

.....  
IČ .....  
se sídlem .....  
zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu  
v .....  
zastoupena ....., jednatelem  
e-mail: .....@.....  
tel.: .....  
(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

.....  
nar. ....  
trvale bytem .....  
e-mail: .....@.....  
tel.: .....  
(dále jen „nájemce“) na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne tuto **nájemní smlouvu**

## I. Předmět a účel smlouvy

- Pronajímatel je výlučným vlastníkem těchto nemovitých věcí:
  - pozemek p. č. **st.** ..... zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je rodinný dům č.p. .... (dále jen „dům“),
  - bytová jednotka č. .../... v ... nadzemním podlaží domu č.p. ... postaveného na pozemku p. č. **st.** .../..., ke které náleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p. ... o velikosti .../... a spoluvlastnický podíl na pozemku p. č. **st.** .../... o velikosti .../... (dále jen „byt“),
  - pozemek p. č. ...., zahrada,
  - pozemek p. č. ...., orná půda,vše v katastrálním území ....., obec ..... zapsáno u Katastrálního úřadu pro ..... kraj, Katastrální pracoviště ..... na LV č. .... (dále jen „nemovitosti“).
- Příslušenství **domu/bytu** tvoří: **garáž, komora, sklep.**
- Vybavení **domu/bytu** tvoří: .....
- Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání nemovitosti včetně součástí a příslušenství a nájemce nemovitosti do nájmu přijímá, a to za účelem zajištění zejména bytových potřeb nájemce a jeho rodiny.

5. V případě, že předmětem nájmu dle této smlouvy je zemědělský pozemek, je nájemce oprávněn brát užitky z takového pozemku.

6. V případě, že předmětem nájmu dle této smlouvy je lesní pozemek, nájemce není oprávněn brát užitky z takového pozemku, zejména nesmí provádět těžbu dřeva.

## II.

### Nájemné a úhrada služeb

1. Smluvní strany si sjednaly, že nájemné činí .....,- Kč (slovy: ..... korun českých) měsíčně.

2. *Varianta A bez služeb:* S nájmem není spojeno žádné plnění poskytované ze strany pronajímatele v souvislosti s užíváním nemovitostí.

3. *Varianta B se službami:* Po dobu nájmu pronajímatel zajistí nájemci tyto služby spojené nebo související s užíváním nemovitostí: *dobavky vody, elektřiny, plynu, odvádění odpadních vod, dobavky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz výtahu*, přičemž záloha na uvedené služby činí ke dni uzavření této smlouvy .....,- Kč (slovy: ..... korun českých) měsíčně. Pronajímatel je oprávněn změnit výši zálohy na služby v souvislosti se změnou cenových předpisů nebo cen služeb, a to s účinností od měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nájemci. Vyúčtování této zálohy bude provedeno jednou ročně do konce čtvrtého měsíce po skončení zúčtovacího období, přičemž doplatek nebo přeplatek záloh na poskytnuté služby je splatný do .....

4. Nájemce se zavazuje platit nájemné a případně zálohu na služby předem vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. ú. .... / ..... vedený u ....., a.s. s uvedením variabilního symbolu ..... Za den úhrady se považuje den připsání částky na účet pronajímatele.

5. K zajištění pohledávek pronajímatele vyplývajících z nájmu, zejména nájemného a úhrady služeb nájemce *složil při podpisu této smlouvy v hotovosti/se zavazuje složit na účet pronajímatele č.ú. .... / ..... vedený u ....., a.s.* peněžitou jistotu ve výši .....,- Kč. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí nájemci jistotu, započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží.

6. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit nájemné o výši roční míry inflace za předcházející kalendářní rok vyhlášené Českým statistickým úřadem, a to na základě předchozího písemného oznámení doručeného nájemci.

## III.

### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje odevzdat a zpřístupnit nemovitosti nájemci nejpozději ke dni počátku nájmu ve stavu způsobilém k užívání k sjednanému účelu nájmu a zajistit nájemci jejich nerušené užívání.
2. O předání nemovitostí nájemci bude vyhotoven protokol, v němž se popíše stav nemovitostí včetně součástí a příslušenství, zejména vybavení **bytu/domu**, míra jeho opotřebení, případné závady a stavy na měřidlech apod.
3. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení vstoupit na nemovitosti a do **bytu/domu** za účelem prohlídky jejich stavu včetně vybavení a příslušenství nebo provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, hrozí-li škoda nebo nebezpečí z prodlení.
4. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na nemovitostech a v **domě/bytě**, a to až do doby úhrady takové pohledávky. O zadržení a jeho důvodu pronajímatel vyrozumí nájemce písemně. Strany si ujednaly, že pronajímatel je oprávněn na náklady nájemce zadržené věci prodat vhodným způsobem, neuhradí-li nájemce pronajímateli všechny dluhy vyplývající z nájmu nejpozději do 90 dnů od skončení nájmu. O výsledku prodeje vyrozumí pronajímatel nájemce s tím, že zůstatek z prodeje, který nebyl pronajímatelem oprávněně využit, vydá pronajímatel nájemci.

#### IV.

#### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce prohlašuje, že si nemovitosti prohlédl a seznámil se s jejich stavem, včetně vybavení, příslušenství a přístupu, přičemž neshledal žádné závady, které by omezovaly či bránily nájemci nemovitosti užívat k účelu dle této smlouvy.
2. Nájemce a členové jeho domácnosti jsou povinni užívat nemovitosti, včetně vybavení a příslušenství řádně v souladu s touto smlouvou.
3. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy nemovitostí včetně jejich součástí a příslušenství související s jeho užíváním.
4. Nájemce je povinen odstranit poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které nájemce odpovídá. V tomto smyslu nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené jím nebo osobami, které s ním **dům/byt** užívají, nebo osobami, jimž umožní do **domu/bytu** přístup. Neodstraní-li nájemce taková poškození nebo vady bez zbytečného odkladu, odstraní je pronajímatel na náklady nájemce.
5. Nájemce je povinen ihned oznámit pronajímateli poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému užívání, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu.

6. Dále je nájemce povinen předem oznámit pronajímateli svou nepřítomnost v **domě/bytě** trvající déle než dva měsíce, přitom označí osobu, která po dobu nepřítomnosti zajistí vstup v případě, že to bude nezbytně zapotřebí.

7. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nájemce:

a) není oprávněn dát nemovitosti či jejich část do podnájmu třetí osobě,

b) nesmí provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu; **v tomto smyslu nájemce není oprávněn provádět jakékoli stavební změny nebo změny na instalacích nebo zásobovacích vedeních, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak, dále není nájemce oprávněn provádět jiné změny nebo úpravy, včetně vrtání děr do obkladů nebo jiného zásahu, který nelze odstranit pouhým vymalováním.**

c) není oprávněn přijmout nového člena domácnosti, nejedná-li se o osobu blízkou, přičemž členů domácnosti může být jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti **domu/bytu**. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli změnu v počtu osob žijících v **domě/bytě**.

8. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření této smlouvy, sjednat pojištění domácnosti a odpovědnosti za škodu způsobenou nájemcem nebo osobami žijícími s ním v domácnosti a po celou dobu trvání nájmu zachovat takovéto pojištění v platnosti. Nájemce je povinen předložit pronajímateli platný doklad o pojištění (pojistku) bezprostředně po sjednání pojištění a poté každoročně ke dni výročí pojistné smlouvy.

## V.

### Doba a skončení nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu určitou od ..... do .....

2. Nájem skončí uplynutím sjednané doby nájmu případně je možné nájem skončit dohodou nebo výpovědí danou v souladu se zákonem.

3. Nájemce prohlašuje, že si je plně vědom toho, že neplacení nájmu a úhrady služeb za dobu tří měsíců a delší, poškozování nemovitostí závažným či nenapravitelným způsobem, užívání nemovitostí jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno a porušování dalších povinností v čl. IV. odst. 7 a 8 této smlouvy je zvláště závažným porušením povinností vyplývajících z nájmu a že pronajímatel má v takovém případě právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

4. Smluvní strany se dohodly na vyloučení obnovy nájmu po jeho skončení dle § 2285 občanského zákoníku.

5. Nájemce je povinen nejpozději v den skončení nájmu vyklizené nemovitosti odevzdat pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k

běžnému opotřebení. Neučiní-li tak, má pronajímatel až do dne skutečného odevzdání nemovitostí právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného. Neučiní-li tak nájemce ani do 14 dnů ode dne skončení nájmu, dává nájemce podpisem této smlouvy pronajímateli výslovný souhlas k tomu, aby pronajímatel na náklady nájemce za účasti třetí osoby nemovitosti protokolárně vyklidil.

## VI.

### Společná a závěrečná ustanovení

1. Ke dni počátku nájmu dle této smlouvy užívají nemovitosti spolu s nájemcem tyto osoby:
  - a) ....., nar. ....
  - b) ....., nar. ....
  - c) ....., nar. ....
2. Pro záležitosti správy nemovitostí a styku s nájemcem je určen ....., tel.: .....
3. Doručování účastníkům smlouvy se provádí osobně, e-mailem nebo doporučenou zásilkou na doručovací adresu účastníka uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě pochybností se písemnost považuje za doručenu třetí pracovní den po odeslání.
4. Stane-li se kterékoli ujednání této smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, nejsou tím zbývající ujednání této smlouvy dotčena. Smluvní strany se zavazují, že v takovém případě toto neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ujednání nahradí ujednáním, jež bude svým obsahem a účelem takovému neplatnému, neúčinnému nebo nevymahatelnému ujednání nejbližší a bude v souladu s platnými právními předpisy.
5. Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, vztahují se na ni příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
6. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy musí mít písemnou formu.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
8. Účastníci si smlouvu přečetli, prohlašují, že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
9. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdržela jeden stejnopis.

V ..... dne .....

.....

.....  
**Domy a byty s.r.o.**