SMLOUVA O NÁJMU BYTU

(Titul, Jméno, Příjmení / Obchodní firma)
dat. nar. (•) / IČO: (•)
trvale bytem / místem podnikání / se sídlem (•)
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném (•) pod sp. zn. (•)
zastoupená (Titul, Jméno, Příjmení), jednatelem
(NEBO zastoupená (Titul, Jméno, Příjmení), na základě plné moci ze dne (•))
bankovní spojení: (•)

(dále jen jako „**Pronajímatel**")

a

(Titul, Jméno, Příjmení)
dat. nar. (•)
trvale bytem (•)
bankovní spojení: (•)

(dále jen jako „**Nájemce**")

(Pronajímatel a Nájemce společně též označováni jako „**Smluvní strany**" nebo jednotlivě „**Smluvní strana**")

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění (dále jen „**Občanský zákoník**"), tuto smlouvu o nájmu bytu (dále jen „**Smlouva**"):

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí (resp. jejich části, která tvoří obytný prostor):

BYTOVÁ JEDNOTKA V BYTOVÉM DOMĚ ROZDĚLENÉM NA JEDNOTKY:

a) jednotky č. (•)/(•), způsob využití (byt), nacházející se v bytovém domě v části obce (•), umístěném na pozemku parc. č. (•) (dále jen „**Byt**"); spolu se:

b) spoluvlastnickým podílem ve výši (•)/(•) na společných částech budovy č. p. (•) umístěné na pozemku parc. č. (•) (dále jen „**Budova**"); a

c) spoluvlastnickým podílem ve výši (•)/(•) na pozemku parc. č. (•) (dále jen „**Pozemek**");

všechny nemovité věci jsou vedeny na listech vlastnictví č. (•) (Jednotka) a č. (•) (Budova a Pozemek) Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území obec Praha a katastrální území (•) (dále vše společně také jako „**Nemovitosti**").

NEBO BYT V BYTOVÉM DOMĚ NEROZDĚLENÉM NA JEDNOTKY:

bytu č. (•) (dále jen „**Byt**"), nacházejícího se v budově č.p. (•) (objekt k bydlení), bytovém domě v části obce (•) (dále jen „**Budova**"), umístěném na pozemku parc. č. (•); všechny nemovité věci jsou vedeny na listu vlastnictví č. (•) (Budova a Pozemek)

Katastrálním úřadem pro (•), Katastrální pracoviště (•), obec (•) a katastrální území (•) (dále vše společně také jako „**Nemovitosti**").

K Bytu nepřísluší/přísluší sklepní kóje č. (•) a nepřísluší/přísluší parkovací stání č. (•). Rozsah vybavení Bytu a jeho stav jsou uvedeny v příloze – v protokole o převzetí Bytu. Byt nezůstává/zůstává vybavený nábytkem a zařízením, jehož soupis je uveden v předávacím protokolu.

1.2. Předmětem této Smlouvy je nájem Bytu o dispozici (•), o celkové výměře podlahové plochy (•) m^2, nacházející se ve (•) (nad/pod)zemním podlaží Budovy. Byt sestává z pokoje, kuchyně, koupelny, WC, předsíně, komory a balkonu. Byt je najímán včetně jeho příslušenství a vybavení popsaném v předávacím protokolu.

1.3. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává za úplatu Nájemci do užívání Byt za podmínek dohodnutých níže v této Smlouvě a Nájemce se zavazuje užívat Byt výlučně za sjednaným účelem v souladu s touto Smlouvou a platit řádně a včas nájemné a další platby stanovené touto Smlouvou.

1.4. Nájemce se zavazuje užívat Byt po sjednanou dobu nájmu pouze za účelem svého bydlení. Společně s Nájemcem mohou Byt užívat tyto osoby:

a) jméno (•), dat. nar. (•), bytem (•),

b) jméno (•), dat. nar. (•), bytem (•).

Jiná osoba smí Byt užívat jen s výslovným předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Pronajímatel může udělení takového souhlasu podmínit přiměřeným zvýšením záloh za služby spojené s užíváním Bytu. Nájemce je povinen nahlásit Pronajímateli identifikační údaje veškerých osob, které s Nájemcem hodlají užívat Byt; to se netýká osob v rámci krátkodobé návštěvy. Nájemce bere na vědomí, že v Bytě může bydlet pouze takový počet osob, který je přiměřený velikosti Bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly žít v Bytě v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

1.5. Nájemce výslovně prohlašuje, že skutečnosti týkající se Bytu uvedené v ustanovení čl. 1.1. a 1.2. této Smlouvy jsou mu dobře známy, neboť si Byt dostatečně prohlédl ještě před uzavřením této Smlouvy a potvrzuje, že shora uvedený Byt včetně jeho vybavení a příslušenství se v době uzavření této Smlouvy nachází ve stavu plně způsobilém k nastěhování a k obývání k účelu zajištění bytových potřeb Nájemce a členů jeho domácnosti.

2. NÁJEMNÉ A ZÁLOHY NA SLUŽBY

2.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude za nájem Bytu platit nájemné měsíčně ve výši **(•),- Kč** (slovy: (•) korun českých), a to vždy nejpozději do 5. dne měsíce, za který se nájemné platí, a to na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Bude-li splatné nájemné za kalendářní měsíc, kdy nájem trval pouze část kalendářního měsíce, Nájemce zaplatí pouze poměrnou část nájemného za dobu užívání Bytu v takovém kalendářním měsíci. Smluvní strany potvrzují, že nájemné za první měsíc trvání nájmu dle této Smlouvy uhradil Nájemce před uzavřením této Smlouvy jako blokovací depozitum dle dohody o složení blokovacího depozita.

2.2. Ve výši nájemného není zahrnuta případná daň z přidané hodnoty nebo jiné zákonné daně a poplatky. Stane-li se Pronajímatel plátcem daně z přidané hodnoty dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty nebo plátcem jiných daní a poplatků, budou tyto daně a poplatky připočteny k nájemnému, popř. i k jiným platbám dle této Smlouvy.

2.3. Nájemce je povinen vedle nájemného hradit Pronajímateli také náklady za energie, média a veškerá plnění poskytovaná spolu s užíváním Bytu a společných částí a prostor Budovy, pokud je zajišťuje Pronajímatel (dále vše jen společně jako „**Služby**").

2.4. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli měsíčně následující zálohy za energie dodávané přímo do Bytu:

1) dodávka elektrické energie (•),- Kč,
2) vodné a stočné (•),- Kč,
3) dodávka tepla (•),- Kč.

Nájemce je povinen hradit Pronajímateli měsíčně následující zálohy na plnění poskytovávaná spolu s užíváním Bytu:

1) odvoz komunálního odpadu (•),- Kč,
2) osvětlení společných částí Budovy (•),- Kč,
3) úklid společných částí Budovy (•),- Kč,
4) zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání (•),- Kč,
5) provoz a čištění komínů (•),- Kč,
6) provoz výtahu (•),- Kč.

2.5. Zálohy na Služby v celkové výši **(•),- Kč** budou formou měsíčních záloh hrazeny na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy spolu s nájemným se splatností dle článku 2.1. této Smlouvy.

2.6. Na žádost Pronajímatele se Nájemce zavazuje převzít Služby nebo některé z nich přímo na svou osobu jako odběratele. Nájemce je v takovém případě povinen uzavřít příslušné smlouvy s dodavateli Služeb vlastním jménem a na svůj účet a řádně a včas hradit faktury za svoji spotřebu takových Služeb, a to přímo na základě došlých faktur od dodavatelů. V případě, že v důsledku prodlení s platbou za Služby dojde k odpojení odběrného místa nebo přerušení dodávek Služeb, nese Nájemce veškeré náklady za jeho opětovné připojení a obnovení dodávek.

2.7. Skutečná spotřeba Služeb bude Nájemci za každý kalendářní rok vyúčtována Pronajímatelem po obdržení vyúčtování za příslušné zúčtovací období od jednotlivých dodavatelů příslušných médií. Případný přeplatek na zálohách vrátí Pronajímatel Nájemci nejpozději do 14 dnů po obdržení takového vyúčtování. Případně vzniklý nedoplatek uhradí Nájemce Pronajímateli do 14 dnů od obdržení takového vyúčtování.

2.8. Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení výše zálohy za Služby je Pronajímatel oprávněn přiměřeně upravit výši záloh. Změnu oznámí Pronajímatel Nájemci písemně.

2.9. Nájemce předá v hotovosti před podpisem této Smlouvy Pronajímateli peněžní prostředky ve výši **(•),- Kč** (slovy: (•) korun českých), které budou sloužit jako jistota (kauce) k zajištění nájemného a ke splnění jiných povinností souvisejících s nájmem dle této Smlouvy.

2.10. V případě, že jistota dle čl. 2.9. této Smlouvy či její část bude použita k úhradě pohledávky Pronajímatele, je Nájemce povinen do 10 dnů od písemného vyzvání Pronajímatele tuto jistotu navýšit na původní výši. Jistota, či její část, bude spolu s úroky ve výši xx% p.a. ze složené částky vrácena Nájemci po řádném předání Bytu

Pronajímateli a po vyrovnání všech závazků Nájemce, tedy zejména po vyúčtování všech záloh na Služby za období nájmu dle čl. 2.7. této Smlouvy.

2.11. Při podpisu nájemní smlouvy uhradí nájemce Pronajímateli v hotovosti peněžitou jistotu ve výši (•),- Kč, nájemné na měsíc (•) ve výši (•),- Kč, a zálohy na služby na měsíc (•) 2024 ve výši (•),- Kč. Pronajímatel potvrzuje podpisem této smlouvy převzetí částky (•),- Kč od nájemce v plné výši.

3. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

3.1. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání Byt na dobu neurčitou / na dobu určitou ode dne (•) do dne (•) s možností prodloužení smlouvy dle dohody mezi pronajímatelem a nájemcem.

3.2. Nájemní vztah může skončit na základě písemné dohody Smluvních stran. Nájemní vztah skončí též na základě výpovědi Nájemce nebo Pronajímatele z důvodů uvedených v Občanském zákoníku.

4. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ BYTU

4.1. Pronajímatel předá Byt Nájemci do (•) dnů ode dne uzavření této Smlouvy. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, proběhne odevzdání Bytu v dohodnuté době dne (•) v (•) hodin ve vnitřních prostorách Bytu.

4.2. Předání a převzetí Bytu bude provedeno na základě předávacího protokolu, ve kterém bude zaznamenán stav nábytku a zařízení Bytu a dále zejména aktuální stav spotřeby elektrické energie, plynu a stav spotřeby vody ke dni předání Bytu Nájemci, a počtu klíčů, které byly předány, s uvedením zámků, resp. dveří, ke kterým přísluší, popř. dalších skutečností, na kterých se Smluvní strany dohodnou při aktu předání.

4.3. Po ukončení nájemního vztahu je Nájemce povinen k poslednímu dni trvání nájemního vztahu Byt fakticky vyklidit a vyklizený jej protokolárně předat zpět Pronajímateli, a to ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, proběhne předání Bytu zpět Pronajímateli poslední den nájmu v (•) hodin ve vnitřních prostorách Bytu.

5. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

5.1. Pronajímatel je povinen přenechat Byt Nájemci ve stavu způsobilém k nastěhování a zajistit Nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním Bytu. Nájemce prohlašuje, že si Byt před uzavření této Smlouvy řádně prohlédl a prohlašuje, že Byt je plně způsobilý k nastěhování a obývání za podmínek stanovených touto Smlouvou.

5.2. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli přístup do Bytu za účelem kontroly, zda Nájemce užívá Byt řádným způsobem, a to na základě dohody Pronajímatele a Nájemce nebo do tří pracovních dnů od písemné výzvy Nájemci. V době tří měsíců před skončením doby nájmu je Nájemce povinen umožnit Pronajímateli prohlídky Bytu s dalšími zájemci o nájem Bytu.

5.3. Nájemce není oprávněn přenechat Byt žádnou ani jeho část ani součást do podnájmu třetí osobě ani umožnit třetí osobě dlouhodobější faktické užívání Bytu nebo jeho části či součásti bez písemného souhlasu Pronajímatele; ostatní ustanovení této Smlouvy tímto nejsou dotčena.

5.4. Nájemce je odpovědný za užívání Bytu a Budovy a své aktivity v nich v souladu s obecnými ustanoveními občanského práva o náhradě újmy. Nájemce odpovídá za osoby, které do Bytu přijal, a to i za újmu, kterou tyto osoby způsobí na Bytu a Budově.

5.5. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu informovat Pronajímatele o jakékoliv pojistné události ve vztahu k Bytu nebo Budově.

5.6. Smluvní strany výslovně sjednávají, že vzhledem k velikosti Bytu a obvyklým pohodlným a hygienicky vyhovujícím podmínkám, mohou žít v tomto Bytě v Nájemcově domácnosti nejvýše (•) osoby, včetně osoby Nájemce. Bez písemného souhlasu Pronajímatele je Nájemce oprávněn do tohoto Bytu přijmout do své domácnosti pouze osoby blízké, jejichž taxativní výčet stanoví zákon, a to nejvýše do celkového shora vymezeného počtu, nestanoví-li obecně závazné právní přepisy jinak; tím není dotčena zákonná povinnost Nájemce oznámit Pronajímateli zvýšení počtu osob v domácnosti. Počet a jména a příjmení osob, které budou se souhlasem Pronajímatele žít s Nájemcem v daném Bytě v jeho domácnosti ke dni vzniku práva nájmu, a jejich vztah k Nájemci, bude uveden v předávacím protokolu při odevzdání Bytu. Další osoby může Nájemce přijmout do Bytu jen s písemným souhlasem Pronajímatele.

5.7. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět stavební či jakékoliv jiné úpravy Bytu (jakož i Budovy), včetně změn technického vybavení a zařízení Bytu. Nájemce se zavazuje užívat Byt pouze za účelem bydlení, a to obvyklým způsobem a zároveň opatrovat Byt (Budovu) s péčí řádného hospodáře a činit veškerá opatření potřebná k tomu, aby se předešlo jeho poškození, nepřiměřenému opotřebení nebo jakékoliv škodě na něm. Nájemce se dále zavazuje, že nad rámec sjednaného nájemného uhradí veškeré náklady a škody, které Pronajímateli vzniknou poškozením Bytu či Budovy ze strany Nájemce nad rámec obvyklého opotřebení. Nájemce udržuje v Bytě a Budově náležitý pořádek a dodržuje pravidla obvyklá pro chování v Budově a pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku v Bytě a Budově. Nájemce je povinen dodržovat v Bytě a Budově veškeré protipožární a hygienické právní předpisy a technické normy.

5.8. Při poruchách a poškozeních na zásobovacích vedeních a instalacích je Nájemce povinen zajistit přerušení příslušného přívodu a o poruše neprodleně vyrozumět Pronajímatele. Nájemce je povinen rovněž informovat Pronajímatele o potřebě jakékoliv opravy, ať již je k jejímu provedení odpovědný kdokoliv. Při porušení této povinnosti odpovídá Nájemce za škody tím způsobené a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívání Bytu pro vady Bytu, jež nebyly včas Pronajímateli oznámeny. K provedení opravy, kterou zajišťuje Pronajímatel, poskytne Nájemce veškerou nezbytnou součinnost. Jestliže Nájemce nebude v době hrozící škody v Bytě k zastižení, opravňuje tímto Pronajímatele, aby zajistil možnost vstupu do Bytu a podnikl v něm kroky nezbytné k odvrácení hrozící škody.

5.9. Nájemce hradí a zajišťuje běžnou údržbu, úklid a drobné opravy Bytu v rozsahu a významu, v jakém jsou vymezeny nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v aktuálním znění. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřeby oprav v Bytu, které má provést nebo zajistit Pronajímatel.

5.10. Nájemce potvrzuje, že se řádně seznámil s energetickou náročností Bytu a Budovy, a že mu byly před podpisem této Smlouvy Pronajímatelem předloženy veškeré zákonem vyžadované doklady k prokázání energetické náročnosti Bytu a Budovy, zejména ve smyslu § 7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v aktuálním znění.

5.11. Povinnosti Nájemce stanovené v této Smlouvě se týkají i všech spolubydlících osob v Bytě. Za plnění povinností vyplývajících z této Smlouvy odpovídá vůči Pronajímateli Nájemce jak za sebe, tak i za tyto osoby.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

6.1. V případě, že některé ustanovení Smlouvy nebo jeho část je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným, taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít vliv na platnost nebo vymahatelnost ostatních ustanovení Smlouvy, pokud z obsahu Smlouvy přímo nevyplývá, že takové ustanovení nebo jeho část nemůže být odděleno od zbývajícího obsahu. Obě Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné, neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým ustanovením, které bude svým účelem a ekonomickým významem co nejblíže původnímu ustanovení.

6.2. Tato Smlouva je závazná a účinná dnem jejího podpisu všemi Smluvními stranami.

6.3. Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemných dodatků, které budou jako takové označeny, očíslovány a podepsány Smluvními stranami.

6.4. Tato Smlouva zavazuje a opravňuje Pronajímatele a Nájemce a jejich příslušné právní nástupce. Žádná ze Smluvních stran není oprávněna postoupit tuto Smlouvu na třetí osobu bez souhlasu druhé ze Smluvních stran. Zákonný přechod nájmu při změně vlastnického práva k Bytu není touto Smlouvou dotčen.

6.5. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání mezi Smluvními stranami vztahující se k předmětu této Smlouvy a nahrazuje všechna předchozí ujednání mezi Smluvními stranami, vztahující se k témuž, ať již písemné, ústní, či jiné. Každá ze Smluvních stran potvrzuje, že při uzavírání této Smlouvy nespoléhala, kromě prohlášení a ujištění výslovně učiněných v této Smlouvě, na žádná jiná prohlášení nebo ujištění, ani na jiné informace poskytnuté druhou Smluvní stranou.

6.6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že odpovídá jejich vlastní, svobodné a vážně míněné vůli a že obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy.

V (•) dne (•) 2024

(Jméno, Příjmení/Společnost a zástupce)	**(Jméno, Příjmení)**
Pronajímatel	**Nájemce**