

Nájemní smlouva

(uzavřená podle Občanského zákoníku)

Pronajímatel:,
nar.:,
bydliště:,
občanství:,
jiné údaje:

(dále jen jako "pronajímatel")

Nájemce:,
nar.:,
bydliště:,
občanství:,
jiné údaje:

(dále jen jako "nájemce")

(dále pronajímatel a nájemce společně i jako "smluvní strany").

Článek I.

Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je pronájem následující nemovitosti:

.....

/dále jen "předmět nájmu" nebo "nemovitost"/

Článek II.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět pronájmu definovaný v čl. I. této smlouvy nájemci za podmínek dohodnutých v této smlouvě. Předmět pronájmu se pronajímá za účelem:

2. Nájemce není oprávněn přenechat nemovitost do podnájmu třetí osobě, ledaže by s tím pronajímatel vyslovil písemný souhlas.

Článek III.

Doba nájmu

Tato nájemní smlouva se uzavírá **na dobu určitou / neurčitou** * (nesprávné škrtněte)

začátek nájmu:

konec nájmu:

Článek IV.

Stav předmětu nájmu, jeho vybavení a zařízení

1. Pronajímatel přenechává nájemci nemovitost do nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
2. Rozsah vybavení a zařízení předmětu nájmu je podrobně specifikován v článku I. této nájemní smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že se stavem předmětu nájmu se seznámil předem, na základě podrobně provedené prohlídky a zároveň prohlašuje, že předmět pronájmu považuje za způsobilý k řádnému užívání.
4. Smluvní strany při převzetí/předání předmětu nájmu vyhotovují předávací protokol, ve kterém se na základě provedené prohlídky předmětu nájmu zaznamenají všechny závady a poškození předmětu nájmu a stavy měřičů energií (pokud existují); každá ze smluvních stran této nájemní smlouvy obdrží jedno vyhotovení předávacího protokolu podepsané oběma stranami.

Článek V.

Výše nájemného za užívání předmětu nájmu

1. Nájemné se stanovilo dohodou smluvních stran ve výši měsíčně (dále jen „Nájemné“).
2. V uvedené částce nejsou zahrnuty úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu a jeho příslušenství (dále jen "Úhrady"). Nájemce se zavazuje platit Úhrady měsíčně spolu s běžným nájemným a to jako zálohovou platbu. Výše úhrady představuje výšku měsíčně.
Úhrady spojené s užíváním předmětu nájmu jsou:
3. Nájemné a Úhrady jsou splatné vždy k kalendářního měsíce, který předchází měsíci za který se platí. Nájemné a Úhrady bude nájemce platit pronajímateli v hotovosti.
3. Smluvní strany se dohodly na smluvní pokutě ve výši 0,05% denně z dlužné částky, kterou je nájemce povinen zaplatit v případě prodlení s placením Nájemného nebo uhradí za každý započatý den prodlení; nárok na náhradu škody a nárok na zákonný úrok z prodlení, resp. poplatek z prodlení tímto nejsou dotčeny.
4. Pronajímatel může provést vyúčtování Úhrady jeden krát ročně a po skončení nájmu (nejpozději do 2 let od skončení nájmu). V případě vyúčtování a zjištění nedoplatku na úhradě se nájemce zavazuje tento nedoplatek pronajímateli uhradit do 30 dnů od zaslání písemné výzvy nájemci. V případě vzniku přeplatku se pronajímatel zavazuje uhradit nájemci přeplatek ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování pronajímateli, případně si tuto částku může pronajímatel ponechat a bude vyúčtována po skončení nájmu. Nájemce bere na vědomí, že vyúčtování uhradí pro vlastníka nemovitosti provádí třetí subjekt (například správce nebo dodavatel služeb).

Článek VI.

Jistota

1. Nájemce je povinen při podpisu této smlouvy složit u pronajímatele jistotu ve výši
2. Jistota složený podle tohoto článku není příjmem pronajímatele z pronájmu. Nájemce nemá právo požadovat vrácení jistoty po dobu trvání nájmu.
3. Pronajímatel může jistotu použít na:
 - a) vykrytí vzniklých škod na vybavení a zařízení předmětu nájmu, které vznikly v předmětu nájmu po dobu trvání nájmu, a které nájemce po výzvě pronajímatele dobrovolně neuhradil ve lhůtě 10 dnů ode dne doručení výzvy nájemci (výše škody musí být podložena fakturou za opravy nebo znaleckým posudkem, případně odborným vyjádřením),

b) na zaplacení dlužného nájemného včetně poplatků z prodlení a smluvních pokut, pokud nedojde k dobrovolné úhradě ze strany nájemce.

4. Pronajímatel se zavazuje vrátit jistotu nájemci v plné výši nebo jeho nepoužitou část nejpozději do 1 měsíce od skončení nájmu.

Článek VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.

2. Drobné opravy související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce.

3. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání předmětu nájmu ani ve lhůtě 30 dnů od písemné výzvy nájemce pronajímateli, má nájemce právo po uplynutí této lhůty závady odstranit v nezbytné míře na své náklady. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu, jinak jeho nárok zaniká. Právo zanikne, není-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

4. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v předmětu nájmu, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Pokud se nájemce nepostará o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na své náklady sám a požadovat od něj náhradu.

5. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil. Pokud se tak nestane, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

6. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v nebo na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, a to ani na své náklady. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy na nebo v předmětu nájmu a jiné podstatné změny předmětu nájmu pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Pokud pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

7. Nájemce se zavazuje, že:

a) nedá do užívání předmět nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele,

b) nebude rušit v užívání nad míru přiměřenou poměrům uživatelů sousedních nemovitostí, zejména hlukem, pachem, vibracemi, odpady a podobně,

c) po předchozím ohlášení (minimálně 2 dny předem) umožní vstup pronajímatele do resp. na předmět nájmu za účelem překontrolování stavu, zařízení a dodržování smluvních podmínek.

Článek VIII.

Skončení nájmu

1. Tato nájemní smlouva se může skončit: písemnou dohodou uzavřenou mezi smluvními stranami nebo písemnou výpovědí nebo uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

2. Nájemce může pronajímateli písemně vypovědět nájem ve smyslu předpisů platných v České republice. Výpovědní doba je tříměsíční a počíná běžet dnem následujícím po dni, ve kterém byla druhé smluvně straně doručena výpověď.

3. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli do 2 dnů ode dne zániku nájmu vše, co převzal od pronajímatele při vzniku nájmu a ve stavu v jakém nemovitost převzal s ohledem na obvyklé opotřebení. V případě

nesplnění této povinnosti vzniká pronajímateli nárok na náhradu vzniklé škody. O převzetí/předání nemovitosti sepíše smluvní strany předávací protokol, ve kterém se zaznamená jeho stav a případné škody; každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení protokolu podepsané oběma stranami. V případě, že nájemce odmítne být přítomen při vyhotovení předávacího protokolu, pronajímatel je oprávněn přizvat třetí osobu, za přítomnosti které bude sepsán předávací protokol. Neúčast nájemce se v protokolu poznamená.

4. Nájemce bere na vědomí, že v případě, jestliže nájemce předmět nájmu po skončení nájmu neopustí (nevypracoval) má pronajímatel nárok na náhradu za užívání nemovitosti nájemcem ve výši původně sjednaného nájemného, včetně nároku na smluvní pokutu ve výši 20% z původně sjednaného nájemného a to za každý byt jen započatý měsíc užívání nemovitosti po skončení nájmu.

Článek IX.

Doručování

1. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti si doručují doporučeně do vlastních rukou, prostřednictvím držitele poštovní licence, a to vždy nejméně s desetidenní úložní dobou, nebo osobně. Stranám se doručuje na adresy uvedené při jejich jménech. V případě, že své adresy od okamžiku podpisu této dohody změnily, jsou povinny tuto skutečnost bez zbytečného odkladu sdělit druhé smluvní straně. Osobám registrovaným ve veřejných rejstřících je možno vždy doručovat i na adresy uvedené v těchto rejstřících. Za doručenu zásilku se považuje také zásilka odeslaná podle předchozího odstavce, jejíž přijetí adresát odmítl nebo se nedoručitelná nebo nedoručená vrátila zpět, a to i když se adresát o tomto doručení nedozvěděl. Účinek doručení zásilky nastává dnem jejího přijetí nebo dnem, kdy se tato vrací zpět odesílateli.

2. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Smluvní strany prohlašují, že adresa, která je uvedena na této smlouvě při jejich jménem je jejich adresou, na které se zdržují a přebírají zásilky.

Článek X.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

2. Tato smlouva je vyhotovena (v počtu stejnopisů) pro každého účastníka, přičemž každý z účastníků obdrží jeden stejnopis této smlouvy.

3. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Smluvní strany prohlašují, že adresa, která je uvedena na této smlouvě při jejich jménem je jejich adresou, na které se zdržují a přebírají zásilky.

4. Vztahy mezi smluvními stranami, které nejsou upraveny touto smlouvou se řídí zejména občanským zákoníkem a ostatními obecně závaznými právními předpisy. V případě více nájemců jsou tito zavázáni vůči pronajímateli společně a nerozdílně.

5. Smluvní strany se dohodly, že všechny majetkové spory, které vzniknou z této smlouvy, budou rozhodnuty v rozhodčím řízení podle zák.č. 216/1994 Sb. o rozhodčím řízení rozhodcem: JUDr. Milan Ficek, advokát (zapsaný v seznamu evropských advokátů ČAK pod ev. č. 50245), se sídlem: Lidická 700/19, 602 00 Brno (www.rrcr.cz). Rozhodce rozhoduje neveřejně bez ústního jednání (písemně) na základě písemných důkazů. Rozhodčí poplatek za každý spor činí 4 % z hodnoty předmětu sporu, nejméně 4.500,- Kč. Zásilka se má za doručenu i vhozením do domovní schránky adresáta nebo jejím vrácením rozhodci. Rozhodce se řídí právními předpisy a nesmí rozhodovat v rozporu s veřejným pořádkem. Právní předpisy rozhodce aplikuje stejně jako soudce v soudním řízení podle o. s. ř.. Ustanovení této rozhodčí doložky upravující postup, kterým má rozhodce vést řízení, je dohodou stran ve smyslu §

19 odst. 1 ZRŘ. Není-li postup upraven, postupuje rozhodce v řízení způsobem, který považuje za vhodný (§ 19 odst. 2 ZRŘ), a to s přiměřenou aplikací ustanovení o. s. ř. (§ 30 ZRŘ).

6. Smluvní strany prohlašují, že jednotlivým ustanovením této smlouvy rozumí, že smlouva byla uzavřena svobodně, vážně, přesně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a žádné její ustanovení nepovažují za rozporné s dobrými mravy.

V, dne

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce