

Smlouva o nájmu bytu

uzavřená dle ust. § 2235 a násl. Občanského zákoníku

Článek 1. Smluvní strany

- | | |
|---------------------------|--|
| 1) společnost: | CIB Rental, s.r.o. |
| se sídlem: | Praha 1, Jeruzalémská 1321/2, PSČ: 110 00 |
| IČ: | 087 89 819 |
| zastoupená: | paní Hanou Formánkovou, per prokura |
| zapsaná: | ve VR u MS v Praze, oddíl C, vložka 325346 |
| bankovní spojení | 217 138 043/0300 |
| (dále jen „pronajímatel“) | |

a

- | | |
|----------------------------|--------------------|
| 2) pan | xxx |
| rodné číslo: | xxx |
| trvale bytem: | xxx, xxx, PSČ: xxx |
| kontaktní telefon (mobil): | |
| kontaktní email: | |
| (dále jen „nájemce“) | |

se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodli na uzavření nájemní smlouvy

t a k t o:

Článek 2. Předmět a účel nájmu

- 2.1. Pronajímatel je vlastníkem bytu č. xxx v budově xxx č. p. xxx, obec Hrádek nad Nisou. Takto je vlastnictví bytu zapsáno Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, katastrální území xxx, obec Hrádek nad Nisou, který touto smlouvou pronajímá nájemci. Byt je situován v xxx. nadzemním podlaží domu č. p. xxx, postaveného na pozemku parc. č. xxx v k. ú. xxx, obec Hrádek nad Nisou.
- 2.2. Pronajímáný byt o výměře xxx m² se skládá z těchto místností a prostor včetně příslušenství: xxx.
- 2.3. Stav bytu včetně příslušenství, rozsah jeho zařízení a vybavení je popsán v evidenčním listu, který slouží zároveň jako protokol o předání a převzetí bytu a je nedílnou součástí smlouvy jako její příloha číslo 1.
- 2.4. Pronajímatel přenechává nájemci výše popsaný byt do užívání k zajištění bytových potřeb, za podmínek níže vymezených v této smlouvě. Byt přenechává nájemci ve stavu, popsaném v protokolu o předání a převzetí bytu do užívání, podepsaný oběma smluvními stranami. Nájemce ve výše popsaném stavu byt do nájmu přejímá a prohlašuje, že tento je způsobilý k nastěhování a obývání za smluvených podmínek.

Článek 3. Nájemné, úhrady za služby

- 3.1. Výše nájemného byla stanovena dle dohody smluvních stran a dle Občanského zákoníku ve výši **xxx,- Kč** měsíčně, /slovy: xxx Korun českých/ měsíčně. V nájemném nejsou zahrnuty ceny služeb poskytovaných spolu s užíváním bytu. Nájemné bude každý rok zvyšováno o průměrnou roční inflaci vyhlášenou oficiálním statistickým úřadem.
- 3.2. Za nájem zařízení bytu je nájemce povinen hradit **xxx,- Kč** /slovy: xxx Korun českých/ měsíčně.
- 3.3. Nájemce se zavazuje platit zálohy na služby v celkové výši **xxx,- Kč** /slovy: xxx Korun českých/ měsíčně, z toho zálohy na ceny jednotlivých služeb jsou uvedeny v evidenčním listu. Výše uvedené zálohy na ceny služeb, byly stanoveny v souladu s Občanským zákoníkem. V souladu s tímto právním předpisem je oprávněn pronajímatel po předchozím oznámení výši měsíčních záloh změnit. Ustanovení o platbách záloh na služby se nevztahuje na placení cen těch služeb, kde platí přímý vztah nájemce bytu a osoby, která danou službu poskytuje, zejména se bude jednat o energie, jejichž spotřeba je měřena pro každý byt samostatně.

- 3.4. Skutečná výše cen služeb včetně DPH a záloh za jednotlivé služby se zúčtuje vždy za kalendářní rok, a to nejpozději do 30. dubna následujícího roku.
- 3.5. Nájemné a zálohy za služby budou placeny měsíčně, vždy nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce, za který budou platit nájemné, a to na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 3.6. Platba dle této smlouvy se považuje za včas a řádně provedenou, bude-li částka, na kterou vznikl pronajímateli nárok, připsána nejpozději poslední den dohodnuté lhůty splatnosti na účet pronajímatele, uvedený v článku I. této smlouvy. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhrady za plnění spojená s užíváním bytu do dvou dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.
- 3.7. Dodávky elektrické energie si nájemce zajišťuje na základě smluv s jejich dodavateli. Nájemce je povinen zajistit přihlášení elektroměru na svou osobu nejpozději do 5 pracovních dnů od převzetí bytu. (Po ukončení nájemního vztahu není nájemce oprávněn žádat o odpojení odběrného místa, pronajímatel se zavazuje přihlášení elektroměru na svůj účet nejpozději do 5 pracovních dnů od vrácení bytu nájemcem).

Článek 4.

Práva a povinnosti smluvních stran

4.1. Pronajímatel

- 4.1.1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění služeb spojených s užíváním bytu, uvedených v evidenčním listě.
- 4.1.2. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 4.1.3. Pronajímatel je oprávněn po předchozí výzvě provést kontrolu, zda je byt užíván v souladu s touto smlouvou.

4.2. Nájemce

- 4.2.1. Nájemce je oprávněn a povinen užívat pronajímaný byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Společnými prostory se rozumí prostory v domě, které nepatří k žádnému bytu v domě jako jeho součást nebo příslušenství.
Byt je nájemce oprávněn a povinen užívat pouze za účelem bydlení. Porušení povinností dle tohoto ustanovení je hrubým porušením povinností vyplývajících z nájmu dle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) obč. zákoníku.
- 4.2.2. Nájemce je povinen platit nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním pronajímaného bytu včas a řádně, ve výši a způsobem vyplývajícím z této smlouvy a dle Občanského zákoníku.
- 4.2.3. Nájemce je povinen uzavřít po dobu nájmu smlouvu na pojištění odpovědnosti za škodu (pojištění majetku) a kopii této smlouvy předložit pronajímateli nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne převzetí bytové jednotky.
- 4.2.4. Nájemce je povinen na svůj náklad zajišťovat běžnou údržbu bytu a drobné opravy související s jeho užíváním, na vlastní náklad.
Nájemce je povinen hradit veškeré náklady na opravu či výměnu elektrické instalace v bytové jednotce včetně elektrického jističe.
Nájemce je povinen alespoň jednou za dva roky čistit plynové spotřebiče umístěné v bytě.
Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo tak učinit po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.
Opětovné porušení této povinnosti je hrubým porušením povinností vyplývajících z nájmu dle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) obč. zákoníku.
- 4.2.5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav v bytě, které má provést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za újmu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
Opětovné porušení této povinnosti je hrubým porušením povinností vyplývajících z nájmu dle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) obč. zákoníku.

- 4.2.6. Nájemce je povinen odstranit závady poškození, které způsobil v bytě nebo v domě sám 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.
Opětovné porušení povinnosti dle tohoto ustanovení smlouvy je hrubým porušením povinností vyplývajících z nájmu dle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) obč. zákoníku.
- 4.2.7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do bytu za účelem kontroly stavu pronajatého bytu dle ust. odst. 4.1.3.
- 4.2.8. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy, přestavbu ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Pokud provede takové změny v bytě, je povinen uvést byt do původního stavu. Dále je zakázáno instalování antén a satelitů na venkovní část objektu.
Porušení povinnosti neprovádět podstatné změny v bytě bez souhlasu pronajímatele se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu dle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) obč. zákoníku.
Jestliže nájemce provede úkon běžné údržby, kterým změní původní povrchy stěn nebo podlah, je povinen tyto povrchy uvést do stavu, v jakém se nacházely při převzetí bytu do nájmu, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak. Obdobně to platí i při dalších změnách bytu, jeho součástí nebo příslušenství.
- 4.2.9. Nájemce není oprávněn přenechat byt jiné osobě do podnájmu nebo do užívání z jiného titulu bez souhlasu pronajímatele. Bydlí-li však sám v bytě trvale, může dát část bytu do podnájmu třetí osobě i bez souhlasu pronajímatele. V tom případě musí pronajímateli oznámit zvýšení osob žijících v bytě. Porušení tohoto ustanovení se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu ve smyslu ust. § 2288 odst. 1 písm. a) obč. zákoníku.
- 4.2.10. Nájemce se zavazuje dodržovat domovní řád, se kterým bude seznámen, resp. se kterým se bude mít možnost seznámit.
Při výkonu svých práv je nájemce povinen dbát o to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům či vlastníkům řádný výkon práv. Výkon práv nájemce nesmí být na újmu ostatním nájemcům a vlastníkům. Opětovné porušení tohoto ustanovení je podle své povahy hrubým porušením dobrých mravů v domě nebo hrubým porušením povinností vyplývajících z nájmu bytu ve smyslu ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku.
- 4.2.11. Nájemce se zavazuje plnit povinnost v souladu s § 2269, § 2272 a § 2273 občanského zákoníku a oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu služeb nejpozději do 15 dnů po jejich vzniku, zejména je takto povinen oznámit pronajímateli změnu v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě.
Porušení povinnosti dle tohoto ustanovení smlouvy je hrubým porušením povinností vyplývajících z nájmu dle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) obč. zákoníku.
- 4.2.12. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen byt odevzdat pronajímateli vyklizený, ve stavu způsobitelném k řádnému užívání, se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém byt převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel a k eventuelním úpravám, které v souladu s touto smlouvou provedl v bytě nájemce nebo pronajímatel. Zejména je nájemce povinen odstranit nejpozději ke dni předání bytu pronajímateli následky veškerých škod, které v bytě způsobil sám nebo osoby, které s ním v bytě bydlely, jakož i následky veškerých dalších změn, které nelze považovat za důsledek běžného opotřebení, zejména stopy po uchycení obrazů a dalšího vybavení bytu, které bude nájemce povinen vyklidit při skončení nájmu. Nájemce je též povinen uvést všechny povrchy stěn do původního stavu, nehledě na běžné opotřebení, zejména však po ukončení nájmu obnovit původní barvy stěn (v bílé barvě).
Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
Byt vyklizený a ve stavu v souladu s tímto ustanovením smlouvy odevzdá nájemce pronajímateli nejpozději do 3 dnů ode dne skončení nájemního vztahu.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

K tomuto dni je nájemce rovněž povinen odstranit veškeré škody, které způsobil v domě sám nebo osoby, které s ním v bytě bydleli.

Jestliže povinnosti dle tohoto ustanovení nájemce nesplní je pronajímatel oprávněn byt do vpředu popsaného stavu uvést sám na náklad nájemce. O odevzdání vyklizeného bytu bude sepsán zápis.

Článek 5.

Zajištění závazku nájemce

Závazky nájemce, vyplývající z této nájemní smlouvy, jsou zajištěny peněžitou jistotou, kterou poskytl nájemce pronajímateli před uzavřením této nájemní smlouvy na základě Smlouvy o poskytnutí jistoty uzavřené v souladu s ust. § 2254 občanského zákoníku, která je nedílnou součástí smlouvy o nájmu.

Nesplnění povinnosti nájemce dle ust. odst. 3.2. smlouvy o poskytnutí jistoty, složit nebo doplatit peněžitou jistotu do původní výše v případě jejího čerpání, bude považováno za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy a bude posuzováno jako důvod k výpovědi nájmu podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku.

Článek 6.

Doba nájmu

6.1. Smlouva je uzavírána na dobu **určitou** s účinností od **xxx do xxx**.

6.2. Účastníci této smlouvy se dohodli na vyloučení ustanovení § 2285 obč. zákoníku o automatickém prodlužování nájmu.

6.3. Ve smyslu ust. § 2286 – 2296 obč. zákoníku může nájem bytu skončit těmito způsoby:

- a) dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
- b) výpovědí podanou nájemcem s výpovědní lhůtou 3 měsíce v případě splnění podmínky podle § 2287 obč. zák.
- c) výpovědí podanou pronajímatelem dle ust. § 2288 a § 2291 obč. zák.
- d) uplynutím sjednané doby.

Článek 7.

Osoby spoluzijící

7.1. V bytě s nájemcem žijí tyto osoby:

příjmení a jméno	datum narození	příbuzenský vztah
1) ---	---	---
2) ---	---	---
3) ---	---	---

7.2. Nájemce je povinen dle § 2272 odst. 1 a § 2273 občanského zákoníku písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Pronajímatel si v souladu s § 2272 odst. 2 vyhrazuje souhlas s přijetím nového člena do nájemcoví domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma.

Článek 8.

Ručitelské prohlášení

Osoby spolubydlící uvedené v čl. 7 této smlouvy, které jsou zletilé a plně svéprávné, v souladu s ust. § 2018 a násl. občanského zákoníku výslovně prohlašují, že pokud nájemce nebude řádně a včas hradit dluhy vzniklé z této nájemní smlouvy (zejména sjednané nájemné, zálohy na služby a vyúčtování služeb), tak ručí pronajímateli za splnění těchto dluhů včetně příslušenství a zavazují se, že dluh včetně příslušenství uspokojí. Pronajímatel má právo požadovat splnění na osobách spolubydlících jako ručitelích, nesplnil-li nájemce v přiměřené lhůtě dluh, ač jej k tomu pronajímatel v písemné formě vyzval. Výzvy není třeba, nemůže-li ji pronajímatel uskutečnit nebo je-li nepochybné, že nájemce dluh nesplní. Osoby spolubydlící, je-li jich více, ručí za splnění dluhu včetně příslušenství společně a nerozdílně.

Článek 9.
Závěrečná ujednání

- 9.1. Tato smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnou dohodou smluvních stran ve formě dodatku ke smlouvě.
- 9.2. Ve věcech výslovně smlouvou neupravených, řídí se vztah touto smlouvou založený příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 9.3. Smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
- 9.4. Smluvní strany prohlašují, že toto právní jednání bylo učiněno na základě jejich svobodné a vážné vůle, určité a srozumitelně, s úmyslem vyvolat právní následky, které jsou v něm vyjádřeny, jakož i právní následky plynoucí ze zákona, dobrých mravů, zvyklostí a zavedené praxe stran. Na důkaz souhlasu s obsahem smlouvy následují podpisy zástupců smluvních stran, oprávněných tuto smlouvu uzavřít.

V Praze dne xxx

V Hrádku nad Nisou dne

CIB Rental, s.r.o.
Hana Formánková
per prokura
(pronajímatel)

xxx
(nájemce)

Osoby spolubydlící:

xxx

xxx

xxx