

Nájemní smlouva na byt

1. Nájemce:

Jméno a příjmení:

nar. dne:

r.č.:

bytem:

(dále též jen „nájemce“)

a

2. Bytové družstvo Stříbrského 686-689

IČO: 27067025

se sídlem: Stříbrského 689, Praha 4

zastoupené: , předsedou (místopředsedou) představenstva, a
 , členem představenstva

(dále též jen „pronajímatel“)

podpisem níže potvrzují, že spolu uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s příslušnými právními předpisy, zejm. ust. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, (dále též jen „obč. zák.“) tuto

nájemní smlouvu na byt:

I.

Vymezení bytu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem domu č.p. 686-689 v ul. Stříbrského, Praha 4, v kterém se nachází byt č., vel., a to v.....podlaží domu č.p.na adrese Stříbrského, Praha 4 – Háje, a sestávající z, s příslušenstvím lodžii a sklepní kóji, která se nachází ve společných prostorách domu a je označena č. (dále též jen „byt“).
2. V bytě se nachází následující vybavení bytu: (dále též jen „vybavení bytu“).

II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel tímto přenechává nájemci k dočasnému užívání (do nájmu) byt za úplaty (nájemné) stanovené v čl. III. odst. 1. této smlouvy a nájemce byt do nájmu přejímá a zavazuje se platit nájemné sjednané v čl. III. odst. 1. této smlouvy a plnit ostatní povinnosti vyplývající pro něj z nájemního vztahu.
2. Pronajímatel dále přenechává nájemci k dočasnému (ode dne vzniku nájmu, nejdéle na dobu trvání nájmu) bezplatnému užívání vybavení bytu specifikované shora v čl. I. odst. 2. této smlouvy a nájemce toto vybavení přejímá do bezplatného užívání.
3. Nájemce je dále oprávněn byt užívat s členy své domácnosti pro účely bydlení za podmínek stanovených v této smlouvě a právních předpisech a spolu s bytem užívat společné prostory domu, v němž se nachází byt, a to způsobem, který nebude rušit ostatní obyvatele domu.
4. Ke dni uzavření této smlouvy užívají s nájemcem byt členové jeho domácnosti, a to: V případě, že dojde ke změně v okruhu osob, které by měly dle přání nájemce užívat byt společně s ním, je nájemce povinen o tom bez odkladu informovat pronajímatele. Pronajímatel si vyhrazuje souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti, nejedná-li se o osobu nájemci blízkou; souhlas musí být udělen písemně.

III.

Nájemné a zálohy/úhrady za služby

1. Nájemce se zavazuje platit za užívání bytu **nájemné** ve výši- Kč (slovy: korun českých) měsíčně. Nájemné bude placeno vždy **k 15. dni příslušného měsíce**, za který se nájemné platí, na účet pronajímatele, č. účtu **217274731/0300** pod variabilním symbolem
2. Spolu s nájemným, ke stejnému dni, pod stejným variabilním symbolem a na stejný účet je nájemce dále povinen platit pronajímateli **zálohy na služby** spojené s užíváním bytu v celkové výši- **Kč měsíčně**, zahrnující zálohy/platby na jednotlivé služby spojené s užíváním bytu a zajišťované pronajímatelem, jejichž rozpis je uveden v přiloženém výpočtovém listu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí (dále též jen „**Výpočtový list**“).
3. Pronajímatel je oprávněn změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Nájemce je povinen platit změněnou výši měsíční zálohy od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy s odůvodněním.
4. Zálohy na služby budou jednou ročně, jakmile pronajímatel obdrží vyúčtování cen dodaných služeb, zúčtovány oproti konečným cenám uvedených služeb, a to postupem v souladu s příslušnými právními předpisy a stanovami pronajímatele, s kterými byl nájemce seznámen. Dle skutečné spotřeby se zúčtovávají tyto služby: teplo, TUV, vodné a stočné; dle počtu osob užívajících byt se zúčtovávají tyto služby: odpad, společná elektřina, výtah a úklid.
5. Nájemce se zavazuje případný nedoplatek na službách pronajímateli zaplatit nejpozději do 15 dnů ode dne, v kterém bude pronajímatelem k úhradě nedoplatku vyzván; v případě, že výsledkem vyúčtování bude přeplatek ve prospěch nájemce, zavazuje se pronajímatel tento vyplatit nájemci do 15 dnů ode dne, v kterém nájemce v návaznosti na informaci pronajímatele sdělí pronajímateli své bankovní spojení pro tento účel.
6. Nájemce se dále zavazuje uhradit pronajímateli **do tří pracovních dnů** ode dne uzavření této smlouvy na účet pronajímatele uvedený v čl. III. odst. 1. této smlouvy, **vratnou kaucí ve výši jednoho měsíčního nájemného**, a to jako jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu. V případě, že nájemce nezaplatí řádně a včas, byť i jen část, nájemného nebo zálohy na služby, dluhu nájemce z vyúčtování služeb, dluhu nájemce z titulu náhrady škody, případně nesplní řádně a včas jinou svou povinnost vyplývající z nájemního vztahu nebo s nájemním vztahem související, je pronajímatel oprávněn uhradit si okamžitě takovou nesplněnou povinnost ze složené jistoty. Nájemce je následně povinen bez odkladu poté, co ho pronajímatel vyrozumí o použití peněžních prostředků z jistoty, doplnit jistotu na původní sjednanou výši. V případě, že nájemce splní řádně a včas veškeré své povinnosti vyplývající pro něj z nájemní smlouvy, je pronajímatel povinen nájemci vrátit jistotu ve výši, v které nebyla vyčerpána v souladu s touto smlouvou, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, v kterém budou splněny veškeré povinnosti nájemce vzniklé mu v souvislosti s touto nájemní smlouvou vůči pronajímateli.
7. Pronajímatel s nájemcem sjednali, že nájemné bude každoročně zvyšováno o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok vykázaným Českým statistickým úřadem, a to s účinností od prvního dne druhého kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v kterém pronajímatel oznámí nájemci zvýšení nájemného; poprvé je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné v roce, v němž je tato smlouva uzavřena. Ust. § 2249 obč. zák. se nepoužije. Vedle toho je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné v případech dle ust. § 2250 obč. zákoníku, tj. v případě, že pronajímatel provede stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody, a to za podmínek stanovených v ust. § 2250 obč. zákoníku.

IV.

Práva a povinnosti stran a ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje byt, stejně tak jako jeho příslušenství a společné prostory užívat řádně tak, aby na nich nevznikla škoda a aby nerušil tímto užíváním ostatní obyvatele domu.
2. Nájemce se zavazuje po dobu trvání nájmu ve dnech vyžadovaných dodavatelem médií, udělat řádně odečty služeb dodávaných do bytu a zajišťovaných pronajímatelem.
3. Nájemce se zavazuje provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu, stejně jako náklady na opravy poškození a vad bytu nebo domu, které způsobil nájemce nebo osoby s ním v bytě žijící nebo za které nájemce odpovídá (např. návštěvy).
4. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel a kterou je třeba odstranit, oznámí to ihned pronajímateli. Nájemce je povinen učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.
5. Pronajímatel se zavazuje odstranit poškození nebo vadu, kterou není povinen odstranit nájemce, v přiměřené době poté, co mu nájemce takové poškození nebo vadu oznámil. Neodstraní-li pronajímatel takové poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Neoznámí-li nájemce pronajímateli takové poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů.
6. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku bytu, jakož i přístup do bytu za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby bytu nebo věcí v něm se nacházejících. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
7. Nájemce není oprávněn pořizovat si další duplikáty klíčů bez souhlasu pronajímatele ani měnit zámky vnitřních či venkovních dveří bytu s výjimkou situací, které nesnesou odkladu, v takovém případě bude nájemce o nastalé situaci neprodleně informovat pronajímatele a v případě nutnosti výměny zámku mu bez zbytečného odkladu předá klíč od nového zámku.
8. Nájemce se zavazuje neprovádět v bytě žádné změny ani úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; v případě že nájemce tuto povinnost poruší, je povinen uvést na své náklady byt při skončení nájmu zpět do původního stavu, ve kterém byt převzal, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak. V případě, že nájemce neuvede byt do původního stavu, v kterém byt převzal, nejpozději ke dni skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn tak učinit za nájemce a požadovat po nájemci náhradu nákladů vynaložených na uvedení bytu do původního stavu.
9. Pronajímatel neodpovídá za věci, které si nájemce vnese do bytu a uloží v něm, ani za věci, které si uloží ve sklepě kóji.
10. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré vnitřní předpisy pronajímatele ohledně užívání bytu a společných prostor domu, a to jak jde o pravidla stanovená pro užívání bytu a domu ve stanovách pronajímatele (v tomto ohledu má obdobné povinnosti jako členové pronajímatele), tak stanovená v domovním řádu a dalších interních předpisech, vyhlášených v domě.

V.

Doba trvání nájmu

1. Nájem je sjednán **na dobu neurčitou s účinností od /na dobu určitou oddo s tím, že doba nájmu může být na základě písemné dohody obou stran prodloužena na další období.**
2. Nájemce podpisem níže potvrzuje, že byt do užívání řádně převzal před podpisem této smlouvy a že je způsobilý užívání pro něj a členy jeho domácnosti.
3. Nájem může skončit před sjednanou dobou nájmu na základě dohody stran nebo výpovědi některé ze smluvních stran, a to za podmínek a v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „občanský zákoník“).

4. Výpověď vyžaduje písemnou formu a musí být druhé straně zaslána na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, event. na jinou adresu pro doručování, kterou příslušná strana sdělila prokazatelně druhé straně jako svou novou adresu pro doručování.
5. Při odevzdání bytu při skončení nájmu je nájemce oprávněn a povinen oddělit si a vzít si vše, co do bytu vložil nebo do něho vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata bytu nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Nájemce je povinen předat byt, vč. jeho vybavení, pronajímateli ke dni skončení nájmu zpět vyklizený, čistý, a ve stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.
6. V případě, že nájemce poruší svou povinnost stanovenou v čl. V. odst. 5 této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu **ve výši jednoho měsíčního nájemného.**

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se uzavírá ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž po jednom obdrží nájemce a po jednom pronajímatel.
2. V ostatním se tato smlouva řídí občanským zákoníkem a dalšími právními předpisy platnými a účinnými na území České republiky.
3. Tuto smlouvu lze měnit písemně, po vzájemné dohodě stran. Tím není dotčena možnost měnit některá ustanovení této smlouvy způsobem ve smlouvě předvídaným, např. výši měsíčních záloh na služby a nájemného, případně adres pro doručování.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoli v tísní či za jinak nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují níže své podpisy.

V dne

V dne

za pronajímatele:

, předseda (místopředseda) představenstva, a
, člen představenstva

za nájemce: