. č. ……., bytem ……..,
2. Pronajímatel si vyhrazuje souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti, leda by se jednalo o osobu blízkou. Souhlas pronajímatele musí být učiněn písemně. Nájemce bere na vědomí, že v Bytě může žít jen tolik osob, kolik je odpovídající Bytu, zejména co do obvyklých pohodlných a hygienických podmínek. Přiměřený počet pro Byt je ...

IV.

1. Byt pronajímatel přenechává nájemci k užívání na dobu určitou, a to od …….. 20.. do ……20.. s možností prodloužení smlouvy podle dohody mezi pronajímatelem a nájemcem. Nájemce si před uzavřením této smlouvy Byt řádně prohlédl a shledal ho způsobilým k nastěhování a obývání.

2. Nájemce potvrzuje, že si Byt dle této nájemní smlouvy prohlédl a shledal ho ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.

3. Byt bude předán nájemci do ..... dnů ode dne uzavření této smlouvy. Při předání Bytu bude vyhotoven předávací protokol o stavu vybavení Bytu, včetně odečtu měřitelných médií (plynoměr, elektroměr, měřiče teplé a studené vody) a počtu klíčů, které byly předány, s uvedením zámků, resp. dveří, ke kterým přísluší, popř. dalších skutečností, na nichž se smluvní strany dohodnou při předání.

V.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na smluvním nájemném za užívání Bytu ve výši ……..…. Kč (slovy ……..) měsíčně.

2. V nájemném nejsou zahrnuty tyto poplatky za služby spojené s užíváním Bytu: spotřeba el.energie, vodné, stočné, plyn, teplo a teplá voda, odvoz odpadu, koncesionářské poplatky za televizi a rozhlas, úklid domu a výtah. Tyto poplatky za služby spojené s užíváním Bytu budou hrazeny měsíčně spolu s nájemným paušální zálohovou platbou (dále jen "záloha za služby") ve výši ……..…….. Kč (slovy ……..). Skutečné náklady za ceny služeb budou pronajímatelem vyúčtovány 1x ročně, nejpozději do 30. dubna následujícího kalendářního roku. Případné přeplatky či nedoplatky z uvedených vyúčtování si účastníci této smlouvy vzájemně uhradí nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne doručení vyúčtování.

3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a zálohy za služby bankovním převodem na bankovní účet pronajímatele nebo předáním pronajímateli v hotovosti do vlastních rukou, a to předem nejpozději do pátého (5.) dne příslušného měsíce, za který se nájemné a záloha za služby platí.

4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce uhradí při podpisu nájemní smlouvy peněžitou jistotu ve výši jednoho (1) měsíčního nájemného, t.j. ……..…….. Kč, jež bude po dobu nájmu uložena na bankovním účtě pronajímatele. Jistota může být užita pronajímatelem na úhradu případných budoucích nákladů pronajímatele na uvedení Bytu a věcí do stavu, ve kterém byly nájemci předány, ke krytí nákladů spojených s odstraněním škod způsobených nájemcem na Bytu a jeho vybavení, k úhradě dlužného nájemného, nezaplaceného vyúčtování poplatků za služby. Uvedené pohledávky má pronajímatel právo započíst proti pohledávce na vrácení peněžité jistoty. Pokud nenastanou skutečnosti k užití jistoty, bude peněžitá jistota vrácena nájemci nejpozději do jednoho (1) měsíce od vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli spolu s úroky z jistoty ve výši zákonné sazby.

5. Při podpisu nájemní smlouvy uhradí nájemce nájemné za období od …… do ……..… 20.., t.j. …….. Kč, dále zálohovou platbu za služby ve výši …… Kč a peněžitou jistotu ve výši …….. Kč. Celkem tedy …… Kč. Pronajímatel potvrzuje podpisem této smlouvy převzetí částky …… Kč v plné výši.

6. V případě prodlení nájemce se zaplacením některé z částek dohodnutých v článku V. této smlouvy, je tento povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.

VI.

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat Byt nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Bytu po dobu trvání této smlouvy.

2. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody na majetku nájemce a spolubydlících osob vneseného do Bytu a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemci se doporučuje zajistit si na vlastní náklady pojištění souboru zařízení domácnosti a odpovědnosti za škody.

3. Pronajímatel je oprávněn ve vhodnou denní dobu a po předběžném oznámení, nejvýše jednou (1) měsíčně, Byt prohlédnout. Nájemce je povinen tuto prohlídku pronajímateli či jím pověřené osobě umožnit. V případě havárie či neodkladné potřeby provedení oprav v Bytě je nájemce povinen bezodkladně umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě vstup do Bytu.

4. Pokud nájemce ví předem o své nepřítomnosti v Bytě, jež má být delší dvou (2) měsíců, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do Bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovouto osobu, je takovou osobou pronajímatel.

VII.

1. Nájemce se zavazuje:
   - platit řádně a včas částky dohodnuté v článku V. této smlouvy a pečovat o Byt a jeho vybavení tak, aby na něm nevznikla škoda a užívat Byt a jeho vybavení pouze k bydlení,
   - oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla; v případě vzniku pojistné události ihned informovat pronajímatele,
   - odstranit veškeré vady a poškození, které způsobil v Bytě sám nebo ti, kdo s ním bydlí, nebo třetí osoby, kterým nájemce umožnil do Bytu přístup,
   - hradit a zajišťovat v Bytě běžnou údržbu, a drobné opravy související s užíváním Bytu,
   - dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz nemovitostí a jejich příslušenství, včetně topných systémů,
   - tři (3) měsíce před koncem této nájemní smlouvy na vyzvání umožnit pronajímateli prohlídky s dalším zájemcem o nájem Bytu. Uvedená podmínka je závazná pouze v případě, že nebude prodloužena tato smlouva s nájemcem.

2. Nájemce není oprávněn přenechat Byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vyjma případů stanovených zákonem.

3. Nájemce není oprávněn v Bytě provádět jakékoli změny stavebního nebo dispozičního charakteru nebo úpravy technického vybavení a zařízení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

4. Povinnosti nájemce stanovené v této smlouvě se týkají i všech spolubydlících osob v Bytě. Za plnění povinností vyplývajících z této smlouvy odpovídá vůči pronajímateli nájemce jak za sebe, tak i za tyto osoby.

VIII.

1. Nájem Bytu zanikne uplynutím doby, dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.

2. Pronajímatel i nájemce mohou ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí za podmínek a v souladu s ustanoveními § 2286 až 2291 občanského zákoníku.

3. Smluvní strany si zasílají písemná oznámení na posledně uvedenou adresu. Písemnost je doručena, jakmile ji druhá strana převezme. Právní účinky doručení písemnosti má i odmítnutí zásilky.

IX.

1. V případě ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy je nájemce povinen bez odkladu Byt vyklidit a předat ho zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Škody způsobené nájemcem na Bytu a na zařízení a vybavení Bytu je nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání Bytu pronajímateli. Nájemce odstraní v Bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota Bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty Bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu Bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození Bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

2. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce Byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli Byt skutečně odevzdá. Je-li v Bytě věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí, pokud se ale nejedná o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil.

X.

1. Právní vztahy založené touto smlouvou se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisů s ním souvisejících.

2. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě dohody obou smluvních stran formou číslovaných písemných dodatků. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech s platností originálu, po jednom (1) stejnopise pro každou smluvní stranu.

3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je projevem jejich svobodné a vážné vůle, že jejímu obsahu rozumí a že ji neuzavírají v tísni, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V ..... dne .....

.....	.....
Pronajímatel	Nájemce