**SMLOUVA O NÁJMU BYTU**

podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

**1. Pronajímatelem**

jméno, příjmení / název právnické osoby: ………………

datum narození (rodné číslo) / IČ: ………………

bydliště (fyzická osoba) / sídlo (právnická osoba, fyzická osoba podnikající): ………………

zastoupená: ………………

(dále jen jako „Pronajímatel“) na straně jedné

a

**2. Nájemcem**

jméno, příjmení / název právnické osoby: ………………

datum narození (rodné číslo) / IČ: ………………

bydliště (fyzická osoba) / sídlo (právnická osoba, fyzická osoba podnikající): ………………

zastoupená: ………………

(dále jen jako „Nájemce“) na straně druhé

**I. Předmět smlouvy**

(1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. ……………… v ……………… nadzemním podlaží domu č. p./č. ev. ……………… v ulici ………………, obec ……………… (dále jen „Předmět nájmu“).

(2) Pronajímatel se zavazuje, že Nájemci přenechá k užívání Předmět nájmu na dobu stanovenou v čl. II odst. 2 této smlouvy a Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné sjednané v čl. V. odst. 1 této smlouvy, jakož i další plnění spojená s užíváním bytu a související služby dle čl. VII. této smlouvy.

(3) Nájemce se seznámil se stavem Předmětu nájmu, přičemž obě smluvní strany konstatují, že nevykazuje nedostatky bránící řádnému užívání.

(4) V podrobnostech týkajících se stavu Předmětu nájmu odkazují strany na předávací protokol, který bude vyhotoven při předání Předmětu nájmu Pronajímatelem Nájemci a podepsán oběma stranami této smlouvy. Obsahem tohoto protokolu bude zejména podrobný popis Předmětu nájmu (jednotlivé místnosti a jejich výměra) a jeho stavu, jakož i soupis všech významných součástí a veškerého příslušenství nacházejícího se v Předmětu nájmu a předaného v souvislosti s touto smlouvou, dále stavy měřidel energií a výčet a počet klíčů předaných Pronajímatelem Nájemci souvisejících s užíváním Předmětu nájmu.

**II. Doba nájmu**

(1) Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu nejpozději do ……………… dnů od podpisu této smlouvy. O předání Předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol v souladu s čl. I odst. 4 této smlouvy.

(2) Nájem je sjednán na dobu určitou, a to od ……………… do ……………….

**III. Způsob užití Předmětu nájmu Nájemcem**

(1) Nájemce bude Předmět nájmu užívat řádně a pouze k účelu uvedenému v této smlouvě.

(2) Nájemce prohlašuje, že hodlá Předmět nájmu užívat pouze k bydlení.

(3) Pracovat nebo podnikat může Nájemce v bytě jen v případě, že to nezpůsobí zvýšené zatížení pro Předmět nájmu ani pro dům, v němž se Předmět nájmu nachází.

(4) Nájemce má právo chovat v Předmětu nájmu zvíře jen tehdy, nepůsobí-li chov Pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

**IV. Další osoby v Nájemcově domácnosti**

(1) Nájemce prohlašuje, že Předmět nájmu bude užívat sám/společně s těmito členy své domácnosti: ……………….

(2) Pronajímatel si touto smlouvou vyhrazuje právo udělení souhlasu s přijetím nového člena do Nájemcovy domácnosti v Předmětu nájmu (s výjimkou osob blízkých a dalších případů zvláštního zřetele hodných).

(3) Strany smlouvy shodně prohlašují, že vzhledem k velikosti bytu a jeho vybavení (zejména zdravotně-technickými instalacemi), považují za nejvyšší přiměřený počet ……… osob, které mohou žít společně s Nájemcem v jeho domácnosti.

**V. Nájemné**

(1) Nájemné se sjednává ve výši ………………,- Kč měsíčně.

(2) Nájemné se platí předem a je splatné k pátému dni měsíce, a to bezhotovostně na účet Pronajímatele č. ……………… vedený u ………………

(3) V nájemném není zahrnuta úplata za plnění spojená s užíváním bytu ani související služby.

**VI. Zvyšování nájemného**

(1) Pronajímatel je oprávněn zvýšit jednostranně nájemné o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu podle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Učiní tak nejpozději do 25. dubna příslušného roku. Nájemné za měsíc květen platí Nájemce Pronajímateli již v nové výši.

(2) Zvýšení Nájemného podle odst. 1 tohoto článku má účinky k 1. lednu příslušného roku. Takto vzniklý nedoplatek na nájemném za měsíce leden až duben je splatný společně s nájemným za měsíc červen.

**VII. Plnění spojená s užíváním bytu a související služby a úplata za ně**

(1) Pronajímatel zajistí nájemci prostřednictvím dodavatelů tato plnění spojená s užíváním bytu a související služby:

a) ………………,

b) ………………,

c) ……………….

(2) V souladu s čl. V odst. 3 této smlouvy není úplata za plnění a služby uvedené v odst. 1 tohoto článku zahrnuta do nájemného. Rozpis záloh na tyto platby a způsob jejich rozúčtování je uveden na samostatném listu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.

(3) Zálohy jsou splatné společně s nájemným a platí se stejným způsobem, jako nájemné (čl. V odst. 2 této smlouvy).

(4) Pronajímatel je oprávněn stanovit Nájemci jednostranně novou výši záloh s ohledem na Nájemcem odebraná plnění a služby v minulém období či s ohledem na změny cen dodavatelů tak, aby v dalším období výše zálohy odpovídala očekávanému odběru a jeho ceně.

(5) Nájemce si sám vlastním jménem zajistí nejpozději do ……………… dnů od podpisu této smlouvy poskytování těchto plnění spojených s užíváním bytu a souvisejících služeb:

a) ………………,

b) ………………,

c) ……………….

(6) Pronajímatel se zavazuje poskytnout Nájemci nezbytnou součinnost k tomu, aby si Nájemce mohl poskytování plnění a služeb uvedených v odst. 4 tohoto článku zajistit vlastním jménem.

**VIII. Jistota**

(1) Nájemce poskytl při podpisu této smlouvy Pronajímateli jistotu, že zaplatí nájemné a splní povinnosti vyplývající z nájmu, a to ve výši ……………… násobku *(maximálně trojnásobku)* měsíčního nájemného.

**IX. Ukončení nájmu**

(1) Nájem končí uplynutím doby nájmu sjednané v čl. II odst. 2 této smlouvy.

(2) Nájem lze dále kdykoliv ukončit dohodou stran nebo výpovědí.

(3) Nájemce může vypovědět nájem kdykoliv bez uvedení důvodu, avšak vždy písemnou formou, a to s tříměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla Pronajímateli.

(4) Pronajímatel může nájem vypovědět pouze ze zákonem stanovených důvodů.

(5) Pro účely výpovědi se strany dohodly, že za hrubé porušení povinností Nájemce se vždy považuje zejména:

1. překročí-li Nájemce přijetím další osoby do své domácnosti v Předmětu nájmu maximální počet osob stanovený v čl. IV odst. 3,
2. poruší-li Nájemce opakovaně pravidla obvyklého chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a nesjedná nápravu ani po upozornění ze strany Pronajímatele,
3. zvířata chovaná Nájemcem budou opakovaně a závažným způsobem jakkoliv obtěžovat ostatní obyvatele domu nebo Nájemce opakovaně neodstraní případné znečištění domu či prostoru před vstupem do domu způsobené jím chovaným zvířetem a nesjedná nápravu ani po upozornění ze strany Pronajímatele.

**X. Vrácení Předmětu nájmu při skončení nájmu**

(1) Při skončení nájmu uvede Nájemce Předmět nájmu do původního stavu, odstraní v něm veškeré změny provedené se souhlasem či bez souhlasu Pronajímatele, ledaže se strany o určité změně zvlášť dohodnou, že ji Nájemce odstranit nemusí a Předmětu nájmu vyklidí.

(2) Nájemce předá Předmět nájmu Pronajímateli nejpozději v den následující po skončení nájmu.

(3) O předání bytu Nájemcem Pronajímateli bude vyhotoven při předání Předmětu nájmu Nájemcem Pronajímateli předávací protokol, který bude podepsán oběma stranami této smlouvy. Obsahem tohoto protokolu bude zejména podrobný popis Předmětu nájmu a odchylek jeho stavu oproti stavu, v jakém byl Předmět nájmu předán Pronajímatelem Nájemci, dále stavy měřidel energií a výčet a počet klíčů souvisejících s užíváním Předmětu nájmu předaných Nájemcem Pronajímateli.

**XI. Ostatní práva a povinnosti stran**

(1) Práva a povinnosti stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí českým právním řádem, zejména občanským zákoníkem.

**XII. Rozhodčí doložka**

(1) Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu jedním rozhodcem jmenovaným předsedou Rozhodčího soudu.

**XIII. Závěrečná ustanovení**

(1) Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky na základě souhlasu obou stran.

(2) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž každá ze stran obdrží po jednom.

(3) Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

(4) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí a na důkaz této své svobodné vůle připojují své podpisy.

V ……………… dne ……………… V ……………… dne ………………

……………………………… ………………………………

**Pronajímatel Nájemce**