

Smlouva o nájmu nemovitosti

(dále jen „**Smlouva**“) uzavřená v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon**“)

Město

IČO: sídlem: zapsaná v OR:

zastoupená:

bankovní spojení

elektronická adresa:

mobil:

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

nájemník

IČO:

sídlem:

zapsaná v OR: zastoupená:

bankovní spojení.

elektronická adresa:

mobil:

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně též jen „**Strany**“ nebo jednotlivě jen „**Strana**“)

se níže uvedeného dne, měsíce a roku dohodly na následujícím:

VZHLEDEM K TOMU, ŽE:

- (a) Pronajímatel je vlastníkem **bytu č.....** o dispozicis příslušenstvím, umístěného v **Mikulášovicích, č.p.**(dále jen „**byt**“). Byt sestává za sklepa, včetně příslušenství. Celková výměra pronajímaného bytu činí **m²**. Vybavení bytu je zaznamenáno v předávacím protokolu, který je nedílnou součástí této Smlouvy jako Příloha 1 (dále jen „**Předmět nájmu**“). Půdorys Předmětu nájmu tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy.
- (b) Pronajímatel si přeje přenechat Předmět nájmu k užívání Nájemci za podmínek stanovených touto Smlouvou, a to po přesně stanovenou dobu po nabytí vlastnického práva k Předmětu nájmu na své straně;
- (c) Nájemce si přeje užívat Předmět nájmu za podmínek stanovených touto Smlouvou.

BYLO DOHODNUTO NÁSLEDUJÍCÍ:

I. NÁJEM PŘEDMĚTU NÁJMU

Pronajímatel tímto pronajímá Nájemci Předmět nájmu za podmínek této Smlouvy a Nájemce uvedené přijímá (dále jen „**Nájem**“).

Nájem se sjednává za účelem: zajištění bytových potřeb Nájemce resp. členů Nájemcovy domácnosti.

II. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, **a to** (dále jen „**Den zahájení Nájmu**“) (dále jen „**Den skončení Nájmu**“), s možností dalšího prodloužení po oboustranné písemné dohodě smluvních stran.

2. Pokračuje-li Nájemce v užívání Předmětu nájmu po Dni skončení Nájmu, neznamená to / nelze to vykládat jako jakékoli prodloužení Nájmu.

III. ODEVZDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Pronajímatel odevzdá Nájemci Předmět nájmu nejpozději v Den zahájení Nájmu a umožní Nájemci, aby mu nic nebránilo v přístupu do Předmětu nájmu.
2. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu znám technický stav Předmětu nájmu a vůči Pronajímateli nemá v tomto směru žádné nároky a/nebo jakékoli výhrady.
3. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude v den předání Stranami podepsán předávací protokol, který zachytí zejm. stav Předmětu nájmu, stav měřičů energií, stav předání příslušenství Předmětu nájmu. Nedílnou součástí předávacího protokolu bude fotodokumentace Předmětu nájmu v den předání. Příloha 1

IV. JISTOTA

1. Nejpozději do pěti (5) pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy uhradí Nájemce Pronajímateli částku ve **výši 15000,- Kč** (slovy: Patnácttisíckoron) jako jistotu, a to na účet **č.ú.: 3777220399/0800, pod VS:** (dále jen „**Účet Pronajímatele**“ resp. jen „**Jistota**“).
2. Jistota zajišťuje řádné plnění povinností Nájemce vzniklých mu z této Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn bez dalšího použít finanční prostředky z Jistoty, pokud Nájemce nesplní povinnost uhradit řádně a včas jakékoliv platby předvídané touto Smlouvou (zejména, nikoliv však pouze, platbu za nájemné, platby za služby /jak jsou tyto pojmy definovány níže/, náhradu škody či újmy, bezdůvodné obohacení, úroky z prodlení apod.). Tím není dotčeno právo Pronajímatele požadovat zaplacení takového závazku přímo vůči Nájemci bez použití Jistoty.
3. Nájemce bude po celou dobu trvání Nájmu udržovat Jistotu ve sjednané výši a dostane-li se pod tuto výši, pak ji doplní do deseti (10) pracovních dnů od doručení výzvy Pronajímatele.
4. Strany se dohodly, že Jistota nebude úročena a Nájemce neobdrží úroky z Jistoty za období od jejího složení do vrácení Nájemci. Po ukončení Nájmu a po vyrovnání všech závazků bude Jistota vrácena Nájemci.

V. NÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA PLNĚNÍ SPOJENÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli měsíční nájemné **ve výši** ,- Kč (slovy.....), (dále souhrnně jen „**Nájemné**“). Nájemce se zavazuje hradit Nájemné pravidelně **do 15. dne měsíce předcházejícího měsíci**, na který má být příslušná částka uhrazena, a to bankovním převodem na bankovní účet **3777220399/0800, pod VS:, vedený u České spořitelny, a.s. pobočka Šluknov**. Nájemné nezahrnuje zálohy na topení, vodné, stočné, studenou vodu, elektrickou energii spol. prostor, odvoz odpadu, úklid společných prostor, atd. (dále jen „**Služby**“ resp. „**Zálohy na Služby**“). Zálohy na tyto služby činí,-Kč (slovy.....). Předpis záloh na služby tvoří Přílohu č. 3 této Smlouvy. Nájemce se zavazuje hradit Zálohy na Služby pravidelně **do 15. dne měsíce předcházejícího měsíci**, na který má být příslušná částka uhrazena, a to bankovním převodem na bankovní účet **3777220399/0800, vedený u České spořitelny a.s., pobočka Šluknov, V.S.**; zaplacením se rozumí den, kdy byla platba potvrzena bankou příjemce.
2. Pronajímatel zajistí přehlášení/uzavření nové smlouvy na poskytování dodávky elektřiny. Dodávky elektřiny se Nájemce zavazuje hradit přímo jejímu poskytovateli.
3. Pronajímatel je oprávněn platby za užívání shora specifikovaného bytu každoročně zvýšit o výši inflace dle průměrného ročního indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu za uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení bude účinné prvním dnem nového kalendářního roku, kdy Pronajímatel vystaví Nájemci nový platební kalendář. V případě úpravy cen za Služby s užíváním Předmětu nájmu v průběhu kalendářního roku bude tato změna cen obsažena v novém platebním kalendáři i v průběhu kalendářního roku.
4. Pronajímatel jedenkrát za kalendářní rok vyúčtuje nájemci skutečnou výši nákladů na Služby a uhrazené Zálohy na Služby (dále jen „**Vyúčtování Služeb**“), přičemž takové vyúčtování doručí nájemci nejpozději do pěti (5) měsíců od skončení příslušného kalendářního roku. Finanční vyrovnání přeplatku či nedoplatku z Vyúčtování Služeb provedou Pronajímatel a Nájemce ve lhůtě jednoho (1) měsíce ode dne doručení Vyúčtování Služeb Nájemci.

5. V případě jakékoli pozdní úhrady budou příslušenství / sankce vypočítány v souladu s platnými českými právními předpisy.
6. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného Nájemného, neodevzdá-li Nájemce Pronajímateli Předmět nájmu včas dle ujednání této Smlouvy, a to až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli Předmět nájmu skutečně odevzdá.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

1. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu řádně v souladu s touto Smlouvou a obecně závaznými předpisy. Nájemce je dále povinen dodržovat odůvodněné pokyny Pronajímatele týkající se užívání Předmětu nájmu.
2. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním Předmětu nájmu (dále jen „**Běžná údržba**“).
3. Nájemce je povinen strpět úpravu Předmětu nájmu, popřípadě jeho přestavbu a/nebo jinou změnu (dále jen „**Změna Pronajímatelem**“), v případě, že Změna pronajímatelem:
 - 3.1. nesníží hodnotu užívání Nájemcem a lze-li Změnu Pronajímatelem provést bez nepřiměřeného nepohodlí pro Nájemce; a/nebo
 - 3.2. je-li prováděna Pronajímatelem na příkaz orgánu veřejné moci; a/nebo
 - 3.3. hrozí-li přímo zvláště závažná újma; a/nebo
 - 3.4. souhlasí-li s tím výslovně Nájemce.
4. Nájemce není oprávněn provést úpravu, přestavbu a/nebo jinou změnu Předmětu nájmu.
5. V případě nepřítomnosti Nájemce v Předmětu nájmu delší než dva (2) měsíce
 - 5.1. oznámit tuto skutečnost Pronajímateli; a
 - 5.2. označit osobu, která po dobu nepřítomnosti Nájemce v Předmětu nájmu zajistí možnost vstupu do něho, bude-li to nezbytně nutné; nemá-li Nájemce takovou osobu, je touto osobou Pronajímatel; neučiní-li tak, má Pronajímatel právo za uvedených podmínek vstoupit do Předmětu nájmu sám a bez dalšího.
6. Nájemce není oprávněn přijmout nového uživatele Předmětu nájmu, ani případného podnájemce. Nájemce je povinen oznámit změnu počtu osob užívajících Předmět nájmu Pronajímateli nejpozději do deseti (10) pracovních dnů od takové změny. Maximální počet osob, které mohou **užívat Předmět nájmu je**
7. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro Předmět nájmu, může Nájemce v Předmětu nájmu pracovat a/nebo podnikat.
8. Nájemce bude Pronajímatele okamžitě informovat o (i) jakékoliv nehodě nebo poruše týkající se topných zařízení, elektrického osvětlení nebo ostatních instalací v Předmětu nájmu; a/nebo (ii) o jakémkoliv požáru či jiné škodě a/nebo újmě v Předmětu nájmu, který by se mohl dotknout jakýmkoli způsobem Předmět nájmu, a kterého si Nájemce je resp. má být vědom.

VII. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

1. Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu Předmětu nájmu, jakož i práva třetích osob, překážky v užívání Předmětu nájmu podle zákona a/nebo podle rozhodnutí orgánu veřejné moci (dále jen „**Vada**“) v přiměřené době poté, co mu Nájemce vadu oznámí, zpravidla nejpozději do dvaceti (20) dnů ode dne oznámení vady Nájemcem (není-li v konkrétním případě důvodně třeba lhůta delší).
2. Vadu, kterou je třeba odstranit bez prodlení, oznámí Nájemce Pronajímateli ihned poté co ji zjistí resp. co jí zjistit měl a mohl. Jiné Vady, které brání obvyklému užívání Předmětu nájmu, oznámí Pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději do deseti (10) pracovních dnů ode dne, kdy Vadu zjistil, resp. zjistit měl a mohl.
3. Jedná-li se o podstatnou Vadu a neodstraní-li ji Pronajímatel řádně a včas, může ji odstranit Nájemce a žádat následně po Pronajímateli náhradu nákladů vynaložených při odstraňování Vady, popřípadě slevu z Nájemného ve výši takto vynaložených nákladů. Neoznámí-li však Nájemce Pronajímateli Vadu nejpozději do dvaceti (20) dnů ode dne, kdy ji měl a mohl zjistit, nemá právo na náhradu nákladů vynaložených při jejím odstraňování, ani na slevu z nájemného.

4. Způsobí-li Vadu Nájemce a nedojde-li k jejímu odstranění ze strany Nájemce nejpozději do dvaceti (20) dnů ode dne, kdy ji měl a mohl zjistit, je Pronajímatel oprávněn Vadu odstranit na náklady Nájemce. Nájemce je v takovém případě povinen uhradit náklady vynaložené Pronajímatelem na odstranění Vady nejpozději do deseti (10) pracovních dnů od doručení výzvy Pronajímatele k jejich úhradě.
5. Pronajímatel nesouhlasí s přechodem Nájmu na kteréhokoli člena domácnosti Nájemce v případě smrti Nájemce.
6. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do Předmětu nájmu na základě písemného oznámení předaného nejméně dvacet čtyři (24) hodin předem Nájemci (kromě případů nouze, při nichž je nezbytné zabránit škodě a/nebo hrozí nebezpečí z prodlení, kdy nebude žádné oznámení požadováno) a za následujícím účelem: (i) prohlídka Předmětu nájmu zájemcům o nájem či koupi Předmětu nájmu; (ii) provedení úpravy, opravy či údržby Předmětu nájmu. Při uplatňování svých práv vyvine Pronajímatel přiměřené úsilí, aby co možná nejméně narušil právo na nerušené užívání Předmětu nájmu Nájemcem.

VIII. ZÁPIS NÁJMU DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Nájem podle této Smlouvy může být zapsán do katastru nemovitostí výlučně ze strany Pronajímatele. Nájemce se nebude domáhat po celou dobu trvání Nájmu podle článku II. (Doba trvání Nájmu) této Smlouvy zápisu Nájmu do katastru nemovitostí.

IX. SKONČENÍ NÁJMU

1. Nájem podle této Smlouvy skončí:
 - 1.1. Dnem skončení Nájmu;
 - 1.2. v den uvedený v písemné dohodě Stran;
 - 1.3. výpovědí jedné Strany, a to ke dni, ke kterému uplyne výpovědní doba a v případě výpovědi bez výpovědní doby ke dni doručení výpovědi druhé Straně; a/nebo
 - 1.4. jiným způsobem předpokládaným právním předpisem, zejména pak Zákonem, ke dni stanovenému právním předpisem.
2. Strany mohou vypovědět Nájem v případech stanovených právními předpisy, zejména Zákonem.
3. Pronajímatel může Nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době zejména, pokud Nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z Nájmu.
4. Pronajímatel může Nájem vypovědět bez výpovědní doby zejména, pokud Nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem. Porušením povinnosti Nájemce zvláště závažným způsobem se rozumí především (nikoliv výlučně):
 - 4.1. prodlení s úhradou Nájemného a Služeb za dobu alespoň dvou (2) měsíců; nebo
 - 4.2. poškození Předmětu nájmu Nájemcem závažným způsobem; nebo
 - 4.3. působení závažné škody nebo obtíží Pronajímateli; nebo
 - 4.4. neoprávněné užívání Předmětu nájmu k jinému než sjednanému účelu.
5. Nájemce je oprávněn Nájem vypovědět bez výpovědní doby, pokud
 - 5.1. Předmět nájmu se bez zavinění Nájemce stane nezpůsobilým ke smluvenému účelu užívání a tento stav nebude napraven ani ve lhůtě třiceti (30) dnů ode dne, kdy se o tomto stavu dozvěděl Pronajímatel; nebo
 - 5.2. Pronajímatel bude opakovaně porušovat své povinnosti z této Smlouvy a nápravu nezajistí ani ve lhůtě třiceti (30) dnů po doručení písemného upozornění Nájemce na tato porušení.
6. Výpověď vyžaduje písemnou formu, musí být doručena druhé Straně a musí být odůvodněna. Výpovědní doba počíná prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé Straně. Strany mají právo vznést proti výpovědi námitky. Nevezme-li vypovídající Strana po obdržení námitek druhé strany svou výpověď zpět ani do deseti (10) pracovních dnů od jejich doručení, může druhá Strana navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, a to nejpozději do dvou (2) měsíců ode dne doručení výpovědi. Pronajímatel je ve výpovědi povinen poučit Nájemce o právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání výpovědi soudem.

X. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU PRONAJÍMATELI

1. Nájemce předá Pronajímately Předmět nájmu v Den skončení Nájmu. Předmět nájmu je odevzdán Nájemcem Pronajímately, pokud Pronajímatel obdrží veškeré klíče a příslušenství Předmětu nájmu, které od Pronajímatel převezal a ani jinak Pronajímately Nájemce nebrání v přístupu do Předmětu nájmu a v jeho užívání.
2. Nájemce předá Pronajímately Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převezal, s přihlédnutím k běžnému opotřebením při běžném užívání a na Vady, které je povinen odstranit Pronajímatel. Při poškození Předmětu nájmu či jeho zařízení a příslušenství musí Nájemce vzniklou škodu a s tím spojené náklady na jejich odstranění Pronajímately uhradit, nejpozději do ukončení nájemního vztahu
3. O předání Předmětu nájmu pronajímately bude za přítomnosti obou Stran vyhotoven předávací protokol.
4. Pokud Nájemce nepředá Pronajímately Předmět nájmu v souladu s touto Smlouvou, má Pronajímatel právo na náhradu ve výši sestávající z i) Nájemného a ii) sankcí dle obecně závazných předpisů, a to až do dne, kdy Nájemce Pronajímately Předmět nájmu skutečně předá.

XI. VZDÁNÍ SE PRÁV

Pokud se kterákoli Strana vzdá práv z porušení jakéhokoli ustanovení této Smlouvy, nebude to znamenat nebo se vykládat jako vzdání se práv vyplývajících z kteréhokoli jiného ustanovení Smlouvy, ani z jakéhokoli dalšího porušení daného ustanovení. Žádné prodloužení lhůty pro plnění jakéhokoli závazku či učinění jakéhokoliv úkonu a/nebo právního jednání podle této Smlouvy nebude považováno za prodloužení lhůty pro budoucí plnění daného závazku nebo učinění daného úkonu či právního jednání, nebo jakéhokoli jiného závazku, úkonu či právního jednání. Neuplatnění či prodlení s uplatněním jakéhokoli práva v souvislosti s touto Smlouvou nebude znamenat vzdání se tohoto práva.

XII. ODDĚLITELNOST

Jestliže jakýkoliv závazek vyplývající z této Smlouvy nebo jakéhokoliv ustanovení této Smlouvy (včetně jakéhokoliv jejího odstavce, článku, věty nebo slova) je nebo se stane neplatným, nevymahatelným a/nebo zdánlivým, pak taková neplatnost, nevymahatelnost a/nebo zdánlivost neovlivní ostatní ustanovení této Smlouvy. Strany nahradí tento neplatný, nevymahatelný a/nebo zdánlivý závazek takovým novým platným, vymahatelným a nikoliv zdánlivým závazkem, jehož předmět bude v nejvyšší možné míře odpovídat předmětu původního odděleného závazku.

XIII. KUMULATIVNÍ PRÁVA

Žádný odkaz v této Smlouvě na specifické právo a/nebo nápravný prostředek nesmí Stranám bránit v uplatňování jakéhokoliv jiného práva a/nebo nápravného prostředku a/nebo v podání žaloby, ke kterým jsou Strany ze zákona oprávněny.

XIV. ÚPLNÁ DOHODA

Tato Smlouva tvoří úplnou dohodu mezi Stranami ohledně jejího předmětu a nahrazuje veškeré předchozí rozhovory, jednání a dohody mezi Stranami týkající se předmětu této Smlouvy. Strany tímto prohlašují, že v této Smlouvě nechybí jakákoli náležitost, kterou by některá ze Stran mohla považovat za předpoklad pro uzavření této Smlouvy.

XV. VÝKLAD SMLOUVY

1. Veškerá praxe Stran a veškeré jejich zvyklosti jsou vyjádřeny v této Smlouvě. Strany se nebudou dovolávat zvyklostí a praxe Stran, které z této Smlouvy výslovně nevyplývají. Při výkladu této Smlouvy se nebude přihlížet k praxi zavedené mezi Stranami v právním styku, ani k tomu, co uzavření této Smlouvy předcházelo, popřípadě k tomu, že Strany daly následně najevo, jaký obsah a význam Smlouvě přikládají. Strany tímto potvrzují, že si nejsou vědomy žádných dosud mezi nimi zavedených obchodních zvyklostí či obchodní praxe.
2. Strany prohlašují, že je jim význam všech výrazů použitých v této Smlouvě znám. V případě jakýchkoli pochybností si Strany nejasný či nepřesný význam výrazu použitého v této Smlouvě nechaly náležitým způsobem vysvětlit a/nebo si ho náležitým způsobem dohledaly ještě před podpisem této Smlouvy.

XVI. ZMĚNY SMLOUVY

Tato Smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými všemi Stranami. Změna této Smlouvy v jiné než písemné formě je tímto vyloučena. Za písemnou formu nebude pro účel tohoto článku považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Není-li pro změnu této Smlouvy dodržena forma ujednaná Stranami, lze neplatnost takovéto změny namítnout i v případě, bylo-li již plněno.

XVII. ROZHODNÉ PRÁVO

Tato Smlouva se řídí ustanoveními Zákona, zejména pak jeho ustanoveními § 2201 až 2296.

XVIII. STEJNOPISY

Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, přičemž každá Strana obdrží po jednom (1) stejnopisu.

XIX. PLATNOST A ÚČINNOST

Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi Stranami (tj. podpisem této Smlouvy posledním jejím účastníkem).

NA DŮKAZ ČEHOŽ připojují Strany níže své vlastnoruční podpisy (resp. podpisy svých oprávněných zástupců)

V Mikulášovicích dne _____

Přílohy:

- 1) Půdorys bytu
- 2) Předávací protokol včetně fotodokumentace
- 3) Předpis záloh na služby.