

Nájemní smlouva

na pronájem bytu postaveného se Státní dotací MMR ČR v roce 2013
uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
(dále jen „NOZ“) níže uvedeného dne, měsíce a roku.

Pronajímatel:

vlastník domu Bauwald s.r.o., se sídlem Vráto 107, 307 01, Vráto, České Budějovice, IČO 28091124, v zastoupení panem Liborem Kulířem, dat. nar. 22. července 1959, bydlištěm Vráto 107, 307 01, Vráto, České Budějovice

dále jen jako „**pronajímatel**“ na straně jedné

a

Nájemce:

.....
dat.nar.....
trvale bytem

dále jen jako „**nájemce**“ na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce s roku v souladu s ust. § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto

Smlouvu o nájmu bytu

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 1058/1, 1058/2, 1061, jehož součástí je budova č.p. _____, obojí zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. _____ pro katastrální území Blížejov, u Katastrálního úřadu _____, katastrální pracoviště _____. Výpis z katastru nemovitostí, jenž dokládá vlastnictví pronajímatele, tvoří přílohu č. 1 a je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání byt č. _____ o dispozici _____ a cekové výměře _____ m², nacházející se v _____ podlaží budovy čp. _____ na adrese _____ (dále jen „byt“).
3. Nájemce je oprávněn byt užívat pouze za účelem bydlení.
4. Nájemce není oprávněn dát byt, ani jeho část do podnájmu třetí osobě. Pokud nájemce poruší svou povinnost dle tohoto odstavce, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost vyplývající z nájmu.
5. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že Byt je ve stavu způsobilém k nastěhování i obývání dle

ust. § 2243 NOZ v platném znění

II.

Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou - 2 roků, začíná dnem _____ a končí dnem _____ bez nutnosti zvláštní výpovědi.
2. Pronajímatel se zavazuje, že po uplynutí sjednané doby, nájemní smlouvu Nájemci prodlouží o další 2 roky pokud, Nájemce neoznámil minimálně 2 měsíce před posledním dnem této smlouvy, že nehodlá v nájemním vztahu pokračovat, a po dobu nájemního vztahu řádně a včas plnil své povinnosti, a zároveň pokud splňoval a bude i nadále splňovat podmínky Podprogramu Ministerstva pro místní rozvoj.
3. Strany se dohodly, že výpověď lze dát ze zákonem stanovených důvodů [případně i bez udání důvodu]. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi a činí 3 měsíce.
4. Nájem skončí uplynutím sjednané doby nebo písemnou dohodou o skončení nájmu mezi Pronajímatelem a Nájemcem nebo odstoupením od smlouvy. Pronajímatel i Nájemce jsou před skončením nájmu uplynutím sjednané doby oprávněni nájemní smlouvu vypovědět pouze ze zákonných důvodů uvedených v § 2285 a násl. NOZ. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy také v případě, užívá-li Nájemce přes písemnou výstrahu Byt v rozporu s touto smlouvou nebo trpí-li v důsledku jednání Nájemce Byt či jeho zařízení takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká škoda nebo že mu škoda objektivně hrozí.
5. V případě, že dojde k odstoupení od smlouvy, považuje se za den skončení nájmu patnáctý den ode dne, kdy bylo Nájemci odesláno písemné oznámení o odstoupení od smlouvy.
6. Nájemce je povinen Byt vyklidit nejpozději v den skončení nájmu a předat jej včetně jeho zařízení a včetně všech klíčů od Bytu, které má v držení Pronajímateli, a to ve stavu, v jakém Byt převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. O předání Bytu bude pořízen předávací protokol. V případě, že Nájemce Byt ke dni skončení nájmu nevyklidí, je Pronajímatel oprávněn do Bytu vstoupit a vyklidit a uskladnit věci Nájemce na náklady a nebezpečí Nájemce a to bez jakékoliv povinnosti zajistit mu náhradní ubytování či přístřeší. Nájemce si je vědom, že nemá právo požadovat náhradní ubytování ani přístřeší po skončení této nájemní smlouvy.
7. Další užívání Bytu Nájemcem po skončení platnosti této smlouvy se považuje za užívání bez právního důvodu (dále jen "Neoprávněné užívání").
8. Po skončení nájemního vztahu není Pronajímatel povinen zajistit Nájemci bytovou náhradu.
9. Pokud nedojde k prodloužení sjednané doby nájmu, je Nájemce povinen 2 měsíce před skončením nájmu umožnit zájemci prohlídku Bytu v přítomnosti Pronajímatele a Nájemce nebo jejich zástupců. Pronajímatel uskuteční prohlídky Bytu po předchozí dohodě s Nájemcem.
6. Pronajímatel má právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem. V takovém případě má pronajímatel právo požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Nájem v takovém případě skončí následující den po doručení výpovědi.
7. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo

nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno, nebo nesplňuje-li podmínky stanovené MMR ČR podle Podprogram 117D064 Podporované byty DT1 Pečovatelský byt, jako osoba jenž, řádně splňuje podmínky této cílové skupiny.

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

III.

Nájemné a další plnění a způsob jejich platby

Jistota

1. Za užívání předmětu nájmu je dohodou smluvních stran sjednána měsíční výše nájemného v částce _____,- Kč (slovy: _____ korun českých) (dále jen „nájemné“) jenž je stanoven v souladu s podmínkami Podprogram 117D064 Podporované byty DT1 Pečovatelský byt MMR ČR pro rok 2017 ve výši 57,20 za 1 m², tj. výměra obytné podlahové plochy podporovaného bytu a část nájemného za sdílené prostory, rozpočítané stejným dílem na jednotlivé byty.
2. Pronajímatel po dobu nájmu zajistí nájemci dodávku vody, elektrické energie a plynu. Zálohy na úhradu spotřeby těchto energií jsou splatné společně s nájemným _____ ve výši k 1. pracovnímu dni měsíce. Náklady jsou zpětně Nájemce rozúčtovány podle skutečného odběru v domě.
3. Pronajímatel dále zajišťuje následující služby:
 - a) osvětlení společných prostor
 - b) úklid společných prostor a zahradních ploch
 - c) provoz výtahů
 - d) revize kotlů/komínů
 - e) svoz odpadů
 - f) rozhlasové a televizní poplatky

Na úhradu těchto služeb hradí nájemce paušální částku _____ měsíčně. Platba je splatná spolu s nájemným a zálohami na dodávku energií dle odst. 2.

4. Nájemné ve výši _____,- Kč, zálohy na dodávku energií dle odst. 2 a platba za služby dle odst. 3 tohoto článku jsou splatné nejpozději do 1. dne běžného měsíce převodem na účet pronajímatele, číslo účtu _____ vedený u České Spořitelny, se sídlem
5. Pronajímatel se s nájemce dále dohodl, že nájemce při podpisu této smlouvy složí peněžitou ve výši _____, představující výši jednoho měsíčního nájemného a záloh na služby za jeden měsíc. Při podpisu této smlouvy nájemce uhradil peněžitou jistotu ve výši _____,-Kč a dále nájemné a zálohy na služby dle odst. 2 a úhradu na služby dle odst. 3 za první měsíc nájmu, ve výši _____ - Kč, celkem tedy _____,- Kč a pronajímatel podpisem této smlouvy převzetí této částky potvrzuje.
6. Pronajímatel je oprávněn jistotu použít k úhradě pohledávek na nájemném a/nebo k úhradě za

plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a/nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem, náhradě vzniklých škod. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce.

7. Pronajímatel je povinen jistotu (nebo její část, pokud byla za dobu trvání nájmu řádně čerpána) včetně příslušenství vrátit Nájemci nejpozději do 1 měsíce po vyklizení a předání Předmětu nájmu.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci nerušený výkon jeho práv nájemce, spojených s užíváním bytu.
2. Nájemce je povinen dodržovat domovní řád a obecně platné právní předpisy.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav v bytě. Jejich zabezpečení včetně úhrady bude dohodnuto vždy ke konkrétnímu případu tak, aby neomezovalo nájemce v užívání bytu. Nájemce je povinen umožnit provedení těchto oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Nájemce se zavazuje, že bude s bytem a jeho vybavením zacházet šetrně, udržovat ho v čistém a užitelném stavu, předcházet možným škodám a nezpůsobit v a/nebo na bytě a/nebo jeho vybavení žádnou škodu. Drobné opravy a náklady (tj. do výše 1.000,- Kč) spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce, pokud nejde o opravy, které je povinný vykonávat dodavatel v rámci záruky.
5. Nájemce nesmí, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, v bytě provádět jakékoliv stavební úpravy. Nájemce není oprávněn jakkoliv zasahovat do rámců oken, podlahy, dlaždic, dveří, zárubní dveří, měnit zámeček apod.
6. Nájemce je povinen na vlastní náklad odstranit nebo uhradit veškeré škody, které v době užívání v uvedeném bytě vznikly jeho zaviněním. Pokud škoda přesáhne výši kaucí jistiny, rozdílnou část nájemce doplatí.
7. Pronajímatel nájemci neodpovídá za škodu na věcech vnesených do prostoru nájmu.
8. Nájemce je povinen každou hrozící škodu bez prodlení oznámit pronajímateli.
9. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného bytu. Byt přebírá bez závad, které by bránily jeho řádnému užívání. Nájemce bere na vědomí, že byt není žádným způsobem poškozen ani nepřiměřeně opotřeben. Nájemce je povinen případné závady a nutnosti oprav oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu.
10. Pronajímatel má právo ke vstupu do bytu za účelem kontroly, a to každý měsíc po domluvě s nájemcem.
11. Nájemce má právo chovat v bytě zvířata. Chováním zvířat však nesmí pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu působit obtíže nepřiměřené poměrům v domě podle podmínek uvedených v § 2258 NOZ v platném znění. Nájemce je dále povinen dbát, aby byla v bytě a

v domě a jeho okolí udržována čistota. Případné škody způsobené zvířaty na společných částech zařízení nebo vybavení domu a bytu je nájemce povinen uhradit.

12. Nájemce je povinen doložit potvrzení o trvalém příkazu z banky pro platbu nájmu a záloh.

V.

Jiná ujednání

1. Nájemce nese plnou odpovědnost za škody vzniklé uvnitř pronajatých prostor a ve společných prostorách a případně způsobené nájemníkům domu, pokud je způsobil, vzniklou škodu uhradí nebo uvede do původního stavu.
2. Nájemce prohlašuje, že byl se stavem a vybavením pronajatého bytu seznámen a se zjištěným stavem souhlasí.
3. Nájemce přebírá nebezpečí změny okolností dle § 1765 občanského zákoníku.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Změny a doplňky této smlouvy lze činit na základě dohody obou smluvních stran, a to pouze písemnou formou.
2. Obě strany této smlouvy prohlašují, že byt byl předán ve stavu, který je způsobilý smluvenému užívání. Vybavení bytu je uvedeno v protokolu a s jeho obsahem souhlasí.
3. Nájemce prohlašuje, že je osoba s cílové skupiny podle a k datu uzavření nájemní smlouvy nemá ve vlastnictví ani podílovém spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům nebo byt. Tuto podmínku musí splnit i další členové domácnosti, kteří mají v podporovaném bytu bydlet. Pokud se během trvání nájmu tato skutečnost změní nebo se prokáže jinak, tento smluvní vztah zaniká s okamžitou platností.
4. Nájemce prohlašuje, že pronajímatel mu před podpisem této smlouvy předal prostou kopii průkazu energetické náročnosti budovy, v níž se předmět nájmu nachází. Nájemce prohlašuje, že mu byla dána možnost nahlédnout do originálu, popř. ověřené kopie průkazu energetické náročnosti budovy a netrvá na předání ověřené kopie průkazu energetické náročnosti.
5. Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, platí pro vztahy vzniklé z této smlouvy příslušná ustanovení Občanského zákoníku. Zásilka doručovaná doporučenou poštou na adresu účastníka se považuje za doručenu také v případě, že si adresát zásilku nepřevzme, a to třetí den uložení na poště.
6. Strany si sjednávají, že postoupení pohledávky či souboru pohledávek plynoucích z této smlouvy a/nebo postoupení smlouvy lze sjednat pouze v písemné formě.
7. Pronajímatel si jako věřitel vyhrazuje právo dovolat se neúčinnosti právního jednání nájemce tím, že výhradu prostřednictvím notáře, exekutora nebo soudu oznámí tomu, vůči komu se neúčinnosti právního jednání může dovolat. Tím nastanou účinky dle § 593 Občanského zákoníku.
8. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každá smluvní strana obdrží po jednom

výtisku.

9. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu přečetly, že tuto smlouvu uzavřely podle své svobodné, pravé a vážné vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují vlastnoruční podpisy.

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí LV _____, katastrální území _____

Příloha č. 2: Předávací protokol

V _____ dne _____

pronajímatel

nájemce