

SMLOUVA O NÁJMU BYTU NA DOBU URČITOU

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb, občanského zákoníku, v platném znění,
mezi těmito smluvními stranami:

<i>jméno:</i> _____	<i>jméno:</i> _____
<i>nar.:</i> _____	<i>nar.:</i> _____
<i>adresa:</i> _____	<i>adresa:</i> _____
<i>tel:</i> _____	<i>tel:</i> _____

(dále jen „**pronajímatel**“) na straně jedné

a

<i>jméno:</i> _____	<i>jméno:</i> _____
<i>nar.:</i> _____	<i>nar.:</i> _____
<i>adresa:</i> _____	<i>adresa:</i> _____
<i>tel:</i> _____	<i>tel:</i> _____

(dále jen „**nájemce**“) na straně druhé

ČLÁNEK I. Předmět nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že vlastníkem nemovitostí, a to:

bytová jednotka č. v domě č.p., na pozemku (st.) parc. č., část obce, (byt č. ... o velikosti o výměře m² vNP sestávající se, :.....,)

spoluvlastnický podíl o velikosti/..... na společných částech (domu a)pozemku, a to domu č.p. na pozemku (st.) parc. č.a pozemku (st.) parc. č.

vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro, Katastrální pracoviště na LV č. a LVpro katastrální území obec, okres (dále je „byt nebo předmět nájmu“)

ČLÁNEK II. Účel nájmu

- 1) Pronajímatel pronajímá nájemci byt dle čl. I této smlouvy výhradně k účelu bydlení. Členy jeho domácnosti oprávněnými užívat byt jsou:

- a., nar.:
b., nar.:
c., nar.:

ČLÁNEK III.

Doba nájmu

- 1) Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od do s právem přednostního prodloužení.
- 2) Nájemce je povinen oznámit svůj úmysl prodloužit dobu nájmu pronajímateli písemně, a to nejpozději do 3 měsíců před ukončením sjednané doby nájmu. Současně je povinen sdělit o jak dlouhou dobu prodloužení žádá.
- 3) V případě, že žádná ze stran ve lhůtě 1 měsíce před ukončením sjednané doby nájmu, i prodloužené, písemně neoznámí druhé straně svůj úmysl nájem ukončit, prodlužuje se smlouva automaticky vždy o 1 rok.

ČLÁNEK IV.

Cena nájmu a úhrada za služby s nájmem spojené

- 1) Nájemné za předmět nájmu uvedený dle čl. I této smlouvy je stanoveno dohodou a činí Kč (slovy:) na měsíc a je splatné měsíčně předem nejpozději do 5. dne daného měsíce na účet pronajímatele:
č.ú.:/, pod VS:
- 2) Nájemce se dále zavazuje hradit služby, s užíváním nájmu spojené, které nejsou zahrnuty v částce nájemného společně s nájemným. Jedná se zejména o tyto služby:
 - a. Dodávka tepla, spotřeba el. energie, spotřeba společné el. energie, vodné, stočné, plyn, odvoz domovního odpadu, úklid společných prostor, STA, provoz výtahu, čištění komínů;
 - b. Na tyto energie a služby bude podnájemce platit měsíční zálohu společně s nájemným ve výši,- Kč (slovy: korun českých). Tato záloha bude nájemcem vyúčtována při ukončení nájmu, minimálně však jedenkrát ročně po obdržení všech dodavatelských faktur podle skutečné spotřeby. Přeplatky či nedoplatky jsou splatné do 10-ti dnů od předloženého vyúčtování.
 - c. Dodávka elektrické energie bude hrazena ze strany nájemce přímo dodavateli dle skutečného stavu elektroměru. Pronajímatel podpisem smlouvy vyslovuje souhlas, aby nájemce uzavřel smlouvu přímo s dodavatelem elektrické energie.
 - d. Dodávka plynu bude hrazena ze strany nájemce přímo dodavateli dle skutečného stavu plynoměru. Pronajímatel podpisem smlouvy vyslovuje souhlas, aby nájemce uzavřel smlouvu přímo s dodavatelem plynu.
- 3) První platba nájemného včetně zálohy na služby v celkové výši Kč (slovy: korun českých) za období od do byla zaplacená v hotovosti při podpisu této smlouvy a pronajímatel příjem této částky svým podpisem stvrzuje. bude zaplacená do převodem na účet pronajímatele č. účtu:, pod VS:
- 4) Při podpisu této smlouvy zaplatil nájemce zúčtovatelnou jistotu (kauci) ve výši Kč (slovy:) v hotovosti a pronajímatel příjem této částky podpisem této smlouvy stvrzuje. Zúčtovatelná jistota slouží k úhradě eventuálních pohledávek pronajímatele vůči nájemci a k náhradě škod způsobených nájemcem na

předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen tuto kauci nebo její část nájemci vrátit nejpozději do 14-ti dnů od ukončení nájemního vztahu.

- 5) O předání bytu uvedeném v čl. I. bude sepsán předávací protokol, kde bude uveden seznam movitého majetku a stavy měřidel.

ČLÁNEK V. Skončení nájmu

- 1) Nájemní poměr založený touto smlouvou končí:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
 - b) písemnou dohodou smluvních stran;
 - c) výpovědí smlouvy ze strany nájemce ze zákonných důvodů;
 - d) výpovědí pronajímatele ze strany pronajímatele ze zákonných důvodů;
 - e) z dalších zákonných důvodů
- 2) Délka výpovědní lhůty a počátek jejího běhu u výpovědi dané ze zákonných důvodů se řídí zákonem. Výpověď daná nájemci při porušení povinností zvláště závažným způsobem dle ust. § 2291 občanského zákoníku je bez výpovědní doby a nájemce je povinen být vyklidit a předat pronajímateli ve lhůtách stanovených zákonem.

ČLÁNEK VI. Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel se zavazuje na své náklady pojistit předmět nájmu a umožnit nájemci připojištění jeho majetku a osobních věcí. Současně se zavazuje, že v případě pojistné události pojistné plnění použije k neprodlenému odstranění škod na nemovitosti a pronajatých prostorách.
- 2) Pronajímatel je oprávněn po předchozí dohodě s nájemcem dvakrát ročně vykonat prohlídku nemovitosti nebo její části za účelem kontroly technického stavu a nájemce je povinen takovou prohlídku umožnit.
- 3) Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu odstranit nájemcem oznámené případné poruchy, závady a havárie na předmětu nájmu

ČLÁNEK VII. Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu pronajmout třetím osobám, a to i pokud nájemce sám v bytě bydlí. Pronajímatel si rovněž vyhrazuje udělení souhlasu s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti za podmínek uvedených v ust. § 2272 odst. 2 občanského zákoníku.
- 2) Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele chovat v předmětu nájmu zvířata, jako jsou např. psi, kočky, nebezpeční živočichové apod. Nájemce je povinen dbát o to, aby jím chovaná zvířata nerušila a neobtěžovala ostatní nájemníky a neznečišťovala prostory domu a jeho bezprostřední okolí.
- 3) Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu k dohodnutému účelu, starat se o něj s péčí řádného hospodáře.
- 4) Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele činit jakékoli stavební úpravy předmětu nájmu.

- 5) Případné poruchy, závady a havárie je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli.
- 6) Nájemce je povinen neprodleně provést a vlastním nákladem hradit drobné opravy v bytě související s jeho užíváním, jakož i práce spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu.
- 7) Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární předpisy a předpisy chránící životní prostředí. Zároveň se zavazuje respektovat dobré mravy a sousedská práva.
- 8) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do pronajatých prostor za účelem kontroly technického stavu.
- 9) Nájemce je odpovědný pronajímateli za škody, které způsobí na pronajatém majetku sám nebo třetí osoby v souvislosti s účelem nájmu.
- 10) Nájemce bere na vědomí, že jeho majetek v pronajatých prostorách není pojištěn z titulu pojistné smlouvy pronajímatele.
- 11) Nájemce je povinen předat předmět nájmu po uplynutí sjednané doby pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Budou-li shledány závady, nájemce je povinen uhradit náklady spojené s uvedením do původního stavu. O předání bude sepsán předávací protokol.

ČLÁNEK VIII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Pokud tato smlouva nestanoví jinak, pak se na ni vztahují obecně závazné právní předpisy.
- 2) Tato smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních, každý účastník obdrží jedno její vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno pro zprostředkovatele KOVA Reality s.r.o. Všechna podepsaná vyhotovení mají stejnou právní sílu.
- 3) Dodatky a změny této smlouvy lze činit výhradně písemnou formou.
- 4) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou smluvních stran.
- 5) Písemnost určená jedné ze smluvních stran se považuje za doručenu, není-li prokázán opak, desátým dnem po jejím doporučeném odeslání na adresu druhé smluvní strany, tím není dotčeno právo stran sdělit tímž způsobem změnu své doručovací adresy.
- 6) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že je projevem jejich pravé a svobodné vůle a že nebyla podepsána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.

V dne

V dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce