
SMLOUVA O PRONÁJMU DOMU

SMLOUVA O PRONÁJMU DOMU



SMLUVNÍ STRANY

1.1. Pronajímatel:

pan **XXXXXX XXXXXXXX**, nar. xx. xx. xxxx,
r. č.: xxxxxx/xxxx, bytem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
číslo bankovního účtu: **xxxxxxxxxx/xxxx**
tel.: xxxxxxxxxxx, mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

na straně jedné, dále též „pronajímatel“

a

1.2. Nájemce:

2. pan **XXXXXX XXXXXXXX**, nar. xx. xx. xxxx,
r. č.: xxxxxx/xxxx, bytem xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
číslo bankovního účtu: **xxxxxxxxxx/xxxx**
tel.: xxxxxxxxxxx, mail: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

na straně druhé, dále též „nájemce“

a

2.1. Vedlejší účastník:

NEMOVITOSTI.COOL s.r.o., IČ: 050 43 298,
se sídlem Mašovická 202/8, 142 00 Praha 4 - Libuš
zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném Městským soudem v Praze,
v oddíle C vložce číslo 257458,
číslo bankovního účtu: **4301277319/0800**, tel.: 775 680 000,
mail: info@nemovitosti.cool, dat. schránka: **67suymi**

Zastoupena: jednatelem panem **Davidem Paulem**, nar. 3. 6. 1972

na třetí straně - též jako „vedlejší účastník“ či „zprostředkovatel“.

Strany této smlouvy se na základě úplného konsensu o všech níže uvedených ustanoveních dohodly v souladu s příslušnými ustanoveními dle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku dohodli následovně:

I.

Předmět nájmu a účel této smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem), kdy se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit mu za to nájemné, a dále smluvní vymezení úhrady nákladů spojených s provozem předmětu nájmu mezi stranami této smlouvy a sjednání odměny zprostředkovatele, přičemž účelem této smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými předpisy.

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí, jež přenechává nájemci k dočasnému užití, a to:

- **Pozemku parc. č. xxxxx, označeného jako zastavěná plocha a nádvoří o výměře xxm², jehož součástí je stavba – rodinný dům č. p. xxxxx**
- Pozemku parc. č. xxxxx, označeného jako orná půda (k užívání jako zahrada)

Vše nacházejícího se v Katastrálním území xxxxxxxx, obci xxxxxx, na listu vlastnictví č. xxxx pro toto katastrální území zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro xxxxxxxx, Katastrální pracoviště xxxxxxxx,

(dále též souhrnně jako „**předmětné nemovitosti**“, či „**předmět nájmu**“)

1.2. Součástí předmětu nájmu je kompletní zařízení rodinného domu (a to včetně nábytku a doplňků dle doplňujícího inventáře, jež je součástí smlouvy.

1.3. Nájemce je na základě této smlouvy oprávněn užívat pronajaté prostory jen ke smluvenému účelu. Pronajímatel a nájemce si při předání a převzetí předmětu nájmu sepiší mezi sebou protokol o stavu objektu a jeho zařízení /vybavení pronajímaných prostor nábytkem a doplňky jsou obsaženy v odděleném inventárním seznamu, který je rovněž součástí této smlouvy/ a stavy předávaných odběrných míst (elektroměru, vodoměru a dalších přípojek) dle kterého budou odběry, inkl. odběrných míst převáděny na nájemce. Protokolárně bude rovněž takto předáván předmět nájmu po skončení nájmu.

1.4. Převzetím předmětu nájmu vyjadřuje nájemce souhlas, že je objekt způsobilý plnit účel této smlouvy a takový ho také do užívání přejímá.

II.

Doba trvání nájmu

2.1. Tato nájemní smlouva se uzavírá od **xx.xx.xxxx**, zprvu na dobu určitou, a to **3 měsíce**.

III.

Nájemné, kauce a úhrada nákladů za poskytnuté služby

- 3.1. **Nájemné činí xx.xxx Kč měsíčně.** Tato cena byla stanovena dohodou smluvních stran a je **splatná předem** na každý měsíc nájmu, **nejpozději do posledního** dne vždy předešlého měsíce a to na účet pronajímatele, nebo v hotovosti k jeho rukám oproti písemné kvitanci.
- 3.2. Právo užívat prostory vzniká nájemci okamžikem předání a převzetí prostoru mezi pronajímatelem a nájemcem. Před převzetím předmětu smlouvy složí nájemce k rukám pronajímatele **kauci ve výši xx.xxx Kč**. Tato kauce je započitatelná kdykoli do předání předmětu nájmu na prokazatelné škody způsobené nájemní činností, nedoplatků nájemného, či jiných nákladů spojených s nájmem.
- 3.3. Kauci ve výši stranami ujednaných xx.xxx Kč převzal pronajímatel od nájemce při podpisu této smlouvy, což taktéž svým připojeným podpisem potvrzuje. Tato kauce je vratná a bude po ukončení nájmu pronajímatelem vrácena nebo řádně zúčtována.
- 3.4. V případě, že bude kauce ve smyslu této smlouvy použita na úhradu pohledávek pronajímatele je nájemce povinen ji doplnit na platební účet či v hotovosti do sjednané výše (xx.xxx,-Kč) nejpozději do dvou měsíců od okamžiku jejího využití.
- 3.5. **V nájemném nejsou zahrnuty žádné služby ani energie** (el. energie), vodné, stočné ani odvoz odpadu předmětu nájmu, ani úhrady spojené s vytápěním pronajímaného objektu a další činnosti nájemce.
- 3.6. Pronajímatel si vyhrazuje jednostranně zvýšit sjednané měsíční nájemné v závislosti na zvýšení míry inflace (výpis ze statistického zjišťování vydávaný ČSÚ) a to nejdříve jeden měsíc po zveřejnění ČSÚ v cenovém věstníku. Pronajímatel je povinen na jednostranné navýšení nájmu z důvodů inflace nájemce písemně upozornit. Inflační navýšení ceny nájmu bude uplatněno, bude-li inflační navýšení vyšší než tři procenta dohodou stanovené ceny nájmu.

IV.

Údržba a běžné úpravy

- 4.1. Náklady na běžné opravy a běžnou údržbu **do 3000 Kč** výše specifikovaného pronajatého prostoru hradí nájemce ze svého, pokud nebude smluvními stranami písemně ujednáno jinak.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

a) Povinnosti pronajímatele:

Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k sjednanému účelu, uvedeném v této smlouvě.
- odstranit značné poškození nebo závažnou vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil a nenese na něm vinu. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada byly nepodstatnými. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při

řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu, kterou zavinil sám, nemá právo na náhradu, ani na slevu z nájemného.

- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy, které není povinen provádět nájemce ze zákona. Pro účely této smlouvy se sjednává, že nájemce si ze svého provádí jen drobné opravy /opravy svítidel, žárovky, rozbité vypínače, vodovodní baterie, sprchy, splachovací zařízení, odpady, zámky/ apod. Pokud by nájemce zasahoval do elektrických, topných a vodovodních rozvodů, vzduchotechniky a instalací bez zajištění odbornosti, nese případně vzniklé škody na předmětu nájmu i za jeho hranicemi ze svého.

b) Práva a povinnosti nájemce:

Nájemní smlouva nájemce zavazuje:

- nezpůsobí-li tím zvýšené zatížení pro předmět nájmu, může v něm nájemce i pracovat nebo podnikat. Bez souhlasu pronajímatele si však nemůže uvést, ani označit adresu předmětu nájmu jako sídlo podnikání, ani jako provozovnu.
- Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti – spolubydlícího, nebo bude-li kohokoli dalšího ubytovávat – je povinen oznámit zvýšení počtu osob žijících v předmětu nájmu bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost ve smyslu možných výpovědních důvodů daných občanským zákoníkem. Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti předmětu nájmu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
- užívat předmět nájmu řádně v souladu s nájemní smlouvou, udržovat jej v čistotě a být šetrný k jeho zařízení.
- provádět a hradit běžnou údržbu a opravy související s užíváním předmětu nájmu ve smyslu této smlouvy a ustanovení zákona.
- oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl
- strpět úpravu domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.
- Zjistí-li nájemce v předmětu nájmu 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. Nájemce je povinen učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.
- bude-li nájemce předem vědět o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která má být **delší než 2 (slovem:dva) měsíce**, i o tom, že předmět nájmu mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen pro případ možných technických revizí a údržby v domě to oznámit včas pronajímateli. Současně je povinen oznámit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, považuje se toto jednání za

porušení povinností nájemce závažným způsobem a je tedy důvodem k okamžité výpovědi; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.

- platit nájemné dle této smlouvy
- uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci (vstup exekutora do pronajatého prostoru) nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je nájemce povinen to pronajímateli ústně či písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět okamžitě bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil a takové narušování má původ ve vztahu k pronajímateli z důvodů soudního či správního řízení.
- Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k měřidlům odběrných míst či jiného vybavení, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
- Nájemce vzhledem k pravidlům protipožární ochrany **nesmí uvnitř objektu kouřit, ani manipulovat s otevřeným ohněm.**
- **Nájemce, ani členové jeho domácnosti si nesmí** pořizovat další duplikáty klíčů bez souhlasu pronajímatele ani měnit zámky vnitřních či venkovních dveří bytu, poštovní schránky a dalších zajištěných pronajatých prostor, které jsou součástí pronajímaného objektu či jeho příslušenství.
- **Pokud chce nájemce chovat domácí zvířectvo, je povinen tento záměr konzultovat s pronajímatelem.**
- **Nájemce nesmí dát bez písemného souhlasu pronajímatele třetí osobě do podnájmu předmět nájmu ani jeho část.** Ustanovení § 2272 občanského zákoníku se použije přiměřeně.

5.1. Poruší-li nájemce výše sjednané povinnosti, má se pro účel této smlouvy za to, že tím hrubě porušil svou povinnost **a pronajímatel má právo okamžitě zrušit nájem jednostrannou výpovědí bez výpovědní lhůty.**

5.2. Umožní-li nájemce v souladu se zákonem a touto smlouvou užívat věc třetí osobě /*návštěva*/, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

- **Osobou, která bude užívat předmět nájmu společně s nájemcem je výlučně pro toto smluvní ujednání:**

1.

Pan/paní: xxxxxxxxxxxx

Narozen/a:

2.

Pan/paní: xxxxxxxxxxxx

Narozen/a:

3.

Pan/paní: xxxxxxxxxxxxx

Narozen/a:

Za chování výše uvedených osob ve smyslu této smlouvy ručí nájemce. Nájemce je oprávněn požadovat za bydlení těchto osoby jakékoli náhrady dle svého uvážení. Tyto osoby však nejsou oprávněny činit si ve vztahu k pronajímateli jakékoli nároky a jejich práva jsou podřízena právnímu režimu platnému pro nájemce.

VI. Změna vlastnictví

6.1. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.

VII. Skončení nájmu

7.1. Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem se souhlasem pronajímatele, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání a se zhodnocením předmětu nájmu souhlasil pronajímatel. Předmět nájmu se odevzdává ve stavu, jak jej převzal, tedy čistý, v případě potřeby vymalovaný v původních barvách a stylu, jak je ve fotodokumentaci z doby převzetí předmětu nájmu, nebude-li pronajímatel se změnami souhlasit. Budou-li v pronajatých nemovitostech měněny nátěry, malba, či nepřiměřeně znehodnoceny, má pronajímatel právo uvést za nájemce vše do původního stavu a započíst náklady této nápravy na vrub svěřené kauce.

7.2. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nebo stane-li se neobyvatelným, nájem skončí.

7.3. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu jen zčásti bez zavinění nájemce, má tento právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

7.4. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Za písemnou formu se považuje i takové informativní sdělení, které lze výstupem z technického zařízení převést do písemné podoby (mail s digitálním podpisem odesílatele, SMS zpráva odeslaná z telefonu pronajímatele apod.). Za doručení se považuje i nevyzvednutá listina na poště po úložní době.

7.5. V případě výpovědi ze strany pronajímatele je tento povinen poučit nájemce o jeho

práva vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.

Výpověď nájmu pronajímatelem s výpovědní dobou

- 7.6.** Pronajímatel může vypovědět nájem v **tříměsíční výpovědní době** pouze z důvodů uvedených v ust. § 2288 občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
- 7.7.** Důvodem k dřívějšímu ukončení nájmu jsou závažná porušení popsaná v této smlouvě, při nichž jde o okamžité zrušení této smlouvy formou výpovědi, nebo naplněním sjednaných úkonů k dohodě s desetidenní lhůtou odevzdání předmětu nájmu.
- 7.8.** Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.

Výpověď nájmu pronajímatelem bez výpovědní doby

- 7.9.** Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal, nejpozději však do pěti dnů od skončení nájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména pokud:
- poškozuje-li předmět nájmu či zařízení předmětu nájmu a zapůjčený inventář vybavení závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli,
 - užívá-li neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
 - nedoplní-li nájemce již čerpanou kauci ve smluvně stanovené lhůtě
 - umožnění-li bydlení a ubytování další osobě bez souhlasu pronajímatele
- 7.10.** Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, na něž odkazuje tato smlouva, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.
- 7.11.** Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se předmět nájmu za odevzdaný ihned.
- 7.12.** Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu a věci v něm svěřené ve stavu, v jakém je převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, na které byl písemně upozorněn a dle smlouvy je měl jinak odstranit pronajímatel.
- 7.13.** Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede předmět nájmu do původního stavu. Nestane-li se tak, uvede jej do původního stavu pronajímatel a nájemce se zavazuje mu prokázané náklady uhradit.

- 7.14.** Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- 7.15.** Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka předmětu nájmu. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
- 7.16.** Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.
- 7.17.** Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne pětidenní lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil.
- 7.18.** Nájemce může vypovědět nájem, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
- 7.19.** Následky smrti nájemce upravuje ust. § 2279 a násl. občanského zákoníku.
- 7.20.** Smluvní strany v souladu ustanovením § 13 c odst. 1 písm. c) zákona č. 133/2000 Sb. o evidenci obyvatel, v platném znění, souhlasí s uvedením svého rodného čísla a osobních údajů v záhlaví smlouvy.

VIII

Práva a povinnosti zprostředkovatele

- 8.1.** Zprostředkovateli náleží za zprostředkování tohoto nájmu, zpracování této smlouvy a další nezbytné úkony odměna ve výši **xx.xxx Kč**, splatná při podpisu této smlouvy. Odměnu hradí nájemce. Zprostředkovatel svým podpisem níže převzetí této částky kvituje.

IX

Závěrečná ustanovení a ujednání

- 9.1** Pozbude-li některé ustanovení této smlouvy platnosti či účinnosti, nebo ukáže-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti a místo neplatných nebo neúčinných ustanovení smlouvy se

použijí ustanovení obecně závazného právního předpisu; na platnost a účinnost celé nájemní smlouvy nemá neplatnost či neúčinnost některého ustanovení žádný vliv a smlouva jako celek zůstává platnou a účinnou.

9.2 Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu a předáním předmětu nájmu

9.3 Po přečtení této smlouvy smluvní strany prohlašují a svými podpisy potvrzují, že všem ustanovením této smlouvy porozuměli, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a vážné vůle, že žádná ze smluvních stran neuzavírá tuto smlouvu v tísní, že žádná ze smluvních stran podmínky této smlouvy nepovažuje pro sebe za nápadně nevýhodné.. Případné změny a dodatky k této smlouvě musí být písemné, číslované a opatřené podpisy smluvních stran. Tato smlouva se vyhotovuje celkem ve třech vyhotoveních, z nichž každá má právní význam originálu.

V xxxxx dne xx.xx.xxxx

pronajímatel

nájemce

zprostředkovatel

Váš Specialista na nemovitosti
www.dpaul.cz