

ADEN reality, divize Société

Vzor nájemní smlouvy

Nájemní smlouva

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“) níže uvedeného dne, měsíce a roku.

I. Smluvní strany

XXXXXX

dále jen „Pronajímatel“, na straně jedné

a

Jméno a příjmení:

Trvalé bydliště:

Rodné číslo:

Tel., email. .

dále jen „Nájemce“, na straně druhé,

dále také společně jako „Strany“.

II. Předmět nájmu

a) Pronajímatel tímto prohlašuje, že je na základě nájemní smlouvy s XXXXXX, (dále jen „byt“).

b) Byt o rozloze XXXXXX se skládá ze XXXXXX pokojů, XXXXXX.

c) Vybavení je specifikováno v předávacím protokolu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

d) K bytu náleží XXXXXX.

e) Nájemce se zavazuje Byt řádně užívat, platit za užívání Bytu nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním Bytu a plnit ostatní povinnosti stanovené mu touto smlouvou nebo obecně závaznými právními předpisy. Součástí užívání je též zařízení Bytu, které je blíže specifikováno v příloze této smlouvy a společných částí Budovy.

f) Nájemce je oprávněn užívat Byt pouze za účelem bydlení.

g) O předání Bytu a jeho zařízení do užívání bude sepsán předávací protokol, který tvoří součást této smlouvy. Nájemce tímto prohlašuje, že se seznámil se stavem Bytu a přebírá ho v tomto stavu do užívání.

h) Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že Byt je ve stavu způsobilém k nastěhování i obývání dle ust. § 2243 NOZ v platném znění.

ADEN reality, divize Société

III. Doba trvání nájmu a skončení nájmu

- a) Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou, začíná dnem 1/9/2014 a končí dnem 31/8/2015 bez nutnosti zvláštní výpovědi. Pronajímatel se zavazuje, že před uplynutím sjednané doby nájmu nabídne pronajímané prostory k případnému dalšímu užívání přednostně Nájemci, pokud tento po dobu nájemního vztahu řádně a včas plnil své povinnosti.
- b) Strany se dohodly, že výpověď lze dát jen ze zákonem stanovených důvodů. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi a činí minimálně 2 měsíce.
- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Další užívání Bytu Nájemcem po skončení platnosti této smlouvy se považuje za užívání bez právního důvodu (dále jen "Neoprávněné užívání"). Pronajímatel je oprávněn v případě prodloužení Nájemce s vyklizením Bytu požadovat zaplacení částky ve výši XXXXXX Kč (slovy XXXXXX Kč) za každý den neoprávněného užívání.
- g) Po skončení nájemního vztahu není Pronajímatel povinen zajistit Nájemci bytovou náhradu.
- h) Pokud nedojde k prodloužení sjednané doby nájmu, je Nájemce povinen měsíc před skončením nájmu umožnit zájemci prohlídky Bytu v přítomnosti Pronajímatele a Nájemce nebo jejich zástupců. Pronajímatel uskuteční prohlídky Bytu po předchozí dohodě s Nájemcem, nejméně však 3x týdně .

IV. Nájemné, úhrada za služby spojené s užíváním Bytu a jistota

- a) Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli nájemné ve výši Kč XXXXXX Kč (slovy XXXXXX Kč) měsíčně. Strany prohlašují, že se jedná o cenu v místě a čase obvyklou, jež má charakter tržní ceny nájemného.
- b) Smluvní strany se dohodly, že měsíční záloha na úhradu za služby spojené s užíváním Bytu činí k dnešnímu dni celkem XXXXXX Kč (slovy XXXXXX Kč) a sestává z příspěvku na: vodné a stočné, osvětlení a úklid společných prostor, správa domu, odvoz komunálního odpadu, el. energie v Bytě, teplou vodu v Bytě, topení v Bytě.
- c) Zaplacené zálohy budou Pronajímatelem vyúčtovány vždy pozadu, nejméně jedenkrát ročně na základě vyúčtování od dodavatelských společností a dle skutečné spotřeby. Nájemce se zavazuje, že uhradí veškeré nedoplatky vzniklé za dobu trvání nájmu na poskytovaných službách spojených s užíváním Bytu, a to i v případě, že k vyúčtování dojde až po skončení nájmu. Případný nedoplatek nebo přeplatek zjištěný při vyúčtování je splatný do 15-ti dnů ode dne, kdy bylo vyúčtování doručeno Nájemci.
- Pokud nedoplatky za služby spojené s užíváním bytu nepřesáhnou 15.000 Kč, nájemci se nezúčtovávají.
- e) Nájemce se zavazuje platit nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním Bytu měsíčně bezhotovostní platbou na účet č. XXXXXX var. symbol XXXXXX a to vždy předem, nejpozději do 25. dne předcházejícího kalendářního měsíce, za který se nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním Bytu platí.

ADEN reality, divize Société

f) Nájemce a Pronajímatel se v souladu s ust. § 2254 občanského zákoníku domluvili, že při podpisu této smlouvy složí Nájemce v hotovosti k rukám Pronajímatele jistotu ve výši XXXXXX Kč (slovy XXXXXX Kč) Tato částka bude po skončení nájemního vztahu Nájemci vrácena ve stejné výši za předpokladu, že Nájemce nebude mít vůči Pronajímateli žádný dluh, a to na nájemném, službách spojených s užíváním Bytu či z titulu náhrady případné škody. Strany se dohodly, že úroky z jistoty Nájemci nenáleží.

g) V případě nájemní smlouvy kratší než 6 měsíců je 50% bezpečnostní zálohy určeno na úhradu služeb pro krátkodobé nájmy.

V. Práva a povinnosti Stran

a) Pronajímatel je povinen odevzdat Nájemci Byt včetně jeho zařízení ve stavu způsobilém pro řádné užívání a zajistit mu nerušený výkon jeho práv spojených s nájmem Bytu. Nájemce se zavazuje užívat Byt pouze pro obvyklé účely a má právo na řádné a nerušené užívání Bytu a služeb s užíváním Bytu spojených.

b) Pronajímatel jako vlastník Bytu poskytne Nájemci služby nezbytné k užívání Bytu tak, jak je stanoveno v § 2247 odst. 2 NOZ.

c) Pronajímatel se zavazuje nezasahovat do užívání Bytu po dobu trvání nájmu, nebude-li jej Nájemce užívat v rozporu s touto smlouvou nebo obecně závaznými právními předpisy.

d) Nájemce je povinen zajišťovat a na vlastní náklady provádět běžnou údržbu Bytu a drobné opravy související s jeho užíváním, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku XXXXXX Kč (slovy XXXXXX Kč). Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet těchto nákladů. Pokud bude cena opravy vyšší, uhradí Pronajímatel rozdíl. Pronajímatel se zavazuje provádět opravy Bytu s výjimkou oprav, které je povinen provádět Nájemce. Nájemce oznámí potřebu jiných oprav neprodleně Pronajímateli. Pokud Nájemce včas neprovede běžnou údržbu Bytu nebo opravy, ke kterým je dle této smlouvy povinen, má Pronajímatel právo učinit tak po předchozím písemném upozornění Nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu vynaložených nákladů.

e) Pronajímatel neodpovídá za ztráty nebo škody na majetku vneseného do Bytu Nájemcem, pokud ztrátu nebo vznik škody nezavinil.

f) Nájemce je povinen chovat se tak, aby nedocházelo ke škodám na Bytě, zařízení Bytu, jakož i na Budově a zachovávat zde klid a pořádek a dodržovat požární, bezpečnostní, hygienické a jiné předpisy.

g) Nájemce může přenechat Byt nebo jeho část do užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, a to i v případě, kdy Nájemce v Bytě sám trvale bydlí.

h) Nájemce není oprávněn se na základě této smlouvy přihlásit k trvalému pobytu v Bytě, který užívá na základě této nájemní smlouvy.

i) Nájemce umožní Pronajímateli přístup do Bytu za účelem kontroly jeho stavu a způsobu užívání, a to po předchozím oznámení a po dohodě s Nájemcem, vždy za účasti Nájemce nebo jeho zástupce. Nájemce nesmí být touto kontrolou obtěžován. Nájemce souhlasí s tím, aby Pronajímatel měl k dispozici klíče od Bytu pro případ nezbytné potřeby vstupu do Bytu.

j) Nájemce nemůže bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět žádné stavební úpravy Bytu, tedy ani výměnu dveří a dveřních zámků. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn požadovat, aby Nájemce provedené úpravy a změny na svůj náklad odstranil v termínu stanoveném Pronajímatel a nahradil Pronajímateli případnou způsobenou škodu.

k) Nájemce odpovídá za ztráty, závady a další škody na Bytě, jeho zařízení nebo jiném majetku Pronajímatele způsobené jím nebo osobami zdržujícími se v Bytě nebo domě s jeho souhlasem a je povinen je na vlastní náklady odstranit, případně nahradit, v termínu stanoveném Pronajímatel.

ADEN reality, divize Société

l) Přijme-li Nájemce nového člena své domácnosti, je toto povinen oznámit Pronajímateli tak, jak stanoví § 2272 NOZ v platném znění.

m) Nájemce je oprávněn chovat v Bytě zvíře za podmínek uvedených v § 2258 NOZ v platném znění.

n) Nájemce je povinen uzavřít Pojištění odpovědnost za škody občana. Z této pojistky se budou hradit případné škody vzniklé při užívání Bytu. Pokud pojistné krytí nepokryje škody způsobené nájemcem, je nájemce povinen tyto škody doplatit.

o) Pronajímatel prohlašuje, že nemovitost i jím poskytnuté vybavení bytu jsou pojištěné a je na nájemci, zda si pojistí osobní věci do nemovitosti vnesené.

p) Nájemce bude bez zbytečného odkladu oznamovat pronajímateli nepřítomnost v bytě delší než 1 měsíc, jakož i případnou havárii nebo poruchu technického zařízení.

VI. Závěrečná ustanovení

a) Veškeré právní vztahy vzniklé na základě této smlouvy se řídí touto smlouvou a příslušnými ustanoveními NOZ a ostatními obecně platnými právními předpisy České republiky.

b) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze Stran obdrží po jednom.

c) Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma Stranami.

d) Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními Stranami.

c) Všechna oznámení učiněná na základě této nájemní smlouvy budou písemná a mohou být doručena osobně nebo doporučenou poštou. Oznámení na základě této smlouvy budou považována za obdržená příslušným níže uvedeným adresátem nebo jiným takovým adresátem, kterého může strana v budoucnosti určit taktéž oznámením, dnem následujícím po dni doručení, pokud byla předána osobně a třetím pracovním dnem, pokud byla zaslána doporučenou poštou.

Pro Pronajímatele:.

Pro Nájemce:

e) Strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána vážně, určitě, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož níže připojují své podpisy.

Příloha: Předávací protokol

V Praze dne XXXXXX

V Praze dne XXXXXX

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce

Autor:

Société s.r.o.
makler@aden-reality.cz
Tel. +420 286 889 500
Mobil: 608 626 008

ADEN reality, divize Société

Předávací protokol k bytu

I. Předmět předání

Dnešního dne, přebral Nájemce od Pronajímatele následující:

Byt

Bytovou jednotku č.

Klíče

Klíče od vstupních dveří do domu: ks
Klíče od bytu: ks
Klíče od sklepa:ks
Klíče od schránky: ks

Stavy na měřidlech

Elektroměr výrobní číslo: stav: (kWh)
Plynoměr výrobní číslo:stav: (m³)
Vodoměr výrobní číslo: stav SV: (m³) a stav TV: (m³)

Vybavení místností

Kuchyň:

Pokoj č. 1:

Pokoj č. 2:

Pokoj č. 3:

Předsíň:

Chodba:

Komora:

Koupelna:

WC:

ADEN reality, divize Société

II. Závěrečná ustanovení

Strany po přečtení tohoto předávacího protokolu prohlašují, že souhlasí s jeho obsahem, a že došlo k předání výše zmíněných věcí, na důkaz čehož níže připojují své podpisy.

V Praze dne XXXXXX

V Praze dne XXXXXX

Pronajímatel

Nájemce

Vedlejší účastník předání
Za ADEN reality

Autor:

Société s.r.o.
makler@aden-reality.cz
Tel. +420 286 889 500
Mobil: 608 626 008