

SMLOUVA

o nájmu bytu č. SML

firma: **Ventana a.s.**
sídlo: Lidická 710/57, Brno
zast.: BBA Dočkalová Denisa-předseda představenstva
Ing.Vladimíra Chadimová-místopředseda představenstva
IČ: 269 46815
OR vedený KS oddíl B, vložka 4251
DIČ: CZ26946815
č.ú.: 450231009/2700

dále jen "pronajímatel"

a

jméno příjmení:
datum narození:
bydliště:
tel.:
e-mail:

dále jen "nájemce"

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem bytu č.s příslušenstvím, nacházejícím se ve ...NP domu č.p..... , postaveném na pozemku p.č., k.ú., obec, ul. Václavská č. or.
2. Pronajímatel tímto dává nájemci do nájmu byt uvedený v čl. I. odst. 1. této smlouvy, a to včetně veškerého příslušenství a zařízení uvedeného v evidenčním listu a v „Seznamu zařízení bytu“, který je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce se zavazuje užívat tento byt v souladu se smlouvou a platit za toto užívání sjednané nájemné. Spolu s bytem má nájemce právo spoluužívat společné prostory domu.
3. V den předání bytu bude vyhotoven předávací protokol, ve kterém bude zaznamenán technický stav bytu a počáteční stavy plynoměru a elektroměru.
4. Nájemce výslovně potvrzuje, že měl možnost se před uzavřením této smlouvy podrobně seznámit se stavem pronajímaného bytu s tím, že tento stav je bez závad, případné závady budou popsány v předávacím protokolu a dále prohlašuje, že touto smlouvou pronajatý byt je způsobilý k řádnému užívání podle této smlouvy.

II. Cena nájmu

1. Cena nájmu předmětného bytu se sjednává ve výši,- **Kč měsíčně bez DPH**. Tato cena nájmu **nezahrnuje** úhradu el. energie, plynu, vodného, stočného a všech dalších a ostatních služeb spojených s nájmem bytu.
2. Cena nájmu podle čl. II. odst. 1. této smlouvy je splatná na jeden měsíc dopředu a to k 10. dni příslušného měsíce s tím, že cena prvního nájmu za měsíc stávající a cena druhého nájmu za měsíc následující po uzavření nájemní smlouvy je splatná při podpisu této smlouvy v hotovosti.
3. Platby za služby spojené s nájmem, budou nájemcem hrazeny takto:
 - vodné a stočné dle počtu osob evidovaných v evidenčním listu
 - podíl na spotřebě elektřiny ve spol. prostorách dle počtu osob evidovaných v evidenčním listu
 - podíl na úklidu spol. prostor domu dle počtu osob evidovaných v evidenčním listu
 - podíl na revizi komínů dle počtu osob evidovaných v evidenčním listu
4. Platby za služby spojené s nájmem bytu je nájemce povinen hradit ve výši odpovídající skutečně pronajímatelem vynaloženým nákladům proti vyúčtování pronajímatele.

5. Nájemce se zavazuje poskytovat na služby spojené s nájmem bytu zálohu ve **výši, - Kč za osobu a měsíc**. Výši zálohy na služby spojené s nájmem bytu může pronajímatel jednostranně upravit tak, aby odpovídala skutečným nákladům vynaloženým pronajímatelem. Zálohy jsou splatné spolu s cenou nájmu dle čl. II odst. 2. této smlouvy. tj. při podpisu této smlouvy.
6. Pronajímatel podpisem této smlouvy potvrzuje, že převzal od nájemce zálohu na služby spojené s nájmem bytu a cenu nájmu ve výši, -- **Kč**.

III. Kauce

1. Nájemce složil oproti uzavření této smlouvy ve prospěch pronajímatele částku _____, - Kč (výše jednoho měsíčního nájemné a zálohy na služby) k zajištění nájemného a k úhradě jiných svých závazků vzniklých v souvislosti s nájemním vztahem založeným touto smlouvou (dále jen kauce).
2. Pronajímatel je oprávněn tyto složené peněžní prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě jiných závazků nájemce vzniklých v souvislosti s nájemním vztahem založeným touto smlouvou, a to v souladu s příslušnými právními předpisy (dále jen užití kauce). Pronajímatel se zavazuje informovat nájemce o užití kauce.
3. V případě, že pronajímatel použil nájemcem složenou kauci k úhradě pohledávek dle čl. II. odst. 1, 2 a 4, je nájemce povinen doplnit kauci do původní výše, a to ve lhůtě 7 pracovních dnů ode dne co ke snížení její výše došlo.
4. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci složenou kauci ve výši zbývající po jejím užití, a to do jednoho měsíce ode dne:
5. - kdy nájemce byt řádně a včas, ve stavu v jakém byt převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebením, vyklidil a vyklizený předal pronajímateli,
6. - kdy nájemce pronajímateli doložil přepisy veškerých měrů na pronajímatele ev. na nového nájemce,
7. - kdy pronajímatel provedl konečné vyúčtování služeb dle čl. II. odst. 3.
8. Nájemce je povinen vystavit pronajímateli o vrácení kauce písemné potvrzení.

IV. Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od do
2. Nájemní vztah se automaticky prodlužuje o dobu 1 měsíce v případě, že:
 - nájemce nejpozději 15 dnů před skončením nájemního vztahu zaplatí cenu nájmu na další měsíc
 - zaplatí zálohu na služby spojené s nájmem bytu rovněž na další měsíc
 - neužívá najatý byt v rozporu se smlouvou,
 - hrubě neporušuje své povinnosti plynoucí ze smlouvy,
 - nepřenechá byt nebo jeho část k užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.Takto je možno prodloužit nájemní vztah vždy pouze tak, aby skončil ke konci příslušného kalendářního roku, v němž byl nájem sjednán. Projeví-li nájemce zájem o pronájem bytu na další období, počítané od 1.1. roku následujícího je povinen pronajímatele písemně požádat o uzavření nové nájemní smlouvy a to nejpozději do konce měsíce listopadu roku, v němž mu nájem končí.
3. Nájemce má povinnost předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený nejpozději v den skončení nájmu. Pokud nájemce v den skončení nájmu byt nevyklidí, je oprávněn pronajímatel byt vyklidit sám s tím, že se má za to, že věci v předmětném bytě k tomuto datu se nacházející, jsou určeny k likvidaci. K tomuto nájemce dává pronajímateli výslovný souhlas a uděluje plnou moc. Pronajímatel takto udělenou plnou moc přijímá.

V. Ostatní ujednání

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv vyplývajících mu z této smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn užívat předmětný byt pouze k bydlení. Nájemce je povinen dodržovat platný domovní řád, popř. zásady řádného užívání domu.

3. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody na předmětu nájmu či jeho zařízení, které překračují míru obvyklého opotřebení.
4. Nájemce je povinen upozornit pronajímatele na závady v předmětu nájmu.
5. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli po předchozí dohodě 1x za měsíc prohlídku bytu. Tuto prohlídku je možno konat pouze za přítomnosti nájemce.
6. Odběr elektrické energie, plynu si zajistí nájemce sám uzavřením smlouvy s dodavatelem těchto médií a to nejpozději do 5-ti dnů od podpisu této nájemní smlouvy. Podklady k uzavření těchto smluv obdržel nájemce od pronajímatele při podpisu této smlouvy, což svým podpisem na smlouvě výslovně potvrzuje. Pro případ porušení této povinnosti zaplatí nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvou měsíčních nájmu, přičemž toto ustanovení o smluvní pokutě nemá vliv na náhradu škody pronajímatele vůči nájemci, která porušením povinností nájemcem vznikla. Případné průtahy nájemce či dodavatelů elektrické energie či plynu s uzavřením smlouvy či dodávkou elektrické energie a plynu do pronajatého bytu nejsou překážkou pro řádné užívání bytu nájemcem a nájemci nevzniká právo na slevu z nájmu. Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu na dodávku elektrické energie pouze s následujícími dodavateli a to firmou ENEKA, E-ON, RWE.
7. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad pravidelné revize elektro, plynu, vodo instalace. Pro případ porušení této povinnosti odpovídá pronajímateli za škodu, která porušením této povinnosti vznikla, stejně tak odpovídá za sankční opatření uložená ať již jemu či pronajímateli příslušným orgánem.
8. Nájemce je povinen uzavřít počínaje dnem vzniku nájmu pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou na majetku nájemcem do předmětu nájmu vneseném, na majetku pronajímatele, nacházejícím se v předmětu nájmu a na majetku třetích osob, nájemcem či členy jeho domácnosti, případně i osobami, která se v předmětu nájmu pohybují se souhlasem nájemce.
9. Nájemce se zavazuje odstranit závady a poškození, které v domě a bytě způsobil sám nebo ten, kdo s ním bydlí a provádět na vlastní náklady běžnou údržbu bytu a drobné opravy související s jeho užíváním; potřebu jiných oprav hlásit neprodleně pronajímateli.
10. Nedohodnou-li se účastníci jinak, nemá nájemce právo na náhradu nákladů, které na byt vynaložil, což může učinit jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
11. Nájemce není oprávněn byt dále podnájemat.
12. Nájemce se zavazuje užívat najatý byt pouze k bydlení, nepoškozovat byt, jeho zařízení a dům a chovat se tak, aby byl v domě pořádek a klid.
13. Při skončení nájmu je nájemce povinen neprodleně přepsat měřidla elektrické energie a plynu na pronajímatele či pronajímatelem nájemci označenou osobu.
14. Pro případ, že nájemce nesplní svůj závazek tak, jak je dále zakotveno v čl.V.odst. 13. této smlouvy, tj. neprovede přepis medií, zaplatí pronajímateli veškeré náklady vynaložené na znovuuvedení odběrných míst do provozu
15. Pronajímatel předal nájemci 1 sadu klíčů od bytu a od domu, což nájemce stvrzuje svým podpisem této smlouvy.
16. Pro případ, že nájemce poruší povinnosti vyplývající pro něj z této smlouvy je pronajímatel oprávněn ukončit nájemní vztah k nájmu okamžitě.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tuto smlouvu je možno měnit pouze oboustranně odsouhlasenými písemnými dodatky.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech originálech, z nichž tři obdrží pronajímatel a jeden originál obdrží nájemce.
4. Tato smlouva je projevem vážné a svobodné vůle, nebyla sepsána v tísni, ani za nápadně nevýhodných podmínek, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.

V Brně, dne :

Za pronajímatele :

Za nájemce:

.....

.....

.....

Příloha:

- | | |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------|
| - Evidenční list | 1x u každého vyhotovení |
| - Předávací protokol prostor a klíčů včetně plánu bytu | 1x u každého vyhotovení |
| - Fotokopie OP nájemce | 1x u každého vyhotovení |