

Smlouva o nájmu bytu

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

Jméno:

Nar:

Bytem:

tel:

email:

Číslo účtu:

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Název:

IČ:

sídlem:

zastoupena jednatelem **Davidem Pačesem a Filipem Kovářikem**

tel: +420 774 444 020 a +420 730 601 605

email: davidpaces@pkfdnemovitosti.cz a filipkovarik@pkfdnemovitosti.cz

Číslo účtu:

(dále jen „**nájemce**“)

tuto smlouvu o nájmu bytu (dále jen „**smlouva**“):

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem:
- **jednotky č.** o dispozici,m², ve nadzemním podlaží budovy č.p. ,
na
adrese
(dále jen „**předmět nájmu**“).
2. Pronajímatel prohlašuje, že jsou splněny veškeré podmínky vyžadované právním řádem pro platné uzavření smlouvy a řádný vznik nájemního vztahu.
3. Pronajímatel dále prohlašuje, že k předmětu nájmu nemá ke dni podpisu této smlouvy žádná třetí osoba užívací právo, které by vyplývalo z věcného práva, nájemního práva či z jiného právního důvodu.
4. Pronajímatel dále prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání a že jeho stav vyhovuje všem technickým a hygienickým podmínkám vyžadovaným právním řádem k plnění účelu nájmu.
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu znám a v tomto stavu jej přebírá do nájmu.
6. Nájemce prohlašuje, že je podnikatelem.

II.

Předmět smlouvy

Pronajímatel pronajímá na dobu nájmu za nájemné nájemci předmět nájmu do užívání a nájemce předmět nájmu od pronajímatele najímá a přebírá ho na dobu nájmu do užívání.

III. Účel smlouvy

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu nájemci do užívání výhradně za účelem podnájmu předmětu nájmu, nebo části předmětu nájmu třetím osobám. Těmto třetím osobám bude předmět nájmu podnajat výhradně za účelem bydlení.
2. Výslovně se prohlašuje, že předmět nájmu není pronajat za účelem krátkodobého pronájmu na platformách, jako Booking.com , Airbnb a podobně.

IV. Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na **dobu určitou a to na dva roky**, to je od do
2. Nájemce je povinen vyklidit z předmětu nájmu své věci a vybavení a vyklizený jej předat pronajímateli nejpozději ke dni ukončení nájmu, o čemž smluvní strany sepíší písemný protokol, ve kterém bude zachycen stav měřičů odběru jednotlivých médií ke dni předání. Nájemce se zavazuje vrátit předmět nájmu ve stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a po odstranění veškerých změn či úprav provedených v předmětu nájmu nájemcem (a to včetně úprav provedených se souhlasem pronajímatele). Bude-li předmět nájmu v době jeho předání pronajímateli poškozen nad rámec běžného opotřebení, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli vzniklou škodu.
3. Strany výslovně potvrzují použití automatického obnovení nájmu. Nájem předmětu nájmu se tedy i bez výslovné písemné dohody stran obnovuje a to na stejnou dobu, na kterou byl původně nájem předmětu uzavřen. Nájem předmětu se neobnoví, pokud kterákoliv smluvní strana písemným projevem vůle prohlásí, že trvá na tom, aby nájem předmětu nájmu zanikl uplynutím doby, na kterou byl nájem předmětu nájmu uzavřen a to nejpozději dva měsíce před koncem této doby. K pozdějšímu projevu vůle se nepřihlíží. Nájem předmětu nájmu zanikne ke dni, na kterou byl nájem předmětu nájmu sjednán a nevyužije se automatické obnovení nájmu v případě, že nájemce neplnil řádně své povinnosti, tak jak mu vyplývají z této smlouvy. Například včasné nehrazení nájemného.

V. Nájem a úhrada služeb

1. Nájemce je povinen za užívání předmětu nájmu platit pronajímateli měsíčně nájemné ve výši **KČ** (slovy:).
2. Kromě výše uvedeného nájemného je nájemce povinen hradit pronajímateli poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, kterými jsou zejména poplatky za vodné, stočné (SV, TUV), dále poplatky za odvoz komunálního odpadu, a ostatní náklady, jako jsou náklady na spotřebu elektrické energie ve společných prostorách, úklid společných prostor v domě, náklady na údržbu domu, náklady na provoz výtahu, náklady na pojištění domu a souvisejících pozemků. Napojení na internet si nájemce zajišťuje na své náklady sám.
3. Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu o dodávce elektrické energie a plynu přímo s dodavatelem elektrické energie a plynu. Pro účely uzavření této smlouvy o dodávce elektrické energie a plynu se pronajímatel zavazuje vyplnit a podepsat nájemci plnou moc pro přepis elektrické energie, tato plná moc je přílohou č. 1 této Smlouvy. Po podepsání této plné moci se nájemce zavazuje uzavřít smlouvu o dodávce elektrické energie do 20 pracovních dní.

4. Poplatky za služby uvedené v odst. 2 výše bude nájemce hradit pronajímateli formou měsíčních záloh ve výši, - **KČ. Elektřina a plyn se převádí na nájemce.** Zálohy na služby je pronajímatel povinen nájemci vyúčtovat v souladu a v návaznosti na vyúčtování provedené správcem budovy, resp. dodavatelí příslušných médií. Přeplatky či nedoplatky budou vyrovnány do 14 dnů po předložení vyúčtování nájemci.
5. Nájemné a zálohy na služby jsou splatné vždy nejpozději do posledního dne předcházejícího kalendářního měsíce, za který se nájemné a zálohy platí, a to na bankovní účet pronajímatele vedený u, **č.ú.**
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit sjednanou výši nájemného jednou ročně v závislosti na zjištěné inflaci (indexu růstu spotřebitelských cen a životních nákladů) zveřejňované oficiálně v České republice (v současné době Českým statistickým úřadem). Rozhodujícím údajem pro úpravu nájemného je inflace zjištěná za kalendářní rok předcházející roku, pro který se nájemné upravuje. Nájemce je povinen hradit upravené částky počínaje měsícem dubnem následujícího roku. Upravená výše nájemného bude nájemci předložena nejpozději do konce března příslušného roku s tím, že nájemné v upravené výši bude platné počínaje měsícem dubnem.
7. V případě zvýšení/snížení cen dodávaných služeb po uzavření této smlouvy je pronajímatel oprávněn výši záloh na služby adekvátně upravit. Poté, co bude nájemce o nové výši záloh vyrozuměn, bude hradit zálohy v upravené výši.
8. Pro případ prodloužení s úhradou nájemného, záloh na služby či dalších částek dle této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení z dlužné částky za každý započatý den prodlení.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti pronajímatele

- a) Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Nájemce souhlasí, že stav který mu byl prezentován na prohlídce nemovitosti je způsobilý k řádnému užívání.
- b) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon jeho nájemních práv spojených s užíváním předmětu nájmu.
- c) Pronajímatel neodpovídá nájemci za škodu na věcech vnesených do předmětu nájmu. Pronajímatel nenese jakoukoliv odpovědnost za eventuální ztrátu, odcizení či poškození věcí vnesených do předmětu nájmu nájemcem. Pojištění těchto věcí si zajišťuje nájemce na vlastní náklady.
- d) Pronajímatel je oprávněn si ponechat jednu sadu klíčů od předmětu nájmu, kterou však může použít pouze v nejnutnějších případech havárií, živelních událostí a jiných podobných situací.
- e) Nájemce tímto bere na vědomí, že pronajímatel neodpovídá nájemci za rozsah či kvalitu služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, které jsou mimo kontrolu pronajímatele. Pronajímatel dále nájemci neodpovídá za stav společných prostor v domě a v okolí domu, které má ve správě společenství jednotek v domě.

2. Práva a povinnosti nájemce

- a) Nájemce je povinen platit řádně a včas částky dohodnuté v této smlouvě.
- b) Nájemce může užívat předmět nájmu pouze k účelu dohodnutému ve smlouvě.

- c) Nájemce je povinen oznámit pronajímateli potřebu oprav (mimo oprav běžných), které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- d) Nájemce je v případě vzniku pojistné události povinen na tuto skutečnost upozornit pronajímatele, tak aby nebylo ohroženo zaplacení vzniklé škody pojišťovnou.
- e) Nájemce je povinen udržovat svým nákladem předmět nájmu v čistém a užitelném stavu, zejména je na své náklady povinen provádět běžné vnitřní opravy předmětu nájmu a užívat předmět nájmu jako řádný hospodář.
- f) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu, včetně jeho vybavení šetrně tak, aby nedocházelo ke škodám na součástech a vybavení předmětu nájmu.
- g) V případě, že nájemce při zániku nájmu přestane předmět nájmu užívat a zároveň jej nevyklidí, bude zanechané movité vybavení považováno za věc opuštěnou.
- h) Nájemce je povinen užívat předmětu nájmu, společné prostory a zařízení domu v souladu s touto smlouvou, domovním řádem, dobrými mravy a veřejným pořádkem, tj. že zejména bude dodržovat noční klid, pořádek v domě a v okolí domu a bude i v jiných ohledech dodržovat domovní řád a další pravidla stanovená správcem domu či společenstvím vlastníků jednotek v domě
- i) Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v předmětu nájmu nebo domě sám nebo ti, kdo s ním předmět nájmu užívají, a to bezodkladně.
- j) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po celou dobu trvání nájemního vztahu po předchozím oznámení provedení prohlídky předmětu nájmu za účelem ověření jeho stavu a stavu jeho vybavení.
- k) Nájemce výslovně souhlasí se svou povinností zpřístupňovat předmět nájmu v posledním měsíci nájmu též za účelem jeho dalšího pronájmu všem zájemcům. V případě havárie či neodkladné potřeby provedení oprav v předmětu nájmu je nájemce povinen bezodkladně umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě vstup do předmětu nájmu.
- l) Veškeré závazky, které na sebe nájemce převzal touto smlouvou, se v plném rozsahu vztahují i na jiné osoby, které užívají předmět nájmu spolu s nájemcem či namísto něj či kterým nájemce umožnil vstup do předmětu nájmu. Nájemce za veškeré jednání uvedených osob plně odpovídá.
- m) Jak už je výše zmíněno, nájemce je oprávněn podnajmout předmět nájmu, nebo část předmětu nájmu 3. osobám.
- n) Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy předmětu nájmu a to i bez předchozího oznámení pronajímateli v případě že jedná o úpravy jako jsou například: Výmalba, výměna kuchyně, pokládka podlah, stavba rozebiratelných příček atd.. Při provádění stavebních úprav se nájemce musí řídit závaznými právními předpisy.
- o) Smluvní strany sjednávají, že všechny věci, které jsou v předmětu nájmu ke dni předání předmětu nájmu má nájemce právo užívat a nakládat s nimi.
- p) Nájemce je oprávněn požívat plody v podobě nájemného od třetích osob, které budou předmět nájmu užívat na základě podnájemního vztahu, to nijak nevylučuje jakékoliv povinnosti nájemce upravené touto smlouvou.

VII.

Jistota

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce složí jistotu ve výši Kč (slovy:korun českých). Tato jistota je určena pro zajištění případných nedoplatků nájmu a úhrad za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a pro zajištění případných dalších povinností vyplývajících z nájmu. V případě, že na majetku pronajímatele vznikne škoda nebo v případě vzniku nedoplatků nájmu nebo úhrad za služby poskytované v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, nárok na zaplacení této škody nebo nedoplatků se započte proti pohledávce nájemce na vrácení složené jistoty a nájemce do tří pracovních dnů jistotu doplní až do výše původní částky. Jistota bude vrácena nájemci po zániku nájmu po obdržení všech dokladů o provedených platbách a po převzetí předmětu nájmu zpět od nájemce.

VIII.

Skončení nájmu

1. Nájem předmětu nájmu zanikne:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
 - b) písemnou dohodou smluvních stran;
 - c) písemnou výpovědí pronajímatele s výpovědní dobou 3 měsíce v případě opakovaného porušování povinností nájemcem, vyplývajících z této smlouvy nebo zákona, potom co o tom byl nájemce písemně poučen
 - d) písemnou výpovědí nájemce s výpovědní dobou 3 měsíce a to i bez udání důvodu
 - e) okamžitou výpovědí pronajímatele (bez výpovědní doby) v případě, že je nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem (zejména pokud nájemce nezaplatil nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li předmět nájmu nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno) a porušování povinností ani po výzvě nezanechal.
2. Okamžitá výpověď této smlouvy pronajímatelem nabývá účinnosti doručením nájemci. Smluvní strany se dohodly, že stejné účinky jako doručení odstoupení má i oznámení pronajímateli učiněné přeprávcem, že zásilku nebylo možné doručit.
3. V případě okamžité výpovědi pronajímatelem je nájemce povinen předmět nájmu odevzdat bez odkladu, nejpozději do 14 dnů od skončení nájmu.
4. Nájemce bere na vědomí, že při skončení nájemního vztahu nevzniká nájemci právo na zajištění bytové náhrady ve formě náhradního bytu, náhradního ubytování ani přístřeší.
5. Ukončení nájmu jiným než výše uvedeným způsobem je vyloučeno.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce potvrzuje, že si předmět nájmu prohlédl a shledal ho ve stavu způsobilém pro smluvené užívání.
2. Tato smlouva se řídí právními předpisy České republiky. Smluvní strany se tímto dohodly, že veškeré spory z této smlouvy budou rozhodovány soudy České republiky.
3. Smluvní strany pořídí při předání předmětu nájmu do užívání nájemci předávací protokol obsahující čísla a stavy měřidel energií, soupis a stav vybavení předmětu nájmu a potvrzení o předání klíčů. Předávací protokol bude tvořit volnou přílohu č. 1 této smlouvy.

4. V otázkách neupravených touto smlouvou se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně, vážně, nikoliv v tísní a za jednostranně nevýhodných podmínek, a že znají její obsah, což stvrzují svými podpisy.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží pronajímatel a jeden nájemce.

Přílohy:

1. Plná moc přepis energií

V dne

V dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce