

Nájemní smlouva

uzavřená dle ust. § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
mezi níže uvedenými smluvními stranami

Pronajímatel :

.....

Se sídlem:

IČO:

Zastoupená

(dále jen "pronajímatel")

a

1.Nájemce:

.....

Datum narození :

Trvalé bydliště :

Číslo OP:

Telefon:

E-mail:

a

2.Nájemce:

.....

Datum narození :

Trvalé bydliště :

Číslo OP:

Telefon:

E-mail: :

(dále jen "nájemci").

uzavírají v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), tuto

smlouvu o nájmu bytu:

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě Nájemní smlouvy, uzavřené s vlastníkem předmětné nemovitosti dne 1.1. 2010, řádným uživatelem této nemovitosti, tj. objekt k bydlení č.p. 3659, na pozemku st. p. č. 4019 – zastavěná plocha a nádvoří, na adrese Slovenská 3659, Zlín 760 01, v němž se nachází **pokoj č.....** (dále jen "pokoj"). Nemovitost je zapsána u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Zlín, LV č. 8443 pro obec Zlín, katastrální území Zlín.
2. Předmětem této smlouvy je pronájem **pokoje č.....** (dále jen „pokoj“) umístěného v nemovitosti uvedené v čl. I odst. 1), včetně společných prostor.

II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel za níže sjednaných podmínek přenechává nájemcům do užívání **pokoj č.....**, o celkové výměře m². Nájemci mají současně právo spoluužívat společné prostory penzionu, kterými jsou kuchyň, jídelna, společenská místnost a spojovací chodby.
2. Stav pronájemného pokoje a jeho vybavení jsou uvedeny v předávacím protokolu, který je Přílohou č. 1 této smlouvy.
3. Nájemci se zavazují užívat předmětný pokoj v souladu s touto smlouvou pouze k bytovým účelům (zajištění základní lidské potřeby bydlení) a platit řádně a včas smluvené nájemné.

III. Doba trvání a skončení nájmu

1. Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou, a to od
2. Pronajímatel je povinen předat nájemcům předmět nájmu ke dni a nájemci se jej k tomuto dni zavazují od pronajímatele převzít. Den převzetí pokoje, vyznačený na předávacím protokolu (viz Příloha č. 1), je dnem zahájení nájmu.
3. Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím sjednané doby nebo výpovědí nebo odstoupením od smlouvy.
4. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě, užívají-li nájemci přes písemnou výstrahu předmět nájmu v rozporu s touto smlouvou nebo trpí-li v důsledku jednání nájemců předmět nájmu či jeho zařízení takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo že mu hrozí značná škoda. Pronajímatel má dále právo odstoupit od této smlouvy, neplní-li nájemci povinnosti stanovené jim touto smlouvou, zejména nezaplatí-li včas a řádně či přenechají-li pokoj nebo jeho část do užívání další osobě.
5. V případě, že dojde k odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele, považuje se za den skončení nájmu patnáctý den ode dne, kdy bylo nájemci odesláno písemné oznámení o odstoupení od smlouvy.
6. Smluvní 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 2 měsíce.

7. Nájemci jsou povinni nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady předmět nájmu vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstalovali, a předat pronajímateli tyto prostory ve stavu, v jakém je od něho převzali, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení předmětu nájmu či jeho vybavení, odpovídají nájemci za škodu jimi takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým sami, byť z nevědomé nedbalosti, umožnili přístup.
8. O předání pokoje pronajímatelem bude pořízen předávací protokol. V případě, že nájemci pokoj ke dni skončení nájmu nevyklidí, je pronajímatel oprávněn do pokoje vstoupit a vyklidit a uskladnit věci nájemců na jejich náklady a nebezpečí.
9. Další užívání pokoje a společných prostor nájemci po skončení platnosti této smlouvy se považuje za neoprávněné užívání bez právního důvodu a pronajímatel je oprávněn v případě prodlení nájemců s jejich vyklizením požadovat zaplacení částky ve výši 500,- Kč za každý den neoprávněného užívání.

IV. Nájemné a jiné platby

1. Každý z nájemců se zavazuje platit pronajímateli $\frac{1}{2}$ nájemného celého pokoje v pravidelných měsíčních splátkách ve výši,**-Kč** (slovy: korun českých) – součástí nájemného je i úhrada za služby a energie. Celkové nájemné **pokoje č.** tedy činí,**-Kč** za měsíc (slovy:tisíc korun českých)
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním předmětného pokoje a společných prostor měsíčně bezhotovostní platbou na bankovní účet
3. Platba musí být připsána na uvedeném účtu nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, za nějž se nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním pokoje platí.
4. Při prodlení s peněžním plněním je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,5% za každý započatý den z dlužné částky až do dne zaplacení.
5. Poplatek za služby spojené s užíváním pokoje a společných prostor (dále jen poplatek za služby) je poplatek na elektrickou energii, plyn, ústřední vytápění, vodné a stočné, splašky a osvětlení společných prostor.
6. Poplatek za služby je součástí nájemného.
7. Dojde-li během trvání doby nájmu ke zvýšení cen, za které jsou služby spojené s užíváním pokoje a společných prostor poskytované dodavatelskými společnostmi, smluvní strany se zavazují vzájemně dohodnout na odpovídajícím zvýšení měsíčního nájemného.
8. Nájemci a pronajímatel se dohodli, že při podpisu této smlouvy složí nájemce (-ci) na účet pronajímatele částku 10 000 Kč,- (slovy: deset tisíc korun českých) jako jistotu za pokoj. Ze složených peněžních prostředků bude čerpáno v případě úhrady pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci (-cům); započte si přitom případné dluhy nájemce (-ců).

IV. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemcům předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s jeho užíváním.
2. Pronajímatel zpřístupní nájemcům pokoj a společné prostory k nastěhování a obývání dne, kdy zároveň předá každému nájemci klíče od pokoje (pokoje č.....) a vstupních dveří do domu.
3. O předání pokoje sepíše smluvní strany předávací protokol, ve kterém budou vedle náležitostí dle čl. II odst. 2) této smlouvy uvedeny počty klíčů, případné zjevné vady pokoje nebo další skutečnosti o stavu pokoje. Současně bude při předání provedena fotodokumentace.
4. Pronajímatel se zavazuje nezasahovat do užívání pokoje a společných prostor po dobu trvání nájmu, nebudou-li jej nájemci užívat v rozporu s touto smlouvou nebo obecně závaznými právními předpisy. Tím není dotčeno právo pronajímatele na kontroly pronajímaného pokoje a společných prostor dle čl. V odst. 15).
5. Pronajímatel se zavazuje provádět opravy pokoje a společných prostor s výjimkou oprav uvedených v čl. V odst. 11).
6. Pronajímatel neodpovídá za ztráty nebo škody na majetku vneseného do předmětu nájmu nájemci, pokud ztrátu nebo vznik škody přímo nezavinil.
7. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemcům v souvislosti s užíváním pokoje a společných prostor bezdrátový internet.

V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemci mají právo na řádné a nerušené užívání pokoje a služeb s užíváním pokoje spojených.
2. Nájemci prohlašují, že se důkladně seznámili se stavem pokoje a přebírají ho v tomto stavu do užívání.
3. Nájemci jsou oprávněni provádět úpravy, přestavby nebo jiné změny pokoje pouze a výhradně se souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu odstraní nájemci v pokoji případnou odsouhlasenou změnu, kterou provedli, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav nežádá.
4. Zhotovit duplikáty klíčů jsou nájemci oprávněni pouze se souhlasem pronajímatele. V případě ztráty klíče je každý nájemce povinen uhradit pronajímateli poplatek ve výši 300,- Kč za zhotovení nového kusu v případě vchodových dveří a poplatek ve výši 100,- Kč v případě klíče od pokoje.
5. Nájemci se zavazují, že v jimi pronajatém pokoji budou bydlet, pobývat a přespávat pouze osoby uvedené jako nájemci. Žádný další nájemce nebo obyvatel není možný bez písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel má právo pro závažné porušení výše uvedené povinnosti nájemců vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby nájemci bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdali.
6. Nájemci se zavazují chovat se tak, aby nedocházelo ke škodám na pokoji, zařízení pokoje, jakož i na domě, kde se pokoj nachází.

7. Nájemci mají právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemci sami odpovídají.
8. Nájemci odpovídají za ztráty, závady a další škody na pokoji a společných prostorech, jejich zařízení, domě nebo jiném majetku pronajímatele, způsobené jimi nebo osobami zdržujícími se v pokoji nebo domě s jejich souhlasem a jsou povinni je na vlastní náklady odstranit, případně nahradit, v termínu stanoveném pronajímatelem.
9. Nájemci jsou povinni zachovávat v pokoji a společných prostorách klid a pořádek a v součinnosti s nájemci ostatních pokojů pravidelně provádět úklid v celém domě.
10. Nájemci se zavazují umožnit pronajímateli přístup do pokoje a společných prostor v případě nezbytné potřeby (nenadálé havárie a události kdy je potřeba zabránit škodě či nebezpečí z prodlení) ponecháním klíče v úschově u smlouvené osoby.
11. Nájemci se zavazují provádět na vlastní náklady běžnou údržbu pokoje a společných prostor a drobné opravy související s jejich užíváním, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých), potřebu jiných oprav neprodleně oznámí pronajímateli. Pokud nájemci včas neprovedou běžnou údržbu nebo opravy, ke kterým jsou dle této smlouvy povinni, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím písemném upozornění nájemců na svůj náklad sám a požadovat od nich náhradu vynaložených nákladů.
12. Nájemci jsou povinni dodržovat požární, bezpečnostní, hygienické a jiné předpisy.
13. Jestliže nájemce ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámí tuto skutečnost pronajímateli. Současně označí osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do pokoje v případě, kdy to bude nezbytně nutné.
14. Nájemci nejsou oprávněni přenechat pokoj, ani jeho část do užívání dalším osobám.
15. Nájemci umožní pronajímateli přístup do pokoje a společných prostor za účelem kontroly jejich stavu a způsobu užívání a to po předchozím oznámení a po dohodě s jedním z nájemců, vždy za účasti nájemce nebo jeho zástupce. Vstupovat do pokoje bez přítomnosti nájemce má pronajímatel právo pouze výjimečně a v situacích, které nesnesou odkladu.
16. V pronajímaném pokoji a společných prostorech s výjimkou terasy je zakázáno kouřit.
17. Nájemci jsou povinni respektovat a dodržovat zásady občanského soužití, zejména nerušit noční klid, neznečišťovat společné prostory a nechovat se hrubě a bezohledně vůči ostatním nájemcům v domě či pronajímateli.
18. Chov domácího zvířete či jiného domácího mazlíčka je možný pouze a výhradně se souhlasem pronajímatele.
19. Nájemci mají právo na přiměřenou slevu z nájemného po dobu, po kterou pronajímatel i přes upozornění nájemců neodstraní v pokoji či společných prostorách závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného mají nájemci i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním těchto prostor, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho jejich užívání podstatně zhoršilo. Jestliže nájemce pronajímatele na závadu či vadné poskytování plnění spojeného s užíváním pokoje a společných prostor písemně neupozorní, právo na slevu z nájemného nevznikne.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Vztahy vzniklé na základě této smlouvy se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a ostatními obecně platnými právními předpisy České republiky a českým právním řádem.
2. Změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze písemnou formou, vzestupně číslovanými dodatky, a to na základě dohody obou smluvních stran.
3. Pronajímatel se zavazuje, že s uvedenými osobními údaji bude zacházeno ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, a budou použity pouze pro účely této nájemní smlouvy.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí.

Přílohy: 1) Předávací protokol

Ve Zlíně dne:

Ve Zlíně dne:

Nájemce 1

pronajímatel

Nájemce 2

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

Dnešního dne, nájemci a, převzali/a pokoj č. o velikosti m², domu č.p. 3659, na adrese, Slovenská 3659, Zlín 760 01, od pronajímatele

I. Vybavení a stav opotřebení pokoje dle pořízené fotodokumentace:

- Pokoj je vymalován bílou nebo tónovanou barvou a vybaven tímto nově pořízeným zařízením:

- 2xpostel
- 1x šatní skříň
- policová skříň
- police
- stůl s šuplíky a lampičkou
- kancelářská židle
- noční stolek s lampičkou.

II. Vybavení a stav opotřebení společných dle pořízené fotodokumentace:

- Chodby a společné prostory jsou vymalovány bílou nebo tónovanou barvou a vybaveny tímto nově pořízeným zařízením:

Kuchyň:

- skříň
- pračka
- mikrovlnná trouba
- kuchyňská linka
- horní skříňky
- sklokeramická varná deska
- trouba
- lednice
- digestoř
- stůl
- židle (2ks)
- varná konvice
- nádobí

Koupelna:

- skříňka pod umyvadlem
- umývadlo
- žebřinové topení
- WC
- sprchový kout

WC:

- umývadlo
- WC

Chodba:

- botník
- sušák na prádlo
- vysavač
- úklidové pomůcky

Balkon: - bez vybavení

II. Klíče

Klíče od venkovních dveří od bytu, počet: **2 klíče**

Klíče od pokoje, počet: **1 klíč**

Převzal dne:

Předal dne:

Nájemce:

Pronajímatel:

Nájemce: