

Nájemní smlouva č. xxxxxxxxxxxx
dle § 685 a násl. občanského zákoníku (dále jen „OZ“)

Dnešního dne, měsíce a roku uzavírají

JAMIMI ASSETS a.s., IČ 24842737

se sídlem Praha 9 – Čakovice, Marie Podvalové 920/3, PSČ 196 00
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, v odd. B, vl. 17161
jednající místopředsdou představenstva Ing. Milanem Markem
(dále jen „Pronajímatel“)

a

.....
.....
.....
.....
.....

(dále jen „Nájemce“)

(dále společně jako „Smluvní strany“ a jednotlivě jako „Smluvní strana“)

tuto

Smlouvu o nájmu bytu
(dále jen „Nájemní smlouva“ nebo „Smlouva“)

Článek I.
Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel je na základě kupní smlouvy ze dne 14.2.2012 (řízení o vkladu vlastnického práva vedeno u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, pod č.j V-640/2012 s právní účinky vkladu ke dni 22.2.2012) výlučným vlastníkem budovy č.p. 579, ul. Na Letné, stojící na pozemku st. parc. č. St. 761, zapsáno na LV č. 5018 pro k.ú. a obec Náchod v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod (dále jen „Dům“).
- 1.2. Dům se sestává z xxxx. nadzemních podlaží. Jednotlivé funkční nebytové a bytové celky nejsou vyčleněny podle z.č. 72/1994 Sb. (zákon o vlastnictví bytů) jako samostatné bytové jednotky.

Článek II.
Předmět nájmu

- 2.1. Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání byt č. xxxx o velikosti xxxx s přísl., o celkové výměře cca xxxxxm², umístěný ve xxx. nadzemním podlaží Domu, a to za podmínek dále sjednaných v této Smlouvě (dále jen „Byt“).
- 2.2. Byt se sestává ze xx pokojů, kuchyně, koupelny s WC a chodby.
- 2.3. Stav Bytu a jeho vybavení je uveden v protokolu o odevzdání a převzetí bytu. V protokolu bude rovněž uveden stav měřičů energií - elektrická energie, plyn, voda apod. - ke dni předání Bytu.

Článek III. Doba trvání nájmu, ukončení nájmu

- 3.1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu 12 měsíců počínaje dnem xxxxxxxxxx a konče dnem xxxxxxxxxx
- 3.2. Nájem končí uplynutím sjednané doby nájmu nebo písemnou dohodou obou smluvních stran.
- 3.3. Před uplynutím sjednané doby nájmu může Pronajímatel Smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v příslušných ustanoveních občanského zákoníku bez přivolení soudu (§711 odst. 2 OZ), resp. s přivolením soudu (§711a odst. 1 OZ). Nájemce může dát výpověď i bez udání důvodu. Výpověď musí být vždy písemná a tříměsíční výpovědní lhůta počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé Smluvní straně.
- 3.4. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv odstoupit od Smlouvy, užívá-li Nájemce přes písemnou výstrahu pronajatý Byt nebo trpí-li užívání Bytu takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda.
- 3.5. Nájemce má právo na náhradní byt pouze v případech výpovědi dané Pronajímatelem dle ustanovení § 711a odst.1 OZ, tj. tam, kde je k výpovědi třeba přivolení soudu. Skončí-li nájem výpovědí Pronajímatele dle ustanovení § 711 odst. 2 OZ, tj. bez přivolení soudu, postačí, aby Pronajímatel poskytl Nájemci přístřeší.

Článek IV. Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

- 4.1. Nájemné za užívání Bytu bylo sjednáno dohodou Smluvních stran ve výši xxxxxx,- Kč (slovy: xxxxxx korun českých) za kalendářní měsíc.
- 4.2. V nájemném nejsou zahrnuty ceny za následující služby spojené s nájmem:
 - a) dodávka vody z vodovodu a stočné
 - b) dodávka plynu
 - c) dodávka elektrické energie
 - d) dodávka tepla a teplé vody
 - e) úklid, voda a osvětlení ve společných prostorách
 - f) odvoz domovních odpadků
 - g) společná televizní a rozhlasová antén
- 4.3. Platby na úhradu služeb spojených s nájmem budou hrazeny měsíčně zálohově spolu s nájemným, a to ve výši dle odběrového rozpisu služeb, který zpracuje Pronajímatel a předá Nájemci při podpisu této Smlouvy. Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se účtuje vždy za kalendářní rok, a to nejpozději k 31. březnu následujícího kalendářního roku nebo nejpozději do 30-ti dnů po ukončení nájmu. V průběhu roku je Pronajímatel oprávněn po předchozím písemném oznámení Nájemci změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo na základě změny vydané zvláštním předpisem, rozhodnutím cenového orgánu, změny počtu členů domácnosti nebo z dalších důvodů, zejména ze změny rozsahu nebo kvality služeb.

- 4.4. Nájemné a zálohy za služby spojené s nájmem jsou splatné za každý kalendářní měsíc nejpozději do 20. dne příslušného kalendářního měsíce na účet Pronajímatele č. ú. xxxxxxxxx pod var. symbolem xxxxx.
- 4.5. Při prodlení s placením nájemného a záloh za služby spojené s nájmem je Pronajímatel oprávněn účtovat zákonný poplatek z prodlení.
- 4.6. Smluvní strany se dohodly, že řádnost všech plateb Nájemce vyplývajících z této Smlouvy bude zajištěna složením peněžních prostředků (kauce) ve výši xxxxxxxxx,- Kč (slovy jedenáct tisíc korun českých). Kauce byla složena při podpisu této smlouvy. Kauce bude sloužit k zajištění nájemného a úhrad za služby spojené s nájmem nebo k úhradě jiných dluhů Nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo vykonatelným rozhodčím nálezem nebo Nájemcem písemně uznaných. Nájemce je povinen na základě písemné výzvy Pronajímatele doplnit peněžní prostředky (kauci) na původní výši, pokud Pronajímatel tyto peněžní prostředky (kauci) oprávněně čerpal, a to nejpozději do 15 dnů ode dne oznámení Pronajímatele o čerpání kauce. Kauce i s příslušenstvím bude Nájemci vrácena po ukončení nájemní smlouvy, pokud nebyla Pronajímatelem oprávněně čerpána, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy Nájemce Byt vyklidil a předal Pronajímateli.

Článek V.

Práva a povinnosti spojené s nájmem

- 5.1. Práva a povinnosti spojené s nájmem Bytu jsou obecně upraveny v občanském zákoníku v platném znění.
- 5.2. Drobné opravy v Bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí Nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.
- 5.3. Pronajímatel je povinen předat Nájemci Byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem Bytu. Předání Bytu je Pronajímatel povinen provést nejpozději k prvnímu dni nájmu tak jak je uveden v čl. III bod 3.1. této Smlouvy.
- 5.4. Nájemce Bytu je povinen zejména:
- a) užívat řádným způsobem a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním Bytu, zejména udržovat v Bytě čistou a řádně pečovat o jeho běžnou údržbu a opravy.
 - b) uzavřít pojistku na sdružené pojištění domácnosti.
 - c) při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv a dodržovat pravidla dobrých mravů souvisejících s výkonem práva nájmu bytu.
 - d) oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli potřebu těch oprav v Bytě, které hradí Pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Nepostará-li se Nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu Bytu, má Pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění Nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něho náhradu.
 - e) odstranit sám na vlastní náklady veškeré závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má Pronajímatel právo po předchozím upozornění závady a poškození odstranit a požadovat od Nájemce náhradu.
 - f) nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v Bytě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn požadovat, aby Nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

- g) oznámit Pronajímateli při podpisu této Smlouvy písemnou formou jména, příjmení, a data narození osob, které s ním budou v Bytě bydlet. Následně je Nájemce povinen oznámit Pronajímateli též písemně veškeré změny v počtu osob, jménech, příjmeních a datech narození osob, jejichž pobyt v Bytě potrvá déle než 2 měsíce, a to nejpozději do 15 dnů od vzniku takové změny. Stejným způsobem je Nájemce povinen oznámit Pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu. Pro případ nesplnění této povinnosti ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, považuje se takové jednání za hrubé porušení povinnosti Nájemce s následkem možnosti výpovědi Nájemní smlouvy ze strany Pronajímatele bez přivolení soudu. Uvedená oznamovací povinnost se týká rovněž návštěv na dobu delší jednoho týdne pro účely rozúčtování služeb spojených s nájmem, a to do sedmi dnů od vzniku změny.
 - h) písemně oznámit Pronajímateli záměr přijmout do Bytu další osobu. Nájemce má právo přijmout do Bytu další osobu, vyjma osoby blízké a dalších případů zvláštního zřetele hodných, pouze na základě písemného souhlasu uděleného Pronajímatelem.
 - i) po předchozí písemné výzvě umožnit Pronajímateli nebo osobě jím pověřené, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet měřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí Bytu a patří Pronajímateli.
 - j) po podané výpovědi nebo dva měsíce před skončením doby nájmu umožnit zájemci (zájemcům) o pronajmutí Bytu jeho prohlídku v přítomnosti Pronajímatele nebo jeho zástupce.
 - k) oznámit Pronajímateli svou dlouhodobou nepřítomnost v Bytě spojenou se složitou dostupností, pokud o ní Nájemce předem ví a zároveň označit osobu (osoby), která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do Bytu v případech, kdy to bude nezbytně nutné.
 - l) zajistit, aby po dobu trvání nájmu nebyl elektroměr ani plynoměr odpojen.
- 5.5. Společné prostory domu, ve kterém se Byt nachází (spolu s částmi pozemku, na němž tento dům stojí, a které jsou určeny k přístupu do domu), může Nájemce používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců. Vchody, chodby, schodiště, dvůr apod. musí zůstat trvale volné. Na výzvu Pronajímatele je Nájemce povinen zanechat nedovoleného užívání společných prostor popřípadě odstranit své věci, které se tam nacházejí.
- 5.6. Nájemce může chovat pouze přiměřený počet domácích zvířat a je povinen zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon vlastnických a užívacích práv ostatních uživatelů domu. Znečištění společných prostor, dvora a zařízení v domě zvířaty chovanými Nájemcem je Nájemce povinen ihned odstranit. Nájemce odpovídá za veškeré vzniklé škody, které zvířata v domě způsobí.
- 5.7. Přenechat Byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě je Nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Porušení této povinnosti je chápáno jako hrubé porušení povinnosti Nájemcem, a tedy důvodem pro výpověď Nájemní smlouvy ze strany Pronajímatele bez přivolení soudu.

Článek VI. Ostatní ujednání

- 6.1. Ke dni ukončení nájmu je Nájemce povinen užívaný Byt včetně příslušenství zcela vyklidit a předat Pronajímateli formou písemného zápisu (protokolu o odevzdání bytu) ve stavu ne horším, než se nacházel ke dni zahájení nájmu s přihlédnutím k běžnému opotřebením a stavebním úpravám realizovaných za písemného souhlasu Pronajímatele.
- 6.2. Nájemce nesmí při ukončení nájmu odhlašovat elektroměr, ale je povinen v součinnosti s pronajímatelem, popř. novým nájemcem, bude-li znám, jej přehlásit na pronajímatele, popř. nového nájemce.

- 6.3. Porušením svých právních povinností vzešlých z této Smlouvy, případně z příslušných právních předpisů v souvislosti s předmětem této Smlouvy, vzniká Smluvním stranám odpovědnost za případnou škodu.
- 6.4. Pro případ porušení smluvních povinností Nájemcem v případech uvedených v čl. IV. bod 4.4. a bod 4.6., čl. V. bod 4.5. písm. b) až l) a čl. VI. bod 6.1. a 6.2. této Smlouvy se sjednává smluvní pokuta ve výši 3.000,- Kč (slovy tři tisíc korun českých) za každé jednotlivé porušení, bez ohledu na to, zda nájemce uvedená porušení zavinil.
- 6.5. Pronajímatel je oprávněn požadovat po Nájemci náhradu škody vzniklé porušením povinností Nájemce, i pro případ, že se na uvedená porušení vztahují ustanovení o smluvní pokutě, a to v plné výši.
- 6.6. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že v případě porušení povinnosti dle bodu 6.1. tohoto článku je Pronajímatel oprávněn do Bytu vstoupit a na náklady Nájemce jej vyklidit do jiných prostor Nájemce (bytové náhrady, přístřeší, pokud má na ně Nájemce nárok), popř. do jiných prostor. O umístění vyklizovaných věci je povinen Pronajímatel písemně informovat Nájemce bez zbytečného odkladu na vstupních dveřích Bytu.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

- 7.1. Pokud ze Smlouvy nevyplývá něco jiného, řídí se vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem obecnými ustanoveními občanského zákoníku upravujícími nájem.
- 7.2. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze Smluvních stran. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami s výjimkou zvýšení záloh za služby spojené s nájmem dle čl. IV. bod 4.2. této Smlouvy, kdy postačuje jednostranný úkon Pronajímatele.
- 7.3. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami a účinnosti dnem předání Bytu.
- 7.4. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu řádně přečetly, a že jejímu obsahu v celé šíři rozumějí. Dále Smluvní strany prohlašují, že tato Nájemní smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, a že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V xxxxxx dne xxxxxxxx

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce