**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

**(dále jen „Smlouva“)**

uzavřená podle ust. § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, (dále jen „Občanský zákoník“) mezi smluvními stranami:

**Pronajímatel:**  
Jméno a příjmení: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
Datum narození: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
Adresa trvalého pobytu: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
Telefon: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Dále pouze „Pronajímatel“)

**Nájemce:**  
Jméno a příjmení: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
Datum narození: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
Číslo OP: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
Adresa trvalého pobytu: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
Telefon: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
E-mail: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(Dále pouze „Nájemce“)

**Článek I.**

**Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel je vlastníkem bytu č. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ v \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ patře budovy č. p. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, na adrese \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, zapsaného na listu vlastnictví č. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ vedeném u Katastrálního úřadu pro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Byt má výměru \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ m2 a jeho dispozice jsou \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. (Dále pouze „Byt“)
2. Příslušenství bytu tvoří:

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

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

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

1. Spolu s Bytem jsou Nájemci k užívání předána i samostatně měřená odběrná místa energií a vody. Stavy měřidel ke dni předání Bytu jsou následující:
   * Elektroměr: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ kWh
   * Plynoměr: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ m³
   * Vodoměr – studená voda: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ m³
   * Vodoměr – teplá voda: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ m³
2. Dodávky elektřiny a plynu se nájemce zavazuje převzít do své správy a sám uzavřít příslušné smlouvy s dodavateli.
3. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání za podmínek této Smlouvy Byt včetně jeho příslušenství, a to výhradně k zajištění bytových potřeb Nájemce.
4. Nájemce se zavazuje užívat byt po dobu trvání nájmu (viz Článek II.), platit Pronajímateli včas nájemné (viz Článek III.) a dodržovat všechny ostatní podmínky specifikované v této Smlouvě.

**Článek II.**

**Doba trvání nájmu**

1. Nájem se sjednává

* na dobu určitou od \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

V případě, že Nájemce setrvá v bytě po skončení doby nájmu a Pronajímatel nevyzve k vyklizení ve lhůtě určené Občanským zákoníkem, nájem se prodlužuje za stejných podmínek.

**Článek III.  
Nájemné a úhrada služeb spojených s užíváním bytu**

1. Nájemné za užívání Bytu bylo smluvními stranami sjednáno ve výši \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Kč (slovy: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ korun českých) měsíčně.  
   Nájemce se zavazuje hradit nájemné předem, vždy nejpozději do \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ dne předcházejícího kalendářního měsíce, na bankovní účet Pronajímatele č. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ a uvést přitom variabilní symbol: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
2. Společně s nájemným se Nájemce zavazuje hradit zálohy na služby spojené s užíváním Bytu (např. dodávka teplé a studené vody, tepla, odvoz odpadů, úklid společných prostor, provoz výtahu apod.) ve výši \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Kč měsíčně.
3. Zálohy za dodávky plynu a elektřiny řeší Nájemce samostatně dle vlastních smluv s dodavateli, jak je uvedeno v Článku I. této smlouvy.
4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši záloh na služby, a to přiměřeně k vývoji cen služeb, změně rozsahu či kvality poskytovaných služeb nebo změně počtu osob v bytě. Pronajímatel má povinnost o těchto změnách Nájemce včas informovat.
5. Pronajímatel provede alespoň jednou ročně vyúčtování záloh na služby na základě skutečné spotřeby a vyúčtování od jednotlivých dodavatelů. Vyúčtování bude doručeno Nájemci bez zbytečného odkladu. Případné přeplatky budou vráceny Nájemci do 14 dnů od doručení vyúčtování. Nedoplatky je Nájemce povinen uhradit do 14 dnů od jeho doručení.
6. Nájemce se zavazuje hradit nájemné řádně a včas.

**Článek IV.  
Jistota (kauce)**

1. Při podpisu této Smlouvy složí Nájemce Pronajímateli částku ve výši \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Kč (slovy: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ korun českých) jako peněžitou jistotu (dále jen „Jistota“) sloužící k pokrytí případných závazků vzniklých z této Smlouvy. Tímto Pronajímatel potvrzuje její přijetí.
2. Jistotu drží Pronajímatel po dobu trvání nájmu odděleně od jiných prostředků.
3. Tato jistota může být použita na úhradu neuhrazeného nájemného, nedoplatků za poskytované služby, případně za škody způsobené Nájemcem na Bytu nebo jeho vybavení. O každém použití Jistoty bude Nájemce informován.
4. Dojde-li během trvání nájmu k čerpání části Jistoty, zavazuje se Nájemce doplnit ji na původní výši nejpozději do 30 dnů od obdržení výzvy k doplnění.
5. Po skončení nájmu a řádném předání Bytu vrátí Pronajímatel Nájemci nevyčerpanou část Jistoty, případně po započtení svých pohledávek předloží písemné vyúčtování. Návrat Jistoty nebo jejího zbytku proběhne do 30 dnů ode dne předání Bytu.

**Článek V.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen předat Nájemci Byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, včetně vybavení a příslušenství podle této Smlouvy. Po dobu trvání nájmu zajistí nerušený výkon práv Nájemce spojených s užíváním Bytu.
2. Pronajímatel hradí náklady na opravy a údržbu Bytu, které přesahují běžnou údržbu a drobné opravy. Je rovněž povinen odstranit závady a poškození oznámené Nájemcem bez zbytečného odkladu.
3. Nájemce je povinen užívat Byt řádně a výlučně k bydlení, s péčí řádného hospodáře. Dále je povinen:
   * dodržovat domovní řád a pravidla slušného soužití v domě,
   * udržovat pořádek a čistotu v Bytu i společných prostorách,
   * provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy (např. podlahy, kliky, elektro zásuvky, sifony),
   * oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu závady a poškození, zejména takové, které by mohly vést ke škodám,
   * umožnit vstup do Bytu za účelem provedení oprav, odečtů energií, revizí či prohlídek – vždy po předchozím oznámení, s výjimkou situací, kdy je nutné zabránit škodě nebo hrozí nebezpečí z prodlení.
4. Pronajímatel je oprávněn organizovat prohlídky Bytu se zájemci o budoucí nájem, a to po předchozím oznámení a ve vhodnou denní dobu. Nájemce je povinen umožnit tyto prohlídky v rozsahu a způsobem, který odpovídá obvyklé praxi a je v souladu s § 2219 odst. 2 občanského zákoníku.
5. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy, rekonstrukce nebo jiné zásahy do Bytu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. V případě, že je úprava provedena bez souhlasu, je Nájemce povinen uvést Byt do původního stavu na vlastní náklady.
6. Nájemce nesmí přenechat Byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele.
7. Nájemce odpovídá za škody způsobené na Bytu, jeho vybavení nebo společných prostorách, a to jak jím samotným, tak osobami, které s ním žijí nebo je vpustí do Bytu. V případě vzniklé škody je Nájemce povinen ji odstranit, nebo uhradit náklady na její odstranění.
8. V případě plánované nepřítomnosti v délce přesahující dva měsíce je Nájemce povinen o této skutečnosti informovat Pronajímatele, včetně určení kontaktní osoby, která v případě potřeby umožní přístup do Bytu.
9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli jakékoli změny v počtu osob žijících v Bytu.
10. Nájemce je povinen zajistit, aby všechny osoby obývající Byt dodržovaly povinnosti stanovené touto Smlouvou. Porušení povinností těmito osobami se považuje za porušení povinností samotného Nájemce.

**Článek VI.  
Skončení nájmu**

1. Tento nájemní vztah může být ukončen:  
   a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,  
   b) písemnou dohodou smluvních stran,  
   c) písemnou výpovědí jedné ze stran za podmínek stanovených občanským zákoníkem.
2. Výpověď musí být učiněna písemně a doručena druhé straně. Výpovědní lhůta činí \_\_\_ měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi, není-li zákonem stanoveno jinak.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní lhůty v souladu s § 2291 občanského zákoníku, zejména poruší-li Nájemce zvlášť závažným způsobem své povinnosti (např. nezaplacení nájemného a záloh na služby za dobu delší než tři měsíce, závažné poškození Bytu, obtěžování sousedů apod.).
4. V den skončení nájmu je Nájemce povinen Byt vyklidit, uklidit, odstranit jím způsobené závady a předat jej Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
5. Pronajímatel má právo na náhradu nájemného až do dne, kdy mu Nájemce Byt fakticky odevzdá. Byt se považuje za odevzdaný v okamžiku, kdy Pronajímatel obdrží veškeré klíče a má k němu neomezený přístup.
6. Zůstane-li v Bytě po skončení nájmu jakákoli movitá věc, o níž lze důvodně předpokládat, že náleží Nájemci nebo členům jeho domácnosti, postará se o ni Pronajímatel na náklady Nájemce. Pokud si Nájemce takovou věc nepřevezme do \_\_\_ dnů od vyzvání, je Pronajímatel oprávněn s věcí naložit přiměřeným způsobem včetně jejího odprodeje.
7. Nájemce je povinen odstranit veškeré úpravy a změny Bytu provedené bez souhlasu Pronajímatele. V opačném případě má Pronajímatel nárok na náhradu snížené hodnoty Bytu. Úpravy provedené se souhlasem je Nájemce povinen odstranit, pokud se strany nedohodnou jinak.

**Článek VII.  
Závěrečná ustanovení**

1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
2. Právní vztahy výslovně neupravené touto Smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a právním řádem České republiky.
3. V případě, že se některé ustanovení této Smlouvy stane neplatným nebo nevymahatelným, nemá to vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení. Smluvní strany se zavazují nahradit takové ustanovení ustanovením platným a vymahatelným, které bude co nejvíce odpovídat jeho smyslu.
4. Tuto Smlouvu lze měnit nebo doplňovat výhradně písemnými dodatky podepsanými oběma Smluvními stranami.
5. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
6. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a že ji uzavírají svobodně, vážně, určitě a srozumitelně, nikoli v tísni nebo za nápadně nevýhodných podmínek.

|  |  |
| --- | --- |
| V\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Podpis pronajímatele:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | V\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Podpis nájemce:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |