## ****Návrh nájemní smlouvy****

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v aktuálním znění

(dále jen ,,občanský zákoník“)

**Obec Stružnice, IČO 00260975,** Stružnice 188, 470 02 Česká Lípa**, ČSOB a. s.** **160519821/0300**, zastoupená starostou Ing. Monikou Habartovou

dále jen **„pronajímatel“**, na straně jedné

a

xxxxxxxxxxxx, r.č. xxxxxxxxxxxx

dále jen **„nájemce“**, na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2235 a násl. občanského zákoníku tuto

### ****smlouvu o nájmu bytu****

**I.**

**Úvodní ustanovení**

1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. 80 v obci Stružnice.

2) Předmětná nemovitost je zapsána u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Česká

 Lípa, katastrální území Stružnice na listu vlastnictví 1.

3) Stav, vybavení a příslušenství bytu jsou uvedeny v Evidenčním listu, protokolu o předání a převzetí bytu,

 které jsou součástí této nájemní smlouvy.

#### 4) Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu 2 let s možností prodloužení bez výběrového řízení s účinností

####  od

**II.**

**Prohlášení stran**

#### 1) Pronajímatel prohlašuje, že přenechává touto nájemní smlouvou nájemci do nájmu byt ve 2. patře uvedené

####  budovy čp. 80 v obci Stružnice, skládající se z 1 pokoje s kuchyňským koutem a 1 pokoje, koupelny, WC

####  a chodby o celkové výměře bytu 50,25 m2.

2) Pronajímatel přenechává nájemci byt po celkové rekonstrukci ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.

# 3) Pronajímatel dále prohlašuje, že je vlastníkem kuchyňské linky, plynového kotle, vany, WC. Předmětné

#  movité věci přenechává pronajímatel nájemci k užívání jako vybavení pronajímaného bytu.

# 4) Nájemce prohlašuje, že pronajatý byt bude používat pouze k bydlení, nikoliv k podnikání.

# 5) Nájemci je zakázáno pronajatý byt i movité věci pronajímat třetím osobám.

**III.**

**Nájemné spojené s užíváním bytu**

# Nájemné je touto nájemní smlouvou sjednáváno dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem následovně.

#### 1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíčně nájemné ve výši ,-Kč

####  (slovy: ). Takto stanovené nájemné je splatné měsíčně vždy do 15. dne příslušného

####  kalendářního měsíce, za který je hrazeno, a to na účet pronajímatele vedeného u ČSOB a. s., č. ú.:

####  160519821/0300 nebo přímo do pokladny obecního úřadu Stružnice.

2) Vedle nájemného se nájemce dále zavazuje pronajímateli měsíčně platit úhrady za služby, které jsou

 spojeny s užíváním bytu. Má se za to, že nezbytnými službami jsou dodávky vody, osvětlení společných

 částí domu, atd. Takto stanovené zálohy jsou splatné měsíčně vždy do 15. dne příslušného kalendářního

 měsíce, za který jsou hrazeny, a to na účet pronajímatele vedeného u ČSOB a. s., č. ú.: 160519821/0300

 nebo přímo do pokladny obecního úřadu Stružnice.

3) Zpětné vyúčtování nevyčerpaných nebo naopak doúčtování záloh proběhne 1x ročně, nejpozději však ke

 dni ukončení nájmu. Případné nedoplatky či přeplatky jsou splatné do 15 dnů od obdržení vyúčtování. Podle

 skutečných spotřeb bude upravena výše záloh pro období následující po doručení vyúčtování. Způsob

 rozúčtování cen a úhrady služeb, které zajišťuje dle této smlouvy ve prospěch nájemce pronajímatel, bude

 postupováno dle příslušného zákonného předpisu.

4) Pokud úhrady za energii hradí nájemce přímo příslušnému distributorovi, dle skutečného odběru, pak se

 v tomto smyslu nájemce zavazuje uzavřít smlouvu vlastním jménem s příslušným distributorem.

5) Smluvní strany se dohodly, že nájemce je po dobu trvání nájmu oprávněn přijímat nové členy domácnosti,

 pokud se nejedná o osoby blízké ve smyslu ust. § 22 občanského zákoníku jen s předchozím souhlasem

 pronajímatele. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě

 bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala,

 považuje se toto jednání za závažné porušení povinností nájemce, které dává pronajímateli právo k

 výpovědi nájemní smlouvy dle ust. § 2288 občanského zákoníku.

6) Pronajímatel má právo jednou ročně jednostranně zvýšit nájemné. Při zvýšení nájemného vezme

 pronajímatel v úvahu zvýšení nájmu v místně a typově podobných nemovitostech, jaký je předmětem

 nájmu ve smlouvě a inflaci udanou statistickým úřadem. Zvýšení nájemného oznámí nájemci alespoň

 měsíc před splatností nového, vyššího nájemného. Při snížení nájemného strany postupují obdobně.

**IV.**

**Jistota**

1) Nájemce pronajímateli složil peněžitou jistotu a zaplatil nájemné a splnil další povinnosti vyplývající

 z nájmu, a to ve výši třínásobku měsíčního nájemného sjednaného dle původní nájemní smlouvy ve výši

 Kč(slovy: ).

2) Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu

 dluží.

**V.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1) Pronajímatel má vůči nájemci za přenechání bytu k užívání pro účel vymezený dle čl. I. odst. 1. smlouvy

 právo na zaplacení nájemného.

2) Pronajímatel se zavazuje předat byt nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému účelu, udržovat jej v

 takovém stavu, aby mohl sloužit užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s

 užíváním bytu a společných prostor, včetně služeb spojených s užíváním bytu v rozsahu stanoveném v čl.

 III.

3) Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku

 bytu, jakož i přístup do něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby.

4) Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned

 pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez

 zbytečného odkladu. Pronajímatel odstraní vady či poškození, které mu nájemce oznámí bez zbytečného

 odkladu a za které sám neodpovídá, bez zbytečného odkladu a na svůj náklad.

**VI.**

**Práva a povinnosti nájemce**

 1) Nájemce je oprávněn užívat pronajatý byt k bydlení a současně je oprávněn užívat i společné prostory

 v domě. Byt se nájemce zavazuje užívat s péčí řádného hospodáře a dále dodržovat domovní řád.

 2) Nájemce má povinnost nahlásit další osoby žijící ve společné domácnosti.

 3) Za užívání bytu a další služby spojené s užíváním bytu se nájemce zavazuje pronajímateli platit nájemné

 v rozsahu stanoveném v čl. III.

 4) Nájemce hradí v bytě náklady spojené s běžnou údržbou a drobné opravy. Běžnými opravami a úpravami

 bytu se rozumí opravy a úpravy do částky 5.000,- Kč ročně. (slovy: pěttisíckorunčeských).

 5) Nájemce je povinen bezodkladně oznamovat pronajímateli veškerá poškození nebo vady, která v bytě

 zjistí, jinak odpovídá pronajímateli za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

 6) V případě, že pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně sám neodstraní, může

 poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z

 nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození

 podstatného charakteru, které by se dotkly možnosti řádného užívání bytu, a které by pronajímatel

 neodstranil ani v dodatečné lhůtě, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

 7) Nájemce nesmí provádět v bytě stavební úpravy ani podstatné změny bez souhlasu pronajímatele, a to

 ani na svůj náklad. V případě skončení nájmu není pronajímatel povinen náklady na stavební úpravy

 nájemci uhradit.

# 8) Nájemce bytu je dále povinen udržovat čistotu před svým bytem, neskladovat v bytě (včetně všech

#  společných prostorů a sklepu) toxické a hořlavé látky v množství, jež by mohlo ohrozit zdraví a

#  bezpečnost osob v budově.

#  9) Nájemce bere na vědomí, že předměty v bytě zabudované se stávají trvalou součástí bytu. Pokud dojde k

#  zániku nájmu bytu, nemůže je odebrat (to platí pro předměty a zařízení zabudované do bytu např. ústřední

#  nebo etážové topení).

# 10) Nájemce se zavazuje, že po skončení nájmu v bytě, který je předmětem této smlouvy, uvedené předměty

#  ponechá (to platí pro předměty oddělitelné, jako jsou kamna, sporáky, umyvadla, vodovodní baterie,

#  kuchyňské linky apod.)

# 11) Podmínky, za nichž lze v bytě chovat psy, kočky a jiná domácí zvířata jsou uvedeny v obecně závazné

#  vyhlášce obce a domovním řádu. Výše jmenovaná zvířata smějí být chována pouze v pronajatém bytě

#  nebo zahradě určené k soukromému užívání nájemce bytu.

# 12) Nájemce se seznámil se stavem najímaného bytu a stvrzuje, že byt odpovídá skutečnostem uvedeným v

#  této nájemní smlouvě. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli byt ve stavu, v jakém ho převzal

#  s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

**VII.**

**Skončení nájmu**

1) Nájem bytu mezi smluvními stranami končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán nebo výpovědí z důvodů

 a za podmínek uvedených v občanském zákoníku.

2) Při zániku nájmu je nájemce povinen byt vyklidit, a to do 15-ti dnů ode dne zániku nájmu. Vyklizený a

 vymalovaný jej předá pronajímateli a ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném

 užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl

 se souhlasem nebo bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn

 nežádá.

3) Veškeré škody vzniklé na bytě nebo jeho vybavení je nájemci povinen uhradit do 15 dnů od skončení doby

 nájmu.

**VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

1) Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména

 ustanoveními občanského zákoníku.

2) Smlouvu lze měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními

 stranami.

3) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném

 projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni či za nápadně

 nevýhodných podmínek.

4) Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze stran.

Ve Stružnici dne ………………….

..................................................................... ……………………………………………………

pronajímatel nájemce