

!!! OBECNÝ VZOR BEZ ZÁRUKY !!!

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

Smluvní strany:

Jméno a příjmení:
Trvalým bydlištěm:
Doručovací adresou:
Číslo bankovního účtu:
(dále jen „pronajímatel“)

a

Jméno a příjmení:
Trvalým bydlištěm:
Doručovací adresou:
Rodné číslo:
Číslo občanského průkazu:
Číslo bankovního účtu:
(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 663 a násl. z.č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění tuto smlouvu o nájmu bytu:

I. Prohlášení smluvních stran

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytu č. ____ o počtu místností _____, o výměře _____ m² situovaném v ____ nadzemním podlaží domu č.p. ____ na pozemku p.č. _____, ulice _____, katastrální území _____, obec _____, jakož i spoluvlastnického podílu na společných částech předmětného domu. K bytové jednotce jako její příslušenství dále náleží _____ . Bytová jednotka je zapsána na LV č. _____ u Katastrálního úřadu v _____. Tato nemovitost je předmětem této nájemní smlouvy a je v jejím textu dále označována též jen jako „bytová jednotka“, „byt“.

1.2. Nájemce výslovně prohlašuje, že skutečnosti týkající se předmětu nájmu uvedené v odstavci 1.1. této smlouvy jsou mu dobře známy, když si bytovou jednotku prohlédl před uzavřením této smlouvy, a že výše uvedené skutečnosti mu byly dále osvědčeny a doloženy výpisem z katastru nemovitostí.

II. Předmět smlouvy

2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu byt dle odstavce 1.1. této smlouvy, a to včetně vybavení popsaného v předávacím protokolu, který je nedílnou součástí této smlouvy, za nájemné sjednané v čl. IV. této smlouvy. Nájemce tento byt včetně vybavení podle odstavce 2.2. této smlouvy do nájmu přijímá za nájemné sjednané v čl. IV. této smlouvy.

2.2. K předání a převzetí bytu bude sepsán předávací protokol, který se tímto stane nedílnou součástí této smlouvy. V předávacím protokolu bude mj. obsažen popis vybavení bytu. Předání a převzetí bytu proběhne dne _____.

III. Doba trvání nájmu

3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to počínaje dnem _____ a konče dnem _____. Sjednanou dobu nájmu je možno prodloužit oboustranně odsouhlaseným dodatkem.

IV. Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním bytu

4.1. Výše nájmu je sjednána dohodou smluvních stran tak, že činí celkem _____ Kč (slovy: _____ korun českých) měsíčně. Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli zálohy na služby spojené s užíváním bytu a společných prostor v domě ve výši stanovené správcem, které ke dni podpisu této smlouvy činí _____,- Kč / měsíc při počtu ____ členů domácnosti v bytové jednotce. V případě zvýšení záloh na služby spojené s užíváním bytu ze strany správce nebo dodavatelů těchto služeb je nájemce povinen hradit zálohy na služby ve zvýšené výši, a to ode dne, k němuž došlo ke zvýšení záloh na služby. Toto ujednání platí obdobně pro případ, kdy u nájemce dojde ke zvýšení počtu osob, které s nájemcem v bytě bydlí. Změnu v počtu osob je nájemce povinen oznámit pronajímateli ve lhůtách uvedených v čl. 6 odst. 6.2. této smlouvy.

4.2. Nájemné a zálohy na služby dle předchozího odstavce jsou splatné vždy ke každému _____ dni příslušného měsíce na měsíc dopředu, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo na jiný účet, který pronajímatel oznámí písemně nájemci nejméně deset dní přede dnem splatnosti (případně v hotovosti k rukám pronajímatele). Za den úhrady se považuje den připsání předmětné částky na účet pronajímatele.

4.3. Pronajímatel vždy po 12-ti měsících předloží nájemci doklady o zaplacení poplatků a záloh a dojde k vyúčtování případných přeplatků či nedoplatků.

4.4. V případě, že nájemce bude v prodlení s úhradou dle odstavce 4.1. a 4.2. této smlouvy, sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Tímto ujednáním není dotčeno právo pronajímatele na zákonný poplatek z prodlení ani právo na náhradu škody způsobené porušením této smluvní povinnosti až do její skutečné výše.

4.5. Smluvní strany se dohodly, že nájemné může být za podmínek stanovených v z.č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, jednostranně pronajímatelem zvyšováno.

V. Kauce

5.1. Nájemce se zavazuje složit pronajímateli částku ve výši _____,- Kč jako kauci k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem (např. na krytí škod, které by eventuelně způsobil nájemce v předmětu nájmu či ve společných prostorách domu, na úhradu smluvních pokut, poplatků z prodlení apod.). Kauci nájemce předává pronajímateli v hotovosti při podpisu této smlouvy.

5.2. Pronajímatel je oprávněn použít kauci k úhradě pohledávek za nájemcem způsobem uvedeným v § 686a odst. 3 občanského zákoníku.

5.3. V případě, že dojde k čerpání kauce, je nájemce povinen do jednoho měsíce peněžní prostředky doplnit do původní výše. V případě porušení této povinnosti, bere nájemce na vědomí, že tato skutečnost zakládá právo pronajímatele nájem bytu vypovědět bez přivolení soudu dle ust. § 711 odst. 2 písm.b) občanského zákoníku.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

6.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu a věcí v něm se nacházejících.

6.2. Dle dohody smluvních stran je nájemce oprávněn byt využívat výlučně pro své účely a pro ubytování těchto osob: _____. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení je nájemce povinen uvést jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn nájem bytu vypovědět bez přivolení soudu dle ust. § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku.

6.3. Nájemce a ten, kdo s ním byt užívá, jsou povinni užívat předmět nájmu řádným způsobem obvyklým při výkonu práva vyplývajícího z nájmu bytu. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené jím nebo osobami, které s nimi bydlí, nebo osobami, jimž umožní do předmětu podnájmu přístup.

6.4. Nájemce a ten, kdo s ním byt užívá, jsou povinni udržovat předmět nájmu v čistotě, v dobrém a užitelném stavu. Jsou rovněž povinni dbát na to, aby veškeré jimi užívané instalace a zařízení včetně zapojených spotřebičů byly v naprostém pořádku a v provozuschopném stavu dle platných předpisů.

6.5. Při poruchách a poškozeních na zásobovacích vedeních je nájemce povinen zajistit přerušení příslušného přívodu a o poruše neprodleně vyrozumět pronajímatele.

6.6. Nájemce a ten, kdo s ním bydlí, jsou povinni neprodleně provést a vlastním nákladem hradit drobné opravy v bytě související s jeho užíváním, jakož i práce spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu. Drobnými opravami a běžnou údržbou se rozumí opravy či běžná údržba ve smyslu ust. §§ 5 a 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.

6.7. Nájemce ani ten, kdo s ním byt užívá, nejsou oprávněni provádět na předmětu nájmu jakékoli stavební změny nebo změny na instalacích. Nájemce ani ten, kdo s ním byt užívá nejsou oprávněni provádět na předmětu nájmu jiné změny nebo úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

6.8. Nájemce a ten, kdo s ním byt užívá, se zavazují dodržovat obecně závazné bezpečnostní, požární a hygienické předpisy.

6.9. Nájemce a ten, kdo s ním byt užívá, se zavazují neznečišťovat společné prostory domu, neumísťovat v nich předměty, jež by omezovaly ostatní uživatele a nebo by mohly ohrozit bezpečnost třetích osob.

6.10. Nájemce a ten, kdo s ním byt užívá, se zavazují zachovávat v domě klid tak, aby nad míru obvyklou nebyli rušeni ostatní uživatelé. Berou na vědomí, že je zejména nutno respektovat dobu tzv. nočního klidu mezi 22.00 až 6.00 hod.

6.11. Nájemce ani ten, kdo s ním byt užívá, nejsou oprávněni provozovat v předmětu nájmu jakoukoliv živnostenskou či podnikatelskou či obdobnou výdělečnou činnost. Nejsou rovněž oprávněni umístit do předmětu nájmu na jeho adresu sídlo jakékoli právnické osoby či místo podnikání jakékoli fyzické osoby či jakéhokoli jiného subjektu.

6.12. Nájemce a nebo ten, kdo s ním byt užívá, jsou povinni umožnit na výzvu pronajímatele pronajímateli či jejich zmocněným zástupcům přístup do bytu za účelem kontroly stavu předmětu nájmu a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti bytu jednou za příslušné kalendářní čtvrtletí. V případě, že se smluvní strany nedohodnou na prodloužení doby trvání nájmu nebo spolu neuzavřou novou nájemní smlouvu, nájemce se zavazuje během 30 dnů před řádným uplynutím doby trvání nájmu umožnit pronajímateli a osobám jej doprovázejícím prohlídku bytu za účelem jeho ukázky potenciálním nájemcům. Pronajímatel je povinen tyto návštěvy realizovat pouze mezi 18:00 až 20:00 hodinou, nájemce je povinen v této době prohlídku bytu umožnit.

VII. Zánik nájmu

7.1. Nájem bytu zaniká:

1. uplynutím doby, na níž byl nájem sjednán
2. písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem k datu, které sjednají
3. písemnou výpovědí pronajímatele s tříměsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci. Výpověď musí být podána pronajímatelem tak, že výpovědní lhůta musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní důvody a podmínky výpovědi jsou dány ust. § 711 a 711a občanského zákoníku
4. jinými způsoby předpokládanými občanským zákoníkem

7.2. Po skončení nájmu je nájemce i ten, kdo s ním byt užíval, povinen předmět nájmu vyklidit a předat nájemci ve stavu, v jakém jej přebíral, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce je zejména povinen v den před předáním bytu provést úklid celého bytu, tj. zejména vyluxování všech koberců, setření všech podlah, vyčištění spotřebičů zabudovaných v kuchyňské lince, sanitární keramiky v koupelně a WC, jakož i vyčištění a úklid ostatních prostor a předmětů, které nájemce od pronajímatele při předání bytu převzal. V případě, že nájemce tyto povinnosti nesplní, je pronajímatel oprávněn zajistit úklid prostřednictvím třetích osob a náklady s tím spojené přeúčtovat nájemci. O předání a převzetí předmětu nájmu pořídí smluvní strany zápis, který podepíše vlastnoručně, případně jejich zplnomocnění zástupci. Nájemce i ten, kdo s ním byt užíval, jsou povinni vyklidit předmět nájmu a předat ho pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu. V případě prodloužení s vyklizením a předáním předmětu nájmu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý den prodloužení.

7.3. Pokud nájemce vyklidí bez důvodů předmět nájmu před uplynutím sjednané doby nájmu dle této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli nájemné za dobu, která do skončení nájmu zbývá, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.

VIII. Závěrečná ustanovení

8.1. Jakékoliv změny či dodatky k této smlouvě je třeba učinit písemně se souhlasem obou smluvních stran.

8.2. Tato smlouva se pořizuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno.

8.3. Pokud by tato smlouva obsahovala ustanovení, které by bylo v rozporu s právními předpisy České republiky, budiž toto ustanovení posuzováno jako samostatné, které tudíž nemá vliv na platnost smlouvy jako celku.

8.4. Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho Řádu a Pravidel jedním rozhodcem jmenovaným předsedou Rozhodčího soudu.

8.5. Doručování účastníkům smlouvy se provádí osobně nebo doporučeným dopisem zasláným do vlastních rukou na doručovací adresu účastníka uvedenou v záhlaví této smlouvy. Odepře-li nájemce písemnost přijmout nebo ji pošta vrátí jako nedoručitelnou, považuje se písemnost za doručenou dnem, kdy její přijetí bylo odepřeno nebo poštou vráceno pronajímateli jako nedoručitelné. U všech písemností doručovaných nájemci do vlastních rukou se připouští náhradní doručení.

8.6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají ze své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně nikoliv v tísní, omylu a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.

8.7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinná je ode dne převzetí bytu

V _____ dne _____

V _____ dne _____

Pronajímatel:

Nájemce: