

Smluvní strany

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

dále jen „pronajímatel“, na straně jedné

a

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

dále jen „nájemce“, na straně druhé

se níže uvedeného dne měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 685 a násl. občanského zákoníku domluvili na této

smlouvě o nájmu bytu:

I Předmět nájmu

Pronajímatel je vlastníkem nemovitostí - budovy čp. postavené na pozemku parc.č. a pozemku parc.č. - zastavěná plocha a nádvoří o výměře m², zastavěná plocha a nádvoří, v obci a k.ú., zaps. v katastru nemovitostí na LV č. u Katastrálního úřadu pro, katastrální pracovišti

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání byt č., o velikosti, kategorie s příslušenstvím, sestávající se z v poschodí shora uvedené nemovitosti, o celkové výměře m².

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 č. 1 této smlouvy.

Nájemce je oprávněn užívat byt pouze za účelem bydlení.

II Doba trvání nájmu

Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou od do /neurčitou ode dne

III Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním bytu

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši Kč, (slovy:) měsíčně.

Smluvní strany se dohodly, že v nájemném jsou zahrnuty měsíční zálohy na úhradu za služby spojené s užíváním bytu, tedy zejména zálohy elektrickou energií, osvětlení společných prostor, vodné a stočné, odvoz domovního odpadu, úklid společných prostor, bytový fond, fond oprav (dále jen zálohy).

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, za které jsou služby spojené s užíváním bytu poskytované dodavatelskými společnostmi, smluvní strany se dohodnou na odpovídajícím zvýšení měsíčního nájemného. Pronajímatel je povinen nájemce na tuto skutečnost předem upozornit.

Nájemce se zavazuje platit nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním bytu měsíčně bezhotovostní platbou na účet č....., a to vždy předem, nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním bytu platí.

Při prodlení s peněžním plněním je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% denní z dlužné částky až do zaplacení.

Nájemce a pronajímatel se domluvili, že při podpisu této smlouvy složí nájemce v hotovosti k rukám pronajímatele částku Kč, jako kauci. Tato částka bude po skončení nájemního vztahu nájemci vrácena za předpokladu, že nájemce nebude mít vůči pronajímateli žádný dluh, a to jak na nájemném, službách spojených s užíváním bytu či z titulu náhrady případné škody.

IV Práva a povinnosti pronajímatele

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.

O předání bytu a jeho zařízení bude sepsán předávací protokol.

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.

Pronajímatel se zavazuje provádět opravy bytu s výjimkou oprav uvedených v článku V.

Pronajímatel neodpovídá za ztráty nebo škody na majetku vneseného do bytu nájemcem, pokud ztrátu nebo vznik škody nezavinil.

V. Práva a povinnosti nájemce

Nájemce má právo na řádné a nerušené užívání bytu a služeb s užíváním bytu spojených.

Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem bytu a přebírá ho v tomto stavu do užívání.

Nájemce se zavazuje:

- užívat byt pouze za účelem uvedeným v čl. I.,
- chovat se tak, aby nedocházelo ke škodám na bytě, zařízení bytu, jakož i na domě, kde se byt nachází,
- zachovávat v bytě a domě klid a pořádek,
- umožnit pronajímateli přístup do bytu v případě nezbytné potřeby,
- odstranit závady a poškození, které na bytě, zařízení bytu nebo domě způsobil sám nebo
- osoby zdržující se v bytě nebo v domě s jeho souhlasem,
- provádět na vlastní náklady běžnou údržbu bytu a drobné opravy související s jeho užíváním, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku Kč 1.000,- (slovy: jedentisíckorunčeských), potřebu jiných oprav neprodleně oznámit pronajímateli, co se rozumí drobnými opravami a náklady spojenými s běžnou údržbou bytu je stanoveno v nařízení vlády č. 258/1995 Sb. 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,
- dodržovat požární, bezpečnostní, hygienické a jiné předpisy.

Nájemce může přenechat byt nebo jeho část do užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

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.

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.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit potřebu oprav, ke kterým je povinen pronajímatel a umožnit mu jejich provedení. V opačném případě nájemce odpovídá za škody vzniklé pronajímateli nebo tímto osobám nesplněním této povinnosti.

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 pronajímatelé měli k dispozici klíče od bytu pro případ nezbytné potřeby vstupu do bytu.

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 prohlídku bytu po předchozí dohodě s nájemcem.

Nájemce není oprávněn se na základě této smlouvy přihlásit k trvalému pobytu v bytě, který užívá na základě této nájemní smlouvy.

VI Skončení nájmu

Nájem skončí uplynutím sjednané doby nebo písemnou dohodou o skončení nájmu mezi pronajímatelem a nájemcem nebo odstoupením od smlouvy.

Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy 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 hrozí značná škoda. Pronajímatel má dále právo odstoupit od této smlouvy, neplní-li nájemce povinnosti stanovené mu touto smlouvou, zejména nezaplatí-li včas a řádně, přenechá-li byt nebo jeho část do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nebo užívá-li byt v rozporu s ustanoveními této smlouvy a nebo pokud pronajímatel potřebuje byt k zajištění své bytové potřeby nebo osob blízkých.

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.

Nájemce je povinen byt vyklidit nejpozději v den skončení nájmu a předat jej včetně jeho zařízení pronajímateli ve stavu, v jakém jej 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 jeho náklady a nebezpečí.

Další užívání bytu nájemcem po skončení platnosti této smlouvy se považuje za užívání bez právního důvodu. Pronajímatel je oprávněn v případě prodloužení nájmu s vyklizením bytu požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši Kč denně. Smluvní strany sjednávají, že i v případě neplatnosti této smlouvy zůstává sjednaná smluvní pokuta v platnosti.



Smlouva o nájmu bytu

Po skončení platnosti této smlouvy není pronajímatel povinen zajistit nájemci náhradní byt nebo ubytování.

VII Závěrečná ustanovení

Veškeré právní vztahy vzniklé na základě této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a ostatními obecně platnými právními předpisy České republiky a českým právním řádem.

Změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze písemnou formou na základě dohody obou smluvních stran.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Účastníci smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V dne

Nájemce:

Pronajímatel:

.....

.....

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

Dnešního dne, nájemce převzal/a byt č....., o velikosti, kategorie, ve patře domu čp., na adrese, od pronajímatele



Smlouva o nájmu bytu

I Vybavení

Kuchyň:

Pokoj:

Pokoj:

Koupelna:

WC:

Předsíň

II Výrobní čísla a stavy měoidel

Elektroměr	výrobní číslo:	stav:
Plynoměr	výrobní číslo:	stav:
Měření vody	výrobní číslo:	stav:

III Klíče

Klíče od vstupních dveří do domu:	počet:
Klíče od bytu	počet:
Klíče od poštovní schránky k bytu	počet:

Nájemce:

Pronajímatel:

.....

.....