

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

bytem _____
email: _____
tel.: _____

(dále jen jako „**Pronajímatel**“)

a

bytem _____
email: _____
tel.: _____

(dále jen jako „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně též označováni jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě „**Smluvní strana**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění (dále jen „**Občanský zákoník**“), tuto smlouvu o nájmu bytu (dále jen „**Smlouva**“):

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí (resp. jejich části, která tvoří obytný prostor):

BYTOVÁ JEDNOTKA V BYTOVÉM DOMĚ ROZDĚLENÉM NA JEDNOTKY:

- a) jednotky č. ____/____ - byt, nacházející se v bytovém domě č.p. _____ ve Znojmě, umístěném na pozemku parc. č. _____ (dále jen „**Byt**“); spolu se:
- b) spoluvlastnickým podílem ve výši ____/____ na společných částech budovy č. p. _____ umístěné na pozemku parc. č. _____ (dále jen „**Budova**“); a
- c) spoluvlastnickým podílem ve výši ____/____ na pozemku parc. č. _____ (dále jen „**Pozemek**“);

všechny nemovité věci jsou vedeny na listech vlastnictví č. _____ (Byt) a č. _____ (Budova a Pozemek) Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, obec Znojmo a katastrální území Znojmo-město (dále vše společně také jako „**Nemovitosti**“).

K Bytu nepřísluší/přísluší sklepní kóje č. _____ a nepřísluší/přísluší parkovací stání č. _____. Rozsah vybavení Bytu a jeho stav jsou uvedeny v příloze – v protokole o převzetí Bytu. Byt nezůstává/zůstává vybavený nábytkem a zařízením, jehož soupis je uveden v předávacím protokolu.

- 1.2. Předmětem této Smlouvy je nájem Bytu o dispozici _____, o celkové výměře podlahové plochy _____ m², nacházející se ve _____ (nad/pod) zemním podlaží Budovy. Byt sestává z pokoje, kuchyně, koupelny, WC, předsíně, komory a balkonu, _____. Byt je najímán včetně jeho příslušenství a vybavení popsaném v předávacím protokolu.
- 1.3. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává za úplaty Nájemci do užívání Byt za podmínek dohodnutých níže v této Smlouvě a Nájemce se zavazuje užívat Byt výlučně za sjednaným účelem v souladu s touto Smlouvou a platit řádně a včas nájemné a další platby stanovené touto Smlouvou.
- 1.4. Nájemce se zavazuje užívat Byt po sjednanou dobu nájmu pouze za účelem svého bydlení. Společně s Nájemcem mohou Byt užívat tyto osoby:
- a) jméno: _____, nar. _____, bytem: _____,
- b) jméno: _____, nar. _____, bytem: _____.
- Jiná osoba smí Byt užívat jen s výslovným předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Pronajímatel může udělení takového souhlasu podmínit přiměřeným zvýšením záloh za služby spojené s užíváním Bytu. Nájemce je povinen nahlásit Pronajímateli identifikační údaje veškerých osob, které s Nájemcem hodlají užívat Byt; to se netýká osob v rámci krátkodobé návštěvy. Nájemce bere na vědomí, že v Bytě může bydlet pouze takový počet osob, který je přiměřený velikosti Bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly žít v Bytě v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Přiměřený počet osob žijících v bytě je _____.
- 1.5. Nájemce výslovně prohlašuje, že skutečnosti týkající se Bytu uvedené v ustanovení čl. 1.1. a 1.2. této Smlouvy jsou mu dobře známy, neboť si Byt dostatečně prohlédl ještě před uzavřením této Smlouvy a potvrzuje, že shora uvedený Byt včetně jeho vybavení a příslušenství se v době uzavření této Smlouvy nachází ve stavu plně způsobilém k nastěhování a k obývání k účelu zajištění bytových potřeb Nájemce a členů jeho domácnosti.

2. NÁJEMNÉ A ZÁLOHY NA SLUŽBY

- 2.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude za nájem Bytu platit nájemné měsíčně ve výši _____,- Kč (slovy: _____ korun českých), a to vždy nejpozději do konce každého měsíce, který předchází měsíci, za který se nájemné platí, a to na bankovní účet Pronajímatele vedený u _____, a.s., č.ú. _____. Bude-li splatné nájemné za kalendářní měsíc, kdy nájem trval pouze část kalendářního měsíce, Nájemce zaplatí pouze poměrnou část nájemného za dobu užívání Bytu v takovém kalendářním měsíci.
- 2.2. Ve výši nájemného není zahrnuta případná daň z přidané hodnoty nebo jiné zákonné daně a poplatky. Stane-li se Pronajímatel plátcem daně z přidané hodnoty dle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty nebo plátcem jiných daní a poplatků, budou tyto daně a poplatky připočteny k nájemnému, popř. i k jiným platbám dle této Smlouvy.

2.3. Nájemce je povinen vedle nájemného hradit Pronajímateli také náklady za energie, média a veškerá plnění poskytovaná spolu s užíváním Bytu a společných částí a prostor Budovy, pokud je zajišťuje Pronajímatel (dále vše jen společně jako „**Služby**“).

2.4. Nájemce je povinen hradit Pronajímateli měsíčně následující zálohy za energie dodávané přímo do Bytu:

- 1) dodávka elektrické energie _____, - Kč,
- 2) vodné a stočné _____, - Kč,
- 3) dodávka tepla _____, - Kč.

Nájemce je povinen hradit Pronajímateli měsíčně následující zálohy na plnění poskytovaná spolu s užíváním Bytu:

- 1) odvoz komunálního odpadu _____, - Kč,
- 2) osvětlení společných částí Budovy _____, - Kč,
- 3) úklid společných částí Budovy _____, - Kč,
- 4) zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání _____, - Kč,
- 5) provoz a čištění komínů _____, - Kč,
- 6) provoz výtahu _____, - Kč.

2.5. Zálohy na Služby v celkové výši _____, - Kč budou formou měsíčních záloh hrazeny na bankovní účet Pronajímatele vedený u _____, a.s., č.ú. _____ spolu s nájemným se splatností dle článku 2.1. této Smlouvy.

2.6. Na žádost Pronajímatele se Nájemce zavazuje převzít Služby nebo některé z nich přímo na svou osobu jako odběratele (příčemž konkrétního dodavatele energií není oprávněn stanovit Nájemce, ale Pronajímatel) (seznam služeb, jejichž dodávky hradí Nájemce přímo dodavatelům je stanoven v předávacím protokolu k Bytu). Nájemce je v takovém případě povinen uzavřít příslušné smlouvy s dodavateli Služeb (stanoveného Pronajímatelem) vlastním jménem a na svůj účet a řádně a včas hradit faktury za svoji spotřebu takových Služeb, a to přímo na základě došlých faktur od dodavatelů. V případě, že v důsledku prodlení s platbou za Služby dojde k odpojení odběrného místa nebo přerušení dodávek Služeb, nese Nájemce veškeré náklady za jeho opětovné připojení a obnovení dodávek.

2.7. Skutečná spotřeba Služeb bude Nájemci za každý kalendářní rok vyúčtována Pronajímatelem po obdržení vyúčtování za příslušné zúčtovací období od jednotlivých dodavatelů příslušných médií. Případný přeplatek na zálohách vrátí Pronajímatel Nájemci nejpozději do 14 dnů po obdržení takového vyúčtování. Případně vzniklý nedoplatek uhradí Nájemce Pronajímateli do 14 dnů od obdržení takového vyúčtování.

- 2.8.** Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení výše zálohy za Služby je Pronajímatel oprávněn přiměřeně upravit výši záloh. Změnu oznámí Pronajímatel Nájemci písemně. Nájemce je povinen tuto změnu akceptovat a hradit takto zvýšenou zálohu již v první platbě záloh na Služby za měsíc následující po obdržení oznámení. Toto ujednání platí obdobně pro případ, kdy u Nájemce dojde ke zvýšení počtu osob, které s Nájemcem v Bytě bydlí.
- 2.9.** Nájemce předá v hotovosti před podpisem této Smlouvy Pronajímateli peněžní prostředky ve výši _____, - **Kč** (slovy: _____ korun českých), které budou sloužit jako jistota (kauce) k zajištění nájemného a ke splnění jiných povinností souvisejících s nájmem dle této Smlouvy. Tato jistina (kauce) slouží Pronajímateli zejména k zajištění závazku Nájemce řádně hradit nájemné, zálohy na Služby a vyúčtování záloh na Služby, k zajištění závazku řádně Byt vyklidit a předat Pronajímateli nejpozději do skončení doby nájmu, k zajištění závazku udržovat řádně Byt a jeho vybavení a uhradit škody způsobené na Budově nebo Bytu včetně jeho vybavení a příslušenství a k úhradě jakýchkoli dalších pohledávek, které vzniknou Pronajímateli vůči Nájemci z této Smlouvy.
- 2.10.** V případě, že jistota dle čl. 2.9. této Smlouvy či její část bude použita k úhradě pohledávky Pronajímatele, je Nájemce povinen do 10 dnů od písemného vyzvání Pronajímatele tuto jistotu navýšit na původní výši. Jistota, či její část, bude vrácena Nájemci po řádném předání Bytu Pronajímateli a po vyrovnaní všech závazků Nájemce, tedy zejména po vyúčtování všech záloh na Služby za období nájmu dle čl. 2.7. této Smlouvy.
- 2.11.** Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel má nárok na náhradu nákladů jím účelně vynaložených na správu jistoty, jejichž výše se na základě dohody Smluvních stran tímto jimi sjednané vypočte vždy ve výši zákonné sazby úroků z jistoty za dobu od poskytnutí jistoty do dne, ve kterém Nájemci za podmínek sjednaných touto Smlouvou vznikne nárok na vydání jistoty nebo její části s tím, že Pronajímatel je oprávněn si na svoji povinnost k vydání jistoty či její části jednostranně započíst svůj nárok na paušální náhradu nákladů jím vynaložených na správu jistoty, vypočtených podle tohoto smluvního ujednání.
- 2.12.** Smluvní strany se dohodly, že nájemné dle čl. 2.1. této Smlouvy se průběžně indexuje (zvýšuje) vždy k prvnímu dni každého kalendářního roku v souladu se změnou míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok, vyhlášené Českým statistickým úřadem, nebo jeho nástupcem, resp. orgánem či institucí, která bude v budoucnu vyhlášovat index, který bude indexu sjednanému v této Smlouvě nejbližší. Pokud takový index přestane být zveřejňován, považuje se za sjednaný jeho nástupnický index, a nebude-li existovat nástupnický index, použije se jiný v té době platný index, jež bude indexu sjednanému v této Smlouvě nejbližší. První indexace bude provedena k prvnímu dni kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, ve kterém byla tato Smlouva uzavřena. Nájemce je povinen začít platit upravenou výši nájemného od prvního dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího po doručení oznámení o indexaci. Nájemce je dále povinen zaplatit Pronajímateli rozdíl mezi částkou upravené výše nájemného a nájemného doposud skutečně zaplaceného za příslušné kalendářní měsíce od počátku příslušného

kalendářního roku až do kalendářního měsíce, ve kterém je oznámení o indexaci doručeno Nájemci, a to včetně tohoto kalendářního měsíce.

2.13. Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují možnost snižování nájemného dle ust. § 2249 Občanského zákoníku na základě návrhu Nájemce.

2.14. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s placením nájemného nebo záloh na úhradu služeb, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení a dále pak smluvní pokutu ve výši 1 % denně z dlužné částky, to za každý byt jen započatý den prodlení. Uplatněním práva na smluvní pokutu nepozbývá pronajímatel nárok na náhradu vzniklé škody.

3. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

3.1. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání Byt na dobu určitou, a to 6ti měsíců, počínaje ode dne _____.

3.2. Smluvní strany sjednaly možnost automatického prodloužení doby nájmu, a to i opakovaně vždy o další 6 (slovy: šest) měsíců, pokud jedna Smluvní strana nesdělí druhé Smluvní straně, svým písemným oznámením došlým druhé Smluvní straně nejpozději ve tříměsíčním předstihu, že na dalším pokračování nájmu nemá zájem a za předpokladu, že Nájemce nemá ke dni předpokládaného skončení žádný splatný závazek vůči Pronajímateli. Automatické prodloužení smlouvy je však možné maximálně do doby _____ let ode dne uzavření této smlouvy.

3.3. Nájemní vztah může skončit na základě písemné dohody Smluvních stran. Nájemní vztah skončí též na základě výpovědi Pronajímatele z důvodů uvedených v Občanském zákoníku.

3.4. Smluvní strany na sebe přebírají riziko změny okolností podle ust. § 1765 Občanského zákoníku. Smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 1793 Občanského zákoníku. Z tohoto důvodů není Nájemce oprávněn vypovědět tuto Smlouvu před uplynutím sjednané doby nájmu ani pro změnu okolností ve smyslu ust. § 2287 Občanského zákoníku.

4. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ BYTU

4.1. Pronajímatel předá Byt Nájemci do _____ dnů ode dne uzavření této Smlouvy. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, proběhne odevzdání Bytu v dohodnuté době dne _____ v _____ hodin ve vnitřních prostorách Bytu. Nájemce se podpisem této Smlouvy zavazuje, že ve shora vymezené době se dostaví osobně do Bytu a převezme jej od Pronajímatele, a že v souvislosti s tím podepíše shora uvedený protokol o odevzdání Bytu ve znění vyhotoveném Pronajímatelem, jinak se zavazuje zaplatit Pronajímateli veškerou újmu tím vzniklou, a to včetně ušlého zisku.

- 4.2.** Předání a převzetí Bytu bude provedeno na základě předávacího protokolu, ve kterém bude zaznamenán stav nábytku a zařízení Bytu a dále zejména aktuální stav spotřeby elektrické energie, plynu a stav spotřeby vody ke dni předání Bytu Nájemci, a počtu klíčů, které byly předány, s uvedením zámků, resp. dveří, ke kterým přísluší, popř. dalších skutečností, na kterých se Smluvní strany dohodnou při aktu předání.
- 4.3.** Pokud Nájemce Byt ve sjednané době a ve sjednaném místě od Pronajímatele nepřevzme anebo nepodepíše-li v době a v místě sjednaném k odevzdání Bytu shora uvedený předávací protokol, považuje se takováto skutečnost za zvlášť závažný způsob porušení smluvních povinností Nájemce s tím, že v tomto případě může Pronajímatel tuto smlouvu jednostranně vypovědět bez výpovědní doby, a v souvislosti s tím uplatňovat vůči Nájemci nárok na náhradu veškeré tím vzniklé újmy, a to včetně ušlého zisku. Nájemce se zavazuje, že pro tento případ zaplatí Pronajímateli částku rovnající se výši celé jistoty vymezené v čl. 2.9. této Smlouvy jako paušální náhradu újmy vzniklé Pronajímateli v důsledku jím marně vynaložených nákladů, zejména na vypracování této Smlouvy, na přípravu Bytu k nájmu dle této Smlouvy a na zajištění podmínek k uzavření této Smlouvy s osobou konkrétního shora označeného Nájemce, dále na náhradu nákladů na vypovězení této Smlouvy a provedení úkonů s tím souvisejících, a na náhradu ušlého zisku za dobu ode dne sjednaného k odevzdání Bytu do třicátého dne po tomto dni, to vše s tím, že výši takovýchto nákladů ani jejich vynaložení není Pronajímatel povinen Nájemci specifikovat ani prokazovat. Společně s tím je Pronajímatel pro tento případ oprávněn uplatňovat vůči Nájemci nárok na náhradu ušlého zisku za dobu od třicátého prvního dne následujícího po dni sjednaném k odevzdání Bytu do dne jeho odevzdání jinému novému Nájemci do nájmu, nejdéle však za dobu, po kterou měl nájem Bytu podle této Smlouvy trvat.
- 4.4.** Po ukončení nájemního vztahu je Nájemce povinen k poslednímu dni trvání nájemního vztahu Byt fakticky vyklidit a vyklizený jej protokolárně předat zpět Pronajímateli, a to ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, proběhne předání Bytu zpět Pronajímateli poslední den nájmu v _____ hodin ve vnitřních prostorách Bytu. Nájemce se podpisem této Smlouvy zavazuje, že ve shora vymezené době se dostaví osobně do Bytu a odevzdá jej Pronajímateli, a že v souvislosti s tím podepíše shora uvedený protokol o odevzdání Bytu ve znění vyhotoveném Pronajímatelem.
- 4.5.** Nájemce je zejména povinen před předáním Bytu zpět Pronajímateli provést komplexní úklid celého Bytu, tj. zejména všech podlah, vyčištění spotřebičů zabudovaných v kuchyňské lince, sanitární keramiky v koupelně a WC, jakož i vyčištění a úklid ostatních prostor a předmětů, které Nájemce od Pronajímatele při předání Bytu převzal, a vymalování předmětného Bytu v původním bílém odstínu typem barvy, kterou je oprávněn stanovit pouze Pronajímatel, pokud se Smluvní strany písemně nedohodnou, že vymalování není nutné nebo se nedohodnou na jiné barevnosti. V případě, že Nájemce tyto povinnosti nesplní, je Pronajímatel oprávněn zajistit úklid prostřednictvím třetích osob a náklady s tím spojené uplatnit vůči Nájemci, resp. jednostranně započíst tuto částku proti složené jistotě. Nebezpečí škody na Bytu přechází na Pronajímatele až oboustranným podpisem předávacího protokolu.

- 4.6.** Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči Nájemci zdržet movité věci, které má Nájemce v Bytě, do doby úhrady takového dluhu. O uplatnění a důvodu zdržovacího práva Pronajímatele vyrozumí písemně Nájemce. Strany si ujednaly, že Pronajímatel je oprávněn zdržený majetek prodat jakýmkoliv vhodným způsobem, pokud Nájemce neuhradí Pronajímateli do 30 dnů od skončení nájmu všechny své dluhy. Náklady prodeje nese Nájemce. O výsledku prodeje vyrozumí Pronajímatel Nájemce s tím, že zůstatek z prodeje, který nebyl Pronajímatelem oprávněně využit, zašle Pronajímatel na účet Nájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy.
- 4.7.** Pokud nájem Bytu skončí před uplynutím sjednané doby z jakéhokoliv důvodu (vyjma písemné dohody Smluvních stran nebo pokud se stane byt nezpůsobilým k smluvenému užívání bez zavinění Nájemce), je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli ušlý zisk ve výši nájemného, které by Pronajímateli náleželo za dobu mezi předčasným datem skončení nájmu a dnem uvedeným v čl. 3.1 jako sjednaným dnem skončení nájmu, nedohodne-li se Nájemce s Pronajímatelem písemně jinak. Tím není dotčena povinnost Nájemce řádně vyklidit a odevzdat Byt ke dni skončení nájmu.
- 4.8.** Pokud Nájemce neodevzdá Byt Pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, je povinen hradit Pronajímateli měsíčně náhradu ve výši nájemného dle čl. 3.1. této Smlouvy, jakož je nadále povinen hradit zálohy na Služby dle čl. 2.5. této Smlouvy, a to až do doby, kdy Nájemce Byt skutečně odevzdá. Právo na náhradu újmy způsobené Pronajímateli tím není dotčeno. Užívání Bytu Nájemcem po skončení nájemního vztahu nemá za následek obnovení doby nájmu.
- 4.9.** Nájemce dává podpisem této Smlouvy Pronajímateli výslovný souhlas k tomu, aby, pokud Nájemce po předchozí písemné výzvě nevyklidí Byt ani do 14 dnů ode dne skončení nájmu nebo v jiných případech touto Smlouvou upravených, Pronajímatel spolu s další nezúčastněnou osobou Byt otevřel, vstoupil do něj, sepsal majetek, který se zde nachází, Byt vyklidil a nepřipustil další Nájemcovo užívání Bytu. Náklady na zpřístupnění, vyklizení Bytu a uskladnění vystěhovaného majetku a uvedení Bytu do stavu před předáním Bytu do užívání Nájemci, ponese v plné výši Nájemce.
- 4.10.** Zanechá-li Nájemce v Bytě po skončení nájmu nějakou věc, má Pronajímatel právo po předchozí výzvě Nájemci k převzetí věci, takovou věc na účet Nájemce prodat, ledaže se jedná o věc zjevně opuštěnou nebo bezcennou. Nájemce nahradí Pronajímateli veškeré náklady na zajištění a prodej takových věcí, popř. na jejich likvidaci. Právo na náhradu újmy způsobené Pronajímateli tím není dotčeno.

5. DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 5.1.** Pronajímatel je povinen přenechat Byt Nájemci ve stavu způsobilém k nastěhování a zajistit Nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním Bytu. Nájemce prohlašuje, že si Byt před uzavřením této Smlouvy řádně prohlédl a prohlašuje, že Byt je plně způsobilý k nastěhování a obývání za podmínek stanovených touto Smlouvou.

- 5.2.** Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli přístup do Bytu za účelem kontroly, zda Nájemce užívá Byt řádným způsobem, a to na základě dohody Pronajímatele a Nájemce nebo do tří pracovních dnů od písemné výzvy Nájemci. V době tří měsíců před skončením doby nájmu je Nájemce povinen umožnit Pronajímateli prohlídky Bytu s dalšími zájemci o nájem Bytu.
- 5.3.** Nájemce není oprávněn přenechat Byt žádnou ani jeho část ani součást do podnájmu třetí osobě ani umožnit třetí osobě dlouhodobější faktické užívání Bytu nebo jeho části či součásti bez písemného souhlasu Pronajímatele; ostatní ustanovení této Smlouvy tímto nejsou dotčena.
- 5.4.** Nájemce není oprávněn pořizovat si další duplikáty klíčů bez písemného souhlasu Pronajímatele ani měnit zámky vnitřních ani venkovních dveří Bytu ani Budovy.
- 5.5.** Nájemce je odpovědný za užívání Bytu a Budovy a své aktivity v nich v souladu s obecnými ustanoveními občanského práva o náhradě újmy. Nájemce odpovídá za osoby, které do Bytu přijal, a to i za újmu, kterou tyto osoby způsobí na Bytu a Budově.
- 5.6.** Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu informovat Pronajímatele o jakékoliv pojistné události ve vztahu k Bytu nebo Budově.
- 5.7.** Smluvní strany výslovně sjednávají, že vzhledem k velikosti Bytu a obvyklým pohodlným a hygienicky vyhovujícím podmínkám, mohou žít v tomto Bytě v Nájemcově domácnosti nejvýše _____ osoby, včetně osoby Nájemce. Bez písemného souhlasu Pronajímatele je Nájemce oprávněn do tohoto Bytu přijmout do své domácnosti pouze osoby blízké, jejichž taxativní výčet stanoví zákon, a to nejvýše do celkového shora vymezeného počtu, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy jinak; tím není dotčena zákonná povinnost Nájemce oznámit Pronajímateli zvýšení počtu osob v domácnosti. Počet a jména a příjmení osob, které budou se souhlasem Pronajímatele žít s Nájemcem v daném Bytě v jeho domácnosti ke dni vzniku práva nájmu, a jejich vztah k Nájemci, bude uveden v předávacím protokolu při odevzdání Bytu. Další osoby může Nájemce přijmout do Bytu jen s písemným souhlasem Pronajímatele.
- 5.8.** Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět stavební či jakékoliv jiné úpravy Bytu (jakož i Budovy), včetně změn technického vybavení a zařízení Bytu. Nájemce se zavazuje užívat Byt (Budovu) s péčí řádného hospodáře a činit veškerá opatření potřebná k tomu, aby se předešlo jeho poškození, nepřiměřenému opotřebení nebo jakékoliv škodě na něm. Nájemce se dále zavazuje, že nad rámec sjednaného nájemného uhradí veškeré náklady a škody, které Pronajímateli vzniknou poškozením Bytu či Budovy ze strany Nájemce nad rámec obvyklého opotřebení. Neodstraní-li Nájemce poškození nebo vady způsobné okolnostmi, za které odpovídá, je oprávněn je odstranit Pronajímatel na náklady Nájemce. Nájemce udržuje v Bytě a Budově náležitý pořádek a dodržuje pravidla obvyklá pro chování v Budově a pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku v Bytě a Budově. Nájemce je povinen

dodržovat v Bytě a Budově veškeré protipožární a hygienické právní předpisy a technické normy.

- 5.9.** Při poruchách a poškozeních na zásobovacích vedeních a instalacích je Nájemce povinen zajistit přerušení příslušného přívodu a o poruše neprodleně vyrozumět Pronajímatele. Nájemce je povinen rovněž informovat Pronajímatele o potřebě jakékoliv opravy, ať již je k jejímu provedení odpovědný kdokoliv. Při porušení této povinnosti odpovídá Nájemce za škody tím způsobené a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívání Bytu pro vady Bytu, jež nebyly včas Pronajímateli oznámeny. K provedení opravy, kterou zajišťuje Pronajímatel, poskytne Nájemce veškerou nezbytnou součinnost. Jestliže Nájemce nebude v době hrozící škody v Bytě k zastížení, opravňuje tímto Pronajímatele, aby zajistil možnost vstupu do Bytu a podnikl v něm kroky nezbytné k odvrácení hrozící škody.
- 5.10.** Nájemce hradí a zajišťuje běžnou údržbu, úklid a drobné opravy Bytu v rozsahu a významu, v jakém jsou vymezeny nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v aktuálním znění. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav v Bytu, které má provést nebo zajistit Pronajímatel. Smluvní strany se však odchylují od tohoto nařízení vlády ve výši částky, která se považuje za částku určenou k drobným opravám, kdy dle této smlouvy je částka určena k drobným opravám ve výši 3.000,- Kč za každý jednotlivý případ opravy.
- 5.11.** Bude-li mít Nájemce v úmyslu chovat v Bytě konkrétní zvíře, v Bytě podnikat a/nebo sem umístit sídlo podnikání, zavazuje se o tom předem písemně uvědomit Pronajímatele a se zahájením chovu zvířete, umístěním sídla či místa podnikáním v Bytě posečkat do doby, než se k tomu Pronajímatel písemně vyjádří a posoudí, zda umístění sídla nebo místa podnikání Nájemce v Bytě nezpůsobí zvýšené zatížení pro Byt nebo Budovu, a zda chov zvířete v Bytě nezpůsobí Pronajímateli a/nebo ostatním obyvatelům Budovy obtíže nepřiměřené poměrům v Budově, jinak Nájemce odpovídá Pronajímateli a ostatním obyvatelům Budovy za veškerou újmu tím vzniklou. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí Budovy, je Nájemce povinen nahradit tyto náklady Pronajímateli. Takovouto povinnost má Nájemce též tehdy, vyvolá-li jeho podnikání v Bytě potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí Budovy.
- 5.12.** Nájemce se zavazuje dodržovat zákaz kouření v Bytě a v prostorách Budovy.
- 5.13.** Nájemce oznámí neprodleně Pronajímateli informaci o své nepřítomnosti v Bytě, která bude delší než 2 týdny.
- 5.14.** Nájemce se zavazuje zachovávat v Budově klid tak, aby nad míru obvyklou nebyli rušeni ostatní obyvatelé Budovy. Bere na vědomí, že je zejména nutno respektovat dobu tzv. nočního klidu mezi 22.00 až 6.00 hod.

- 5.15.** Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu po podpisu této Smlouvy uzavřít příslušnou pojistnou smlouvu u renomované pojišťovny, po celou dobu trvání práva nájmu Bytu udržovat takovéto pojištění v platnosti a řádně a včas hradit pojistné. Toto pojistné musí kryt pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám, krytí případné škody způsobených Nájemcem a/nebo osobami užívajícími Byt, jakož i osobami, jimž byl Nájemcem umožněn přístup do předmětného Bytu, vč. pojištění vybavení domácnosti a pojištění pro tzv. sdružený živel. Kopii pojistné smlouvy je Nájemce povinen předat Pronajímateli bezprostředně po jejím sjednání. Jakékoliv porušení těchto povinností Nájemce se považuje vždy za zvlášť závažný způsob porušení smluvních povinností Nájemce s tím, že pro tento případ může Pronajímatel tuto smlouvu jednostranně vypovědět bez výpovědní doby.
- 5.16.** Nájemce, ani žádná z osob s ním užívající Byt, není oprávněna nahlásit v Bytě svůj trvalý pobyt, pokud k tomu nedal Pronajímatel předem písemný souhlas. Pokud byl Nájemce (a případně i osoba s ním Byt užívající) oprávněn k takovému nahlášení, je povinen se (vč. osoby užívající s ním Byt) odhlásit do 30 dnů do skončení nájmu a tuto skutečnost bezodkladně písemně prokázat Pronajímateli. V případě prodlení Nájemce se splněním této povinnosti je Nájemce povinen nahradit Pronajímateli újmu způsobenou vynakládáním časových a věcných nákladů v souvislosti s odhlášením Nájemce a dalších osob přihlášených v Bytě k trvalému pobytu.
- 5.17.** Nájemce potvrzuje, že se řádně seznámil s energetickou náročností Bytu a Budovy, a že mu byly před podpisem této Smlouvy Pronajímatelem předloženy veškeré zákonem vyžadované doklady k prokázání energetické náročnosti Bytu a Budovy, zejména ve smyslu § 7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v aktuálním znění.
- 5.18.** Povinnosti Nájemce stanovené v této Smlouvě se týkají i všech spolubydlících osob v Bytě. Za plnění povinností vyplývajících z této Smlouvy odpovídá vůči Pronajímateli Nájemce jak za sebe, tak i za tyto osoby.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 6.1.** V případě, že některé ustanovení Smlouvy nebo jeho část je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným, taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít vliv na platnost nebo vymahatelnost ostatních ustanovení Smlouvy, pokud z obsahu Smlouvy přímo nevyplyvá, že takové ustanovení nebo jeho část nemůže být odděleno od zbývajících obsahu. Obě Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné, neplatné nebo nevymahatelné ustanovení novým ustanovením, které bude svým účelem a ekonomickým významem co nejbližší původnímu ustanovení.
- 6.2.** Tato Smlouva je závazná a účinná dnem jejího podpisu všemi Smluvními stranami.
- 6.3.** Tuto Smlouvu lze měnit pouze na základě písemných dodatků, které budou jako takové označeny, očíslovány a podepsány Smluvními stranami.

- 6.4.** Tato Smlouva zavazuje a opravňuje Pronajímatele a Nájemce a jejich příslušné právní nástupce. Žádná ze Smluvních stran není oprávněna postoupit tuto Smlouvu na třetí osobu bez souhlasu druhé ze Smluvních stran. Nájemce není oprávněn postoupit jednotlivé nároky a pohledávky vzniklé na základě této Smlouvy na třetí osobou bez souhlasu Pronajímatele. Zákonný přechod nájmu při změně vlastnického práva k Bytu není touto Smlouvou dotčen.
- 6.5.** Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání mezi Smluvními stranami vztahující se k předmětu této Smlouvy a nahrazuje všechna předchozí ujednání mezi Smluvními stranami, vztahující se k témuž, ať již písemné, ústní, či jiné. Každá ze Smluvních stran potvrzuje, že při uzavírání této Smlouvy nespolehala, kromě prohlášení a ujištění výslovně učiněných v této Smlouvě, na žádná jiná prohlášení nebo ujištění, ani na jiné informace poskytnuté druhou Smluvní stranou.
- 6.6.** Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že odpovídá jejich vlastní, svobodné a vážně míněné vůli a že obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Smluvní strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy.

V _____ dne _____

Pronajímatel

Nájemce