

Nájemní smlouva

kterou uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku:

ve smyslu ust. § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění:

1. **Město Rotava**, IČ: 00259551, se sídlem Rotava, Sídlíště 721, PSČ 357 01, zastoupeno Ivou Kalátovou, starostkou města

jako **pronajímatel** na straně jedné

a

2.

jako **nájemce** na straně druhé

v tomto znění:

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem domu čp. na pozemku parc.č. v k.ú. okres, pod adresou
2. Nemovitost uvedená v odst. 1. tohoto článku smlouvy je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro, katastrální pracoviště, na listu vlastnictví č. pro k.ú., okres
3. Pronajímatel prohlašuje, že jeho vlastnictví jak shora uvedeno trvá i nadále a že neexistují žádné okolnosti bránící volnému nakládání s byty ve shora uvedené nemovitosti.

Článek II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechávající nájemci do užívání byt č. o velikosti , ... kategorie o celkové výměře m², umístěný v ... poschodí domu čp. pod adresou, za podmínek v této smlouvě dále dohodnutých.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu oprávněn užívat výhradně k bydlení. Spolu s nájemcem budou předmět nájmu užívat tyto osoby (uvést jméno příjmení a datum narození):

-
-

Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vhodných podmínkách. Pronajímatel si vyhrazuje právo vyjádřit svůj souhlas s přijetím další osoby do bytu nad rozsah osob, uvedených v tomto odstavci.

Článek III.

Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou(neurčitou) počínaje dnem
2. Nájem končí uplynutím sjednané doby nájmu nebo písemnou dohodou obou smluvních stran. Před uplynutím sjednané doby nájmu může pronajímatel smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v ustanovení § 2228 a §2231 občanského zákoníku. Nájemce může dát výpověď i bez udání důvodu. Výpověď v obou případech musí být písemná a doručena druhému účastníku. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného nebo plateb za služby spojené s nájmem po dobu delší než dvou měsíců nebo opakovaném závažném porušování povinností nájemce z této smlouvy je pronajímatel rovněž oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit (§ 2232).
3. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že při skončení nájmu z důvodu odstoupení pronajímatele od této smlouvy nemá nárok na zajištění bytové náhrady.

Článek IV.

Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

1. Nájemné bylo sjednáno dohodou smluvních stran ve výši-- Kč (slovy korun českých) měsíčně za veškeré pronajaté prostory.
2. V nájmemném nejsou zahrnuty ceny za následující služby spojené s nájmem, a tedy užíváním bytu:
 - a) Úklid a osvětlení společných prostor
 - b) Vodné a stočné
 - c) Úhrada za dodávku tepla a ohřev vody
3. Platby na úhradu těchto služeb (s výjimkou el. energie a plynu – viz. odst. 4.) budou hrazeny spolu s nájmemným měsíčně zálohově ve výši dle Rozpisu služeb, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy na účet pronajímatele č.ú. 30015- 0862166389/0800 Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby, pokud nejsou placeny paušální sazbou, se zúčtuje vždy za kalendářní rok nejpozději do 30 dnů po ukončení nájmu. To platí, pokud není zvláštním předpisem stanovený jiný postup. V průběhu roku je pronajímatel oprávněn po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo na základě výměny vydané zvláštním předpisem rozhodnutím cenového orgánu, změny počtu členů domácnosti nebo z dalších důvodů, například ze změny rozsahu nebo kvality služeb. Úhradu prvního nájmu a úhradu služeb spojených s užíváním bytu zaplatí nájemce pronajímateli v den podpisu nájmemné smlouvy.
4. Nájemné a zálohy za služby uvedené v předchozích ustanoveních jsou splatné měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. ú. 30015-0862166389/0800. Nájemné a zálohy za služby za první měsíc od zahájení nájmu budou uhrazeny při podpisu této nájmemné smlouvy.
5. Při prodlení s placením nájmemného a záloh za služby je pronajímatel oprávněn účtovat zákonný úrok z prodlení.

Článek V.

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu se řídí občanským zákoníkem v platném znění.
2. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu

upravuje nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, případně právní norma jej nahrazující.

3. Nájemce bytu je dále povinen zejména:
 - a) Užívat byt řádným způsobem a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu, zejména udržovat byt v čistotě a řádně pečovat o jeho běžnou údržbu a opravy,
 - b) Při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv a dodržovat pravidla dobrých mravů souvisejících s výkonem práva nájmu bytu
 - c) Oznamovat bez zbytečného odkladu pronajímateli (správci domu) potřebu těch oprav v bytě, které hradí pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, který by nesplněním této povinnosti vznikla. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.
 - d) Odstranit sám na vlastní náklady veškeré závady a poškození, které způsobil 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.
 - e) Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad, v případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
 - f) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
 - g) Nájemce je povinen dodržovat domovní řád, pokud byl pronajímatelem vydán a pokud s ním byl nájemce seznámen.
4. Společné prostory domu může nájemce používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců. Vchody, chodby, schodiště, průjezdy, dvůr apod. musí trvale zůstat volné. Na výzvu pronajímatele je nájemce povinen zanechat nedovoleného užívání společných prostor, popřípadě odstranit své věci, které se tam nacházejí.
5. Nájemce může chovat s předchozím písemným souhlasem pronajímatele pouze přiměřený počet domácích zvířat a je povinen zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon vlastnických a užívacích práv ostatních uživatelů bytu. Znečištění společných prostor, dvora a zařízení v domě zvířaty chovanými nájemcem je nájemce povinen ihned odstranit. Nájemce odpovídá za veškeré vzniklé škody, které zvířata v domě způsobí.

Článek VI.

Ostatní ujednání

1. Při ukončení nájmu je nájemce povinen užívaný byt včetně příslušenství zcela vyklidit a předat pronajímateli (správci objektu) formou písemného zápisu ve stavu ne horším, než se nacházel ke dni zahájení nájmu s přihlédnutím k běžnému opotřebením a stavebním úpravám realizovaných za písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce byt ke dni skončení nájmu nevyklidí, je pronajímatel oprávněn do bytu vstoupit, na náklady nájemce byt vyklidit a uskladnit věci nájemce.
2. Další užívání bytu nájemcem po skončení platnosti této smlouvy se považuje za užívání bytu bez právního důvodu. Pronajímatel je oprávněn v případě prodlení nájmu s vyklizením bytu požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 1 000,-- Kč za každý den prodlení s vyklizením bytu. Smluvní strany sjednávají, že i v případě odstoupení od této smlouvy zůstává sjednaná smluvní pokuta v platnosti. Smluvní pokuta je splatná na výzvu pronajímatele a je započitatelná na složenou kauci dle článku IV. odst. 7 této smlouvy. Tímto ustanovením o smluvní pokutě nejsou dotčeny nároky pronajímatele na náhradu škody.
3. V případě, že dojde k odstoupení od smlouvy, považuje se za dne skončení nájmu 15. den ode dne, kdy bylo nájemci doručeno písemné oznámení o odstoupení od smlouvy.

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud ze smlouvy nevyplývá jiná úprava, řídí se vztah mezi pronajímatelem a nájemcem obecnými ustanovením občanského zákoníku upravujícím nájem.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno, zbývající případně pronajímateli. Smlouvu lze změnit nebo doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami s výjimkou zvýšení záloh za služby dle této smlouvy, kdy postačuje jednostranný úkon pronajímatele.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem předání bytu.
4. Nedílnou součástí této nájemní smlouvy je:
 - Evidenční list nájemníka - příloha č. 1
 - Protokol o odevzdání a převzetí bytu – příloha č. 2
 - Rozpis služeb spojených s nájmem bytu – příloha č. 3

Další změny Evidenčního listu a Rozpisu služeb spojených s nájmem bytu je oprávněn provádět pronajímatel a jsou pro nájemce závazné.

5. Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy a zároveň prohlašují, že si smlouvu pozorně přečetly, že jejímu obsahu v celé šíři rozumějí a že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé, svobodné a vážné vůle pak připojují své podpisy.

V, dne

.....

Město Rotava

.....