**SMLOUVA O NÁJMU BYTU / DOmu**

uzavřená v souladu s § 2201 a násl. a § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů(„**Občanský zákoník**“) („**Nájemní smlouva**“)

**SMLUVNÍ STRANY**

1. Jméno a příjmení / Název společnosti: [•]

Datum narození / IČO: [•]

Trvalé bydliště / Sídlo: [•]

(„**Pronajímatel**“)

a

1. Jméno a příjmení: [•]

Datum narození: [•]

Trvalé bydliště: [•]

(„**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „**Smluvní strany**“ a jednotlivě „**Smluvní strana**“)

**1. PŘEDMĚT NÁJMU**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem bytové jednotky / domu umístěné / ho na adrese [•], na pozemku p.č. [•], jehož součástí je stavba s č.p. [•] – objekt k bydlení o výměře [•] m2, vše v katastrálním území [•], zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro [•], na LV č. [•] („**Nemovitost**“).
2. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání Nemovitost včetně jejich součástí a příslušenství („**Předmět nájmu**“). Nájemce Nemovitost za podmínek uvedených v této smlouvě přijímá a zavazuje se platit sjednané nájemné a náklady za služby poskytované s užíváním Předmětu nájmu.
3. Nájemce se zavazuje, že Nemovitost bude užívat výlučně k zajištění svých bytových potřeb a že ji bude užívat výhradně s:
4. Jméno a příjmení: [•]

Datum narození: [•]

Trvalé bydliště: [•]

[*případně uvést další osoby*]

1. Nájemce a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat Předmět nájmu i právo užívat společné prostory a zařízení Nemovitosti, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním Předmětu nájmu spojeno.

**2. VÝŠE NÁJEMNÉHO, JEHO SPLATNOST, ZPŮSOB PLACENÍ A JISTOTA**

1. Nájemce je povinen platit Pronajímateli nájemné ve výši [•] Kč (slovy: [•] korun českých) za každý kalendářní měsíc.
2. Nájemné je splatné měsíčně dopředu, a to nejpozději [•] dne kalendářního měsíce bezprostředně předcházejícího měsíc, za nějž je nájemné placeno. Nájemce je povinen sjednané nájemné platit bezhotovostně, a to na bankovní účet Pronajímatele č.ú. [•] vedený u [•].
3. Nájemce uhradil při podpisu této smlouvy Pronajímateli jistotu ve výši [•] měsíčního nájemného, přičemž Pronajímatel příjem této částky podpisem smlouvy stvrzuje.
4. Při skončení nájmu Pronajímatel vrátí jistotu Nájemci. Započte si přitom, co mu Nájemce případně z nájmu dluží.

**3. PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU NÁJMU**

1. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci a osobám žijícím s ním ve společné domácnosti požívat tato plnění:
2. dodávky tepla a teplé vody;
3. dodávky pitné vody a odvádění odpadních vod;
4. osvětlení společných prostor.

[*případně uvést další plnění*]

1. Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním Předmětu nájmu není součástí sjednaného nájemného. Nájemce je povinen tuto úhradu platit zálohově, a to v měsíčních zálohách ve výši [•] Kč (slovy: [•] korun českých). V případě, že s Nájemcem budou byt užívat další osoby, navyšuje se tato záloha o [•] Kč (slovy: [•] korun českých) za každou další osobu.
2. Měsíční záloha na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Předmětu nájmu („**Záloha**“) je splatná měsíčně dopředu, a to nejpozději [•] dne kalendářního měsíce bezprostředně předcházejícího měsíc, za nějž je záloha placena, a to bezhotovostně na výše uvedený bankovní účet Pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn dle svého uvážení upravit výši záloh na služby.
3. Pronajímatel je povinen, a to nejpozději do [•] každého kalendářního roku, vyúčtovat Nájemci jím poskytnuté zálohy, a to u plnění, u nichž je to možné, dle skutečné spotřeby, jinak v takové výši, v níž je Pronajímatel jakožto vlastník Předmětu nájmu povinen za příslušná plnění platit jejich poskytovateli na základě uzavřených smluv.
4. V případě, že Nájemci vznikne na jím poskytnutých zálohách přeplatek, je Pronajímatel povinen tento přeplatek Nájemci uhradit. V případě, že Nájemci vznikne na jím poskytnutých zálohách nedoplatek, je Nájemce povinen tento nedoplatek Pronajímateli hradit, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 kalendářních dnů poté, co k tomu bude Pronajímatelem vyzván.

**4. POVINNOSTI PRONAJÍMATELE**

1. Předat Nájemci Nemovitost včetně příslušenství ve stavu způsobilém k sjednanému účelu užívání a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Nemovitosti.
2. Odstranit závady bránící řádnému užívání Nemovitosti nebo závady, jimiž je výkon některého nájemcova práva dle této smlouvy ohrožen. V opačném případě je Nájemce po předchozím upozornění Pronajímatele oprávněn odstranit takové závady v nezbytné míře a požadovat od Pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů.

**5. POVINNOSTI NÁJEMCE**

1. Platit Pronajímateli řádně a včas sjednané nájemné;
2. Užívat Nemovitost včetně jejího příslušenství a společných prostor řádně;
3. Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli, popřípadě osobám pověřeným Pronajímatelem, vstup do Nemovitosti po předchozím ohlášení za účelem kontroly stavu Nemovitosti, jeho zařízení a vybavení a stavu měřidel energií. V případě havárie, se Nájemce zavazuje umožnit Pronajímateli přístup do Nemovitosti i bez předchozího ohlášení.
4. Nájemce se zavazuje zajišťovat a hradit běžné opravy Nemovitosti, opravy související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou v rozsahu stanoveném obecně závaznými právními předpisy. Ostatní opravy a údržbu Nemovitosti hradí Pronajímatel. Nájemce se zavazuje bezodkladně Pronajímateli oznámit potřebu provedení opravy, resp. údržby a poskytnout Pronajímateli potřebnou součinnost, aby oprava, resp. údržba mohla být provedena.
5. Odstranit závady a poškození, které způsobil v Nemovitosti on nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má Pronajímatel právo po předchozím upozornění Nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od Nájemce náhradu.
6. Nájemce není oprávněn provádět v Nemovitosti jakékoliv stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Stavebními úpravami se rozumí jakékoliv úpravy Nemovitosti, jeho zařízení a vybavení (kromě oprav a údržby dle této smlouvy), i přestože tyto změny nevyžadují stavební povolení nebo ohlášení. Pro případ skončení nájmu se Smluvní strany dohodly, že Pronajímatel nebude povinen hradit Nájemci náklady na jejich provedení ani hodnotu toho, o co se zvýšila hodnota Nemovitosti.

**6. DOBA A SKONČENÍ NÁJMU**

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou / určitou do [•].
2. Smluvní strany jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět za podmínek daných zákonem.
3. Poruší-li Nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má Pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu Nájemce bez zbytečného odkladu Nemovitost odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.
4. Nájemce se zavazuje Nemovitost vyklidit a prostor předat Pronajímateli ke dni skončení této smlouvy. O předání Nemovitosti po skončení nájmu bude sepsán předávací protokol. Pokud se Nájemce dostane do prodlení se svojí povinností Nemovitost předat po skončení nájmu, vzniká Pronajímateli nárok na náhradu škody tím způsobenou. Pronajímatel je rovněž oprávněn v případě prodlení Nájemce s předáním do Nemovitosti vstoupit, na náklady Nájemce vyklidit a věci Nájemce na jeho náklady uskladnit. K tomu mu Nájemce tímto uděluje plnou moc a Pronajímatel tuto plnou moc přijímá.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy pokračuje Nájemce v užívání Nemovitosti po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem skončit, a Pronajímatel nevyzve v této době Nájemce, aby Nemovitost opustil, tak platí, že je nájem znovu ujednán na stejnou dobu, na kterou byl původně sjednán.

**7. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ PŘEDMĚTU NÁJMU**

1. Předmětná Nemovitost bude Nájemci předána k prvnímu dni následujícího měsíce po dni, kdy tato smlouva nabyla účinnosti. Pronajímatel je povinen Nájemci předat klíče a umožnit mu do ní přístup. Předmětná Nemovitost je vybavena níže uvedeným zařízením:

a) [•];

1. Nájemce je oprávněn odmítnout se do Nemovitosti nastěhovat, pokud bude nezpůsobilá k nastěhování a obývání nebo je-li Nemovitost ve stavu, který neodpovídá této smlouvě. V případě, že se Nájemce nastěhuje, má nadále právo požadovat plnění povinností Pronajímatele vyplývajících z této smlouvy, včetně povinnosti předat Nemovitost ve stavu odpovídajícím této smlouvě.
2. V případě, že Nájemce využije právo nenastěhovat se do Nemovitosti z důvodů uvedených v této smlouvě, není povinen po takovou dobu hradit sjednané nájemné. Pokud se Nájemce nastěhuje, má právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud Pronajímatel vadu neodstraní.
3. Nájemce prohlašuje, že si Nemovitost, vybavení a zařízení prohlédl a shledal je v bezvadném stavu, plně způsobilé k užívání, nastěhování a obývání.

**8. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ**

1. Práva a povinnosti Smluvních stran neupravené touto smlouvou se řídí Občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě Smluvních stran formou písemných dodatků.
3. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

|  |  |
| --- | --- |
| Místo: [•]  Datum: [•]  **Pronajímatel**:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Místo: [•]  Datum: [•]  **Nájemce**:  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
|  |  |