

NÁJEMNÍ SMLOUVA

(Jedná se o obecný vzor, který je základem pro sestavení nájemní smlouvy. Důležité vybarveno červeně)

Nájemní smlouva

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (NOZ)

I. Smluvní strany (komentář: povinné)

Jméno a příjmení:,
Trvalé bydliště:,
Číslo OP:,

dále jen „Pronajímatel“, na straně jedné

a

Jméno a příjmení:,
Trvalé bydliště:,
Číslo OP:,

dále jen „Nájemce“, na straně druhé,
dále také společně jako „Strany“.

II. Předmět nájmu (komentář: povinné)

a) Pronajímatel je vlastníkem budovy na adrese, postavené na pozemku parc. č., v obci ak.ú. zapsané na listu vlastnictví číslo vedeném pro obec, katastrální území u Katastrálního úřadu pro kraj, Katastrální pracoviště (dále jen „Budova“)

b) Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání byt č., kategorie, o dispozici a celkové výměře m² s příslušenstvím, sestávajícím z, v poschodí Budovy (dále jen „Byt“).

Nájemce se zavazuje Byt řádně užívat, platit za užívání Bytu nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním Bytu a plnit ostatní povinnosti stanovené mu touto smlouvou nebo obecně závaznými právními předpisy. Součástí užívání je též zařízení Bytu, které je blíže specifikováno v příloze této smlouvy a společných částí Budovy.

d) Nájemce je oprávněn užívat Byt pouze za účelem bydlení.

e) O předání Bytu a jeho zařízení do užívání bude sepsán předávací protokol, který tvoří součást této smlouvy. Nájemce tímto prohlašuje, že se seznámil se stavem Bytu a přebírá ho v tomto stavu do užívání.

f) Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že Byt je ve stavu způsobilém k nastěhování i obývání dle ust. § 2243 NOZ v platném znění.

III. Doba trvání nájmu a skončení nájmu (komentář: povinné)

a) Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou, začíná dnem a končí dnem bez nutnosti zvláštní výpovědi. Pronajímatel se zavazuje, že před uplynutím sjednané doby nájmu nabídne

pronajímané prostory k případnému dalšímu užívání přednostně Nájemci, pokud tento po dobu nájemního vztahu řádně a včas plnil své povinnosti. [nebo Nájemní vztah se sjednává na dobu neurčitou počínaje dnem].

b) Strany se dohodly, že výpověď lze dát jen ze zákonem stanovených důvodů [případně i bez udání důvodu]. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi a činí minimálně 3 měsíce.

c) Nájem skončí uplynutím sjednané doby nebo písemnou dohodou o skončení nájmu mezi Pronajímatelem a Nájemcem nebo odstoupením od smlouvy. Pronajímatel i Nájemce jsou před skončením nájmu uplynutím sjednané doby oprávněni nájemní smlouvu vypovědět pouze ze zákonných důvodů uvedených v § 2285 a násl. NOZ. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy také v případě, užívá-li Nájemce přes písemnou výstrahu Byt v rozporu s touto smlouvou nebo trpí-li v důsledku jednání Nájemce Byt či jeho zařízení takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká škoda nebo že mu škoda objektivně hrozí.

d) V případě, že dojde k odstoupení od smlouvy, považuje se za den skončení nájmu patnáctý den ode dne, kdy bylo Nájemci odesláno písemné oznámení o odstoupení od smlouvy.

e) Nájemce je povinen Byt vyklidit nejpozději v den skončení nájmu a předat jej včetně jeho zařízení a včetně všech klíčů od Bytu, které má v držení Pronajímateli, a to ve stavu, v jakém Byt převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. O předání Bytu bude pořízen předávací protokol. V případě, že Nájemce Byt ke dni skončení nájmu nevyklidí, je Pronajímatel oprávněn do Bytu vstoupit a vyklidit a uskladnit věci Nájemce na náklady a nebezpečí Nájemce.

f) Další užívání Bytu Nájemcem po skončení platnosti této smlouvy se považuje za užívání bez právního důvodu (dále jen "Neoprávněné užívání"). Pronajímatel je oprávněn v případě prodlení Nájemce s vyklizením Bytu požadovat zaplacení částky ve výši Kč,- za každý den neoprávněného užívání.

g) Po skončení nájemního vztahu není Pronajímatel povinen zajistit Nájemci bytovou náhradu.

h) Pokud nedojde k prodloužení sjednané doby nájmu, je Nájemce povinen měsíc před skončením nájmu umožnit zájemci prohlídku Bytu v přítomnosti Pronajímatele a Nájemce nebo jejich zástupců. Pronajímatel uskuteční prohlídky Bytu po předchozí dohodě s Nájemcem.

IV. Nájemné, úhrada za služby spojené s užíváním Bytu a jistota (kauce)

a) Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné ve výši Kč,- měsíčně. Strany prohlašují, že se jedná o cenu v místě a čase obvyklou, jež má charakter tržní ceny nájemného.

b) Smluvní strany se dohodly, že měsíční záloha na úhradu za služby spojené s užíváním Bytu činí k dnešnímu dni celkem Kč a sestává z:

vodné a stočné Kč,-
osvětlení a úklid společných prostor Kč,-
kontrola a čištění komínů Kč,-
správa domu Kč,-
odvoz komunálního odpadu Kč,-
[a další...]

c) Zaplacené zálohy budou Pronajímatelem vyúčtovány vždy pozadu, nejméně jedenkrát ročně na základě vyúčtování od dodavatelských společností a dle skutečné spotřeby. Nájemce se zavazuje, že uhradí veškeré nedoplatky vzniklé za dobu trvání nájmu na poskytovaných službách spojených s užíváním Bytu, a to i v případě, že k vyúčtování dojde až po skončení nájmu. Případný nedoplatek nebo přeplatek zjištěný při vyúčtování je splatný do 15-ti dnů ode dne, kdy bylo vyúčtování doručeno Nájemci. Dojde-li během trvání doby nájmu ke zvýšení cen výše uvedených služeb, smluvní strany se dohodnou na odpovídajícím zvýšení měsíčních záloh. Pronajímatel je povinen Nájemce na tuto skutečnost předem upozornit.

d) Nájemce se zavazuje uzavřít s distributory elektrické energie a zemního plynu smlouvy o odběru a stanovit výši záloh. Náklady na elektrickou energii a zemní plyn, uhradí Nájemce přímo příslušným distributorům dle skutečného odběru.

e) Nájemce se zavazuje platit nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním Bytu měsíčně bezhotovostní platbou na účet č/..... var. symbol, a to vždy předem, nejpozději do 5. dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním Bytu platí.

f) Nájemce a Pronajímatel se v souladu s ust. § 2254 občanského zákoníku domluvili, že při podpisu této smlouvy složí Nájemce v hotovosti k **rukám Pronajímatele jistotu (kauci) ve výši Kč, - (dvoj/vícenásobku měsíčního nájmu)**. Tato částka bude po skončení nájemního vztahu Nájemci vrácena ve stejné výši za předpokladu, že Nájemce nebude mít vůči Pronajímateli žádný dluh, a to na nájemném, službách spojených s užíváním Bytu či z titulu náhrady případné škody. Strany se dohodly, že úroky z jistoty Nájemci nenáleží.

V. Práva a povinnosti Stran (komentář: nemusí obsahovat všechny body, domluva)

a) Pronajímatel je povinen odevzdat Nájemci Byt včetně jeho zařízení ve stavu způsobilém pro řádné užívání a zajistit mu nerušený výkon jeho práv spojených s nájmem Bytu. Nájemce se zavazuje užívat Byt pouze pro obvyklé účely a má právo na řádné a nerušené užívání Bytu a služeb s užíváním Bytu spojených.

b) Pronajímatel jako vlastník Bytu poskytne Nájemci služby nezbytné k užívání Bytu tak, jak je stanoveno v § 2247 odst. 2 NOZ, [případně „kromě“]

c) Pronajímatel se zavazuje nezasahovat do užívání Bytu po dobu trvání nájmu, nebude-li jej Nájemce užívat v rozporu s touto smlouvou nebo obecně závaznými právními předpisy.

d) Nájemce je povinen zajišťovat a na vlastní náklady provádět běžnou údržbu Bytu a drobné opravy související s jeho užíváním, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku Kč, - Provádí-li se na těžké věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet těchto nákladů. Pokud bude cena opravy vyšší, uhradí Pronajímatel rozdíl. Pronajímatel se zavazuje provádět opravy Bytu s výjimkou oprav, které je povinen provádět Nájemce. Nájemce oznámí potřebu jiných oprav neprodleně Pronajímateli. Pokud Nájemce včas neprovede běžnou údržbu Bytu nebo opravy, ke kterým je dle této smlouvy povinen, má Pronajímatel právo učinit tak po předchozím písemném upozornění Nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu vynaložených nákladů,

e) Pronajímatel neodpovídá za ztráty nebo škody na majetku vneseného do Bytu Nájemcem, pokud ztrátu nebo vznik škody nezavinil.

f) Nájemce je povinen chovat se tak, aby nedocházelo ke škodám na Bytě, zařízení Bytu, jakož i na Budově a zachovávat zde klid a pořádek a dodržovat požární, bezpečnostní, hygienické a jiné předpisy.

g) Nájemce může přenechat Byt nebo jeho část do užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, a to i v případě, kdy Nájemce v Bytě sám trvale bydlí. [odlišně od § 2274 NOZ]

h) Nájemce je [nebo není] oprávněn se na základě této smlouvy přihlásit k trvalému pobytu v Bytě, který užívá na základě této nájemní smlouvy.

i) Nájemce umožní Pronajímateli přístup do Bytu za účelem kontroly jeho stavu a způsobu užívání, a to po předchozím oznámení a po dohodě s Nájemcem, vždy za účasti Nájemce nebo jeho zástupce. Nájemce nesmí být touto kontrolou obtěžován. Nájemce souhlasí s tím, aby Pronajímatel měl k dispozici klíče od Bytu pro případ nezbytné potřeby vstupu do Bytu.

j) Nájemce nemůže bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět žádné stavební úpravy Bytu, tedy ani výměnu dveří a dveřních zámků. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn požadovat, aby Nájemce provedené úpravy a změny na svůj náklad odstranil v termínu stanoveném Pronajímatelem a nahradil Pronajímateli případnou způsobenou škodu.

k) Nájemce odpovídá za ztráty, závady a další škody na Bytě, jeho zařízení nebo jiném majetku Pronajímatele způsobené jím nebo osobami zdržujícími se v Bytě nebo domě s jeho souhlasem a je povinen je na vlastní náklady odstranit, případně nahradit, v termínu stanoveném Pronajímatelem.

l) Přijme-li Nájemce nového člena své domácnosti, je toto povinen oznámit Pronajímateli tak, jak stanoví § 2272 NOZ v platném znění.

m) Nájemce je oprávněn chovat v Bytě zvíře za podmínek uvedených v § 2258 NOZ v platném znění.

VI. Závěrečná ustanovení

a) Veškeré právní vztahy vzniklé na základě této smlouvy se řídí touto smlouvou a příslušnými ustanoveními NOZ a ostatními obecně platnými právními předpisy České republiky.

b) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom.

c) Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma Stranami.

d) Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními Stranami.

e) Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož níže připojují své podpisy.

Příloha: dle potřeby předávací protokol (fotodokumentace, čísla na měřácích, vybavení bytu s popisem)

Mohou doplnit obě strany

V dne V dne

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce