

# Nájemní smlouva

1. *Jméno, datum narození, adresa*

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. *Jméno, datum narození, adresa*

(dále jen „**Nájemce**“)

(společně Pronajímatel a Nájemce dále „**Strany**“)

uzavírají níže uvedeného dne tuto Smlouvu o nájmu (dále jen „**Smlouva**“) podle § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

I.

## Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě platného nabývacího titulu vlastníkem bytové jednotky č. ... o velikosti ... umístěnou v ... nadzemním podlaží domu č. p. ... na pozemku par. č. st. ..., vše v katastrálním území ....

2. Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci výše uvedený byt do dočasného užívání, nájemce tento byt do nájmu přijímá a zavazuje se pronajímateli platit nájemné.

3. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je podle stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu dle článku II. 1. této Smlouvy a toto užívání odpovídá charakteru Předmětu nájmu v souladu s obecně platnými právními předpisy. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je způsobilý k nastěhování a obývání.

4. Nájemce prohlašuje, že se dostatečně seznámil s právním i faktickým stavem Předmětu nájmu, který mu je dostatečně znám a v tomto stavu Předmět nájmu do užívání přebírá a přijímá.

5. Byt se pronajímá za účelem dočasného bydlení nájemce.

II.

## Doba trvání nájmu

1. Nájemní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem se uzavírá **na dobu určitou počínaje ... a konče ...**

2. Nájemní vztah může být ukončen v souladu s § 2285 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění následujícím způsobem:

a) písemnou dohodou obou smluvních stran,

b) písemnou výpovědí kteréhokoliv z účastníků této smlouvy z důvodů vyplývajících s příslušných zákonných ustanovení občanského zákoníku, výpovědní lhůta činí 2 měsíce a počíná běžet dnem následujícím po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.

III.

## Nájemné

1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu bylo sjednáno dohodou Smluvních stran **ve výši ...** za jeden kalendářní měsíc (dále „**Nájemné**“).
2. Nájemné v sobě zahrnuje
  - dodávku vody
  - dodávku elektřiny
  - dodávku plynu
  - odvoz a odvádění odpadních vod
  - dodávka tepla a teplé vody
  - zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání
3. **Nájemné bude placeno pravidelně měsíčně vždy do ? dne za příslušný kalendářní měsíc bezhotovostním převodem na účet č. ....**
4. Pro případ, že nájemce nezaplatí včas a řádně nájemné, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši.
5. Strany si ujednávají, že nájemce poskytne pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní další jiné povinnosti vyplývající z nájmu. **Výše jistoty se stanoví na částku ....** Smluvní strany konstatují, že uvedená jistota v souladu s ustanovením § 2254 Občanského zákoníku nepřevyšuje šestinásobek měsíčního nájemného. Pronajímatel se zavazuje při skončení nájmu vrátit jistotu nájemci. Je oprávněn si přitom započítat sumu, kterou případně nájemce bude z nájmu dlužit nebo částku odpovídající škodě nad rámec běžného užívání bytu.

## IV.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti Pronajímatele a Nájemce se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Nájemce se zavazuje, že bude dodržovat pořádek a čistotu v bytě i ve společných prostorách a zařízeních domu, účastnit se běžného úklidu společných prostor dle domovních zvyklostí, že bude zacházet s předmětem nájmu řádně dle této domluvy, a že předmět nájmu po skončení nájmu předá pronajímateli zpět ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení vzhledem k délce trvání nájmu a jeho účelu. Nájemce se zavazuje, že nebude rušit ostatní obyvatele domu nadměrným hlukem.
3. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu odpovědnosti v občanském životě. V případě způsobení škody nad rámec běžného užívání předmětu nájmu je nájemce povinen škodu uhradit.
4. Pokud provede nájemce výměnu zámků k bytu nebo schránce na dopisy po podpisu nájemní smlouvy, zavazuje se do jednoho týdne předat jednu sadu klíčů pronajímateli pro případ havárie a umožnění vstupu za účelem minimalizace vzniklé škody. Zároveň prohlašuje nájemce ve smyslu ustanovení § 2269 ObčZ, že se zavazuje oznámit

pronajímateli svou nepřítomnost v bytě, která by měla být delší než dva měsíce, jež s sebou ponese obtížnou dostupnost bytu pro tuto dobu, přičemž za osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí vstup do bytu, bude-li tohoto nezbytně zapotřebí, označuje nájemce pronajímatele.

5. 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, nebo je-li nájemcem prováděna tato úprava na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. Smluvní strany ujednávají zákaz podnájmu.

6. Nájemce prohlašuje, že jeho má v současné době celkem včetně něho dva členy. Pokud přijme nájemce nového člena do své domácnosti, zavazuje se oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli, pokud by tak neučinil ani do dvou měsíců poté, co změna nastala, má se zato, že závažně porušil své povinnosti. Pronajímatel si vyhrazuje souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti, tedy nájemce není oprávněn nového člena do své domácnosti bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přijmout.

7. Pronajímatel je oprávněn provést prohlídku pronajatého bytu alespoň jedenkrát ročně. O termínu prohlídky vyrozumí pronajímatel nájemce telefonicky předem, a to nejméně pět pracovních dnů před jím zvoleným datem prohlídky.

8: Nájemce se zavazuje neprodleně oznámit pronajímateli poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu. Zároveň se nájemce zavazuje 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.

9. Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoli stavební úpravy či jiné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani svým nákladem. I pro případ, že bude nájemci pronajímatelem povoleno provedení stavebních úprav nebo jiných změn, po skončení nájemního poměru se nájemce zavazuje odstranit změny, které provedl, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že navrácení v předešlý stav nežadá.

10. Nájemce se zavazuje odevzdat pronajímateli byt v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, pokud pronajímatel obdrží klíče a nic mu nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši sjednaného nájemného, pokud nájemce neodevzdá byt pronajímateli v den skončení nájmu, a to až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

11. Poruší-li však nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel podle § 2291 ObčZ právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu. Za zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce se považuje zejména nezaplacení nájemného a nákladů za služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozování bytu nebo domu závažným a nenapravitelným způsobem, působení jinak závažných škod nebo obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, nájemcem, nebo neoprávněné užívání bytu nájemcem jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

V.

**Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva je platná a účinná dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
2. Tato Smlouva byla vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má hodnotu originálu. Každá smluvní strana obdrží při podpisu po jednom vyhotovení.
3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, srozumitelně a vážně a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

Ve ...dne ...

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

jméno

jméno