Smlouva o nájmu bytu

**Smluvní strany** :

Jméno Příjmení

Datum narození

Trvalé bydliště

E-mail:

Telefon:

dále jen “pronajímatel")

a

##### Jméno a příjmení: Jméno Příjmení

Trvalým bydlištěm: Adresa Adresa Adresa

Doručovací adresou: Adresa Adresa Adresa

Datum narození: XX.XX. XXXX

Číslo občanského průkazu: XXXXXXXXXXX

Email: email@email.cz

Telefon: +420 777 777 777

(dále jen „**nájemce**“)

(dále společně jen „**smluvní strany**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2235 a násl. z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“) tuto **smlouvu o nájmu bytu** (dále jen „smlouva“):

**I. Prohlášení smluvních stran**

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky XXX/XX, která se nachází v domu postaveného na pozemku č. XXX – zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území XXXX, obec Praha, jak je zapsáno na LV č. XXXX, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu.

Předmětem nájmu je bytová jednotka o velikosti XX m2 v jedenáctém nadzemním podlaží, číslo XX. Součástí vybavení bytové jednotky je kompletní vybavení, včetně kuchyňské linky s troubou, lednice, vybavené koupelny, pračky, postele, matrace, botníku, skříně v ložnici, gauče, obývací stěny v obývacím pokoji, jídelního stolu a dvou židlí.

1.2. Nájemce výslovně prohlašuje, že skutečnosti týkající se předmětu nájmu uvedené v odstavci 1.1. této smlouvy jsou mu dobře známy, když si bytovou jednotku prohlédnul před uzavřením této smlouvy, že shora uvedený byt včetně jeho shora vymezeného příslušenství se v době uzavření této smlouvy nachází ve stavu plně způsobilém k nastěhování a k obývání k účelu zajištění bytových potřeb nájemce a členů jeho domácnosti.

**II. Předmět smlouvy**

2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání byt č. XX blíže specifikovaný v odstavci 1.1. této smlouvy, a to včetně vybavení popsaného v předávacím protokole za nájemné sjednané v čl. IV. této smlouvy. Nájemce tento byt včetně vybavení podle odstavce 2.3. této smlouvy do nájmu přijímá za nájemné sjednané v čl. IV. této smlouvy.

2.2. Byt se skládá ze dvou pokojů, kuchyňského koutu, chodby, koupelny a sklepa umístěného v 1.PP budovy.

2.3. O odevzdání bytu bude sepsán předávací protokol, který se tímto stane nedílnou součástí této smlouvy. V předávacím protokole bude mj. obsažen popis vybavení bytu a stavu bytu s přesným popisem, stav měřidel médií vztahujících se k bytu, počet předaných klíčů a další skutečnosti. Předávací protokol bude podepsán oběma smluvními stranami a datován. Odevzdání bytu proběhne v tímto dohodnuté době dne 1.10.2019 při podpisu nájemní smlouvy ve vnitřních prostorách bytu.

**III. Doba trvání nájmu**

3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to počínaje dnem 1.10.2019 a konče dnem 30.9.2020. Automatická obnova nájmu dle § 2285 občanského zákoníku se dohodou stran vylučuje a sjednanou dobu nájmu je možno prodloužit pouze oboustranně odsouhlaseným písemným dodatkem.

**IV. Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním bytu**

4.1. Výše nájemného je sjednána dohodou smluvních stran tak, že činí celkem XX.XXX, - (slovy XXXXXXXXX korun českých) měsíčně. Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli zálohy na níže vymezené sjednané služby spojené s užíváním bytu a společných prostor v domě (dále jen „služby“), které ke dni podpisu této smlouvy činí XXXX,- Kč / měsíc při počtu 1 osoby. Sjednanými službami se pro účely této smlouvy rozumí pouze, dodávka vody, zálohy na vytápění bytu, odvoz a odvádění odpadních vod, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, provoz a čištění komínů, provoz výtahu. V případě zvýšení záloh na služby spojené s užíváním bytu ze strany správce nebo dodavatelů těchto služeb je nájemce povinen hradit zálohy na služby ve zvýšené výši, a to ode dne, k němuž došlo ke zvýšení záloh na služby. O takovém zvýšení informuje pronajímatel nájemce bez zbytečného odkladu, co se o něm dozví, nicméně tím není dotčena povinnost nájemce platit vyšší částku, a to i zpětně k datu, kdy došlo ke zvýšení, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak. Toto ujednání platí obdobně pro případ, kdy u nájemce dojde ke zvýšení počtu osob, které s nájemcem v bytě bydlí.

4.2. Nájemné a zálohy na služby dle předchozího odstavce jsou splatné vždy ke každému **25.** dni kalendářního měsíce na následující měsíc, a to na účet pronajímatele **XXXXXXXX/XXXX** nebo na jiný účet, který pronajímatel oznámí písemně nájemci nejméně deset dní před dnem splatnosti nájemného. Za den úhrady se považuje den připsání předmětné částky na účet pronajímatele.

4.3. Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby spojené s užíváním předmětu nájmu vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období poskytovatele služeb a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Pronajímatel uvede ve vyúčtování skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží nájemce pronajímateli neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Pronajímatel vyřídí uplatněné námitky nejpozději do 30 dnů od jejich doručení. Finanční vyrovnání provedou pronajímatel a nájemce nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci; v případě uplatnění námitky nejpozději do 7 dnů ode dne, kdy nájemci bylo doručeno vyřízení námitky pronajímatelem. Pro vyučtování vodného a stočného se používá pouze počet osob, z důvodu absence poměrových měřidel.

4.4. V případě, že nájemce bude v prodlení s úhradou dle odstavce 4.1. a 4.2. a případných nedoplatků vyúčtovaných dle odstavce 4.3. této smlouvy, sjednávají účastníci této smlouvy, že pro tento případ je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

4.5. Smluvní strany se dohodly, že je pronajímatel oprávněn nájemné vždy k 1. červenci daného roku jednostranně zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jeho nástupcem, za předchozí kalendářní rok. V případě, že pronajímatel tohoto práva využije, oznámí tuto skutečnost spolu s výší nového nájemného písemně nájemci nejpozději do 20. června daného roku. Nájemce se zavazuje od prvního dne následujícího měsíce toto zvýšené nájemné platit. Za základ pro výpočet inflačního navýšení v dalších letech se bere vždy nájemné, které měl nájemce zaplatit v předchozím měsíci.

**V. Jistota**

5.1. Nájemce se zavazuje složit pronajímateli částku **ve výši dvouměsíčního nájemného** jako jistotu k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých povinností a závazků v souvislosti s nájmem (např. na krytí škod, které by eventuelně způsobil nájemce nebo osoby, jimž nájemce umožnil vstup do předmětu nájmu či ve společných prostorách domu, na úhradu úroků z prodlení, poplatků z prodlení apod.). **Jistotu nájemce předává pronajímateli v hotovosti při podpisu této smlouvy (viz čl. 5.4. smlouvy).**

5.2. V případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného, úhradou za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo jiných svých povinností či závazků v souvislosti s nájmem, je pronajímatel oprávněn tyto prostředky (jistotu) použít k úhradě pohledávek za nájemcem, zejména k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem a započíst je tak jednostranně proti nájemcově pohledávce na jejich vrácení po skončení nájmu.

5.3. V případě, že pronajímatel použije dle předchozího odstavce prostředky z jistoty, oznámí to písemně nájemci a nájemce je pak povinen do jednoho měsíce peněžní prostředky doplnit do původní výše. Jakékoliv porušení této povinnosti nájemce se považuje vždy za porušení smluvních povinností nájemce s tím, že pro tento případ může pronajímatel tuto smlouvu jednostranně vypovědět **s výpovědní lhůtou v délce dvou měsíců.** Tím není dotčeno oprávnění pronajímatele požadovat po nájemci úrok z prodlení počítaný z částky, o kterou je nájemce povinen jistotu doplnit a s jejíž úhradou je v prodlení.

5.4. Pronajímatel podpisem této smlouvy stvrzuje, že jistotu ve výši XX.XXX,- Kč specifikovanou v čl. 5.1. této smlouvy a nájemné včetně poplatků za první měsíc(říjen) od nájemce v hotovosti přijal.

5.5. Nevyčerpané peněžní prostředky (z jistoty) budou nájemci vyplaceny na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy nebo který nájemce nejpozději k datu ukončení nájmu sdělí pronajímateli, do 1 měsíce po vyklizení bytu a jeho odevzdání pronajímateli, ne však dříve než budou nájemcem uhrazeny veškeré dlužné částky spojené s nájmem nebo v souvislosti s ním vyplývající, včetně náhrady škody, a to bez ohledu na to, zda byly pronajímatelem uplatněny u soudu.

**VI. Práva a povinnosti smluvních stran**

6.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.

6.2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že vzhledem k velikosti bytu a obvyklým pohodlným a hygienicky vyhovujícím podmínkám, mohou žít v tomto bytě v nájemcově domácnosti nejvýše 2 osoby, včetně osoby nájemce. Bez písemného souhlasu pronajímatele je nájemce oprávněn do tohoto bytu přijmout do své domácnosti pouze osoby blízké, jejichž taxativní výčet stanoví zákon, a to nejvýše do celkového shora vymezeného počtu, nestanoví-li obecně závazné právní přepisy jinak; tím není dotčena zákonná povinnost nájemce oznámit pronajímateli bezodkladně změnu počtu osob v domácnosti, nejpozději však do 7 dnů. Počet a jména a příjmení osob, které budou se souhlasem pronajímatele žít s nájemcem v daném bytě v jeho domácnosti ke dni vzniku práva nájmu, a jejich vztah k pronajímateli, bude uveden v předávacím protokolu při odevzdání bytu. Další osoby může nájemce přijmout do bytu jen s písemným souhlasem pronajímatele, přičemž pronajímatel se zavazuje při změně určité osoby neodpírat bezdůvodně souhlas s takovou změnou.

6.3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádným způsobem obvyklým při výkonu práva vyplývajícího z nájmu bytu. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené jím nebo osobami, které s ním předmět nájmu užívají, nebo osobami, jimž umožní do předmětu nájmu přístup, a je povinen bez odkladu oznámit pronajímateli jakékoliv vzniklé závady a poškození. Nájemce a osoby, které s ním předmět nájmu užívají, nebudou v bytě a společných prostorách domu kouřit.

6.4 Bude-li mít nájemce v úmyslu chovat v bytě konkrétní zvíře, v bytě podnikat nebo sem umístit sídlo podnikání, zavazuje se o tom předem písemně uvědomit pronajímatele a se zahájením chovu zvířete, umístěním sídla podnikání či podnikáním v bytě posečkat do doby, než se k tomu pronajímatel písemně vyjádří a posoudí, zda umístění sídla podnikání či podnikání nájemce v bytě nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům, a zda chov zvířete v bytě nezpůsobí pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě, jinak nájemce odpovídá pronajímateli a ostatním obyvatelům domu za veškerou škodu tím vzniklou. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, je nájemce povinen nahradit tyto náklady pronajímateli. Takovouto povinnost má nájemce též tehdy, vyvolá-li jeho podnikání v bytě potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu. Nesplnění těchto povinností nájemce opravňuje pronajímatele k vypovězení nájemní smlouvy či k odstoupení od ní podle závažnosti porušení této povinnosti nájemce a jeho následků.

6.5. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v čistotě, v dobrém a uživatelném stavu. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli nebo je k nim přístup pouze přes předmět nájmu. Revize elektroinstalace a plynových zařízení, které se nacházejí v nebo jsou součástí předmětu nájmu, zajišťuje správce a hradí nájemce.

6.6. Při poruchách a poškozeních na zásobovacích vedeních a instalacích je nájemce povinen zajistit přerušení příslušného přívodu a o poruše neprodleně vyrozumět pronajímatele. Nájemce je povinen rovněž informovat pronajímatele o potřebě jakékoliv opravy i té, která spadá pod případ uvedený v čl. 6.7 níže, jinak odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikla pronajímateli. K provedení opravy, kterou zajišťuje pronajímatel, poskytne nájemce veškerou nezbytnou součinnost. Jestliže nájemce nebude v době hrozící škody v bytě k zastižení, opravňuje tímto pronajímatele, aby spolu s jinou osobou uvedenou v předávacím protokolu jako spoluuživatele bytu či jinou osobou nájemcem písemně určenou, zajistil možnost vstupu do bytu a podnikl v něm kroky nezbytné k odvrácení hrozící škody.

6.7. Pokud nestanoví zvláštní předpis jinak, je nájemce povinen neprodleně provést a vlastním nákladem hradit tu běžnou údržbu a ty drobné opravy bytu, jejichž výčet je co do druhu či do výše takovýchto nákladů vymezen v samostatné příloze k této smlouvě, která tvoří její nedílnou součást. Vyžadují-li okolnosti, aby nájemce bez předchozí domluvy s pronajímatelem odstranil poškození či vadu nebo zabránil vzniku další škody, zajistí nájemce potřebný zásah u správce. Jakékoliv další vady bytu vyžadující údržbu a opravu, které nespadají do výše uvedeného, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli, který je povinen bez zbytečného odkladu zajistit jejich odstranění, a to na vlastní náklady.

6.8. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu jakékoli stavební změny nebo změny na instalacích nebo zásobovacích vedeních, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu jiné změny nebo úpravy, vč. vrtání děr do obkladů (vrtání do zdi však přípustné je) nebo jiného zásahu do předmětu nájmu, který nelze odstranit pouhým vymalováním, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

6.9. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné bezpečnostní, požární a hygienické předpisy a na své náklady provádět úklid společných prostor souvisejících s pronajímaným bytem tak, jak je v domě obvyklé.

6.10. Nájemce se zavazuje neznečišťovat předmět nájmu ani společné části (prostory) domu, neumísťovat v nich předměty, jež by omezovaly ostatní uživatele nebo by mohly ohrozit bezpečnost třetích osob.

6.11. Nájemce se zavazuje zachovávat v domě klid tak, aby nad míru obvyklou nebyli rušeni ostatní uživatelé. Bere na vědomí, že je zejména nutno respektovat dobu tzv. nočního klidu mezi 22.00 až 6.00 hod.

6.12. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli, nebo jeho zástupci pravidelnou prohlídku bytu vždy po předchozí domluvě. V případě, že se smluvní strany nedohodnou na prodloužení doby trvání nájmu nebo spolu neuzavřou novou nájemní smlouvu, nájemce se zavazuje během 30 dnů před řádným uplynutím doby trvání nájmu umožnit pronajímateli a osobám jej doprovázejících prohlídku bytu za účelem jeho ukázky potenciálním nájemcům.

6.13. Nájemce je povinen zajistit, aby třetí osoby užívající předmětu nájmu, jakož i jakékoliv jiné osoby, jimž byl nájemcem umožněn přístup do předmětu nájmu, přiměřeně plnily povinnosti, ke kterým je z této smlouvy povinen samotný nájemce.

6.14. Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od podpisu této smlouvy, sjednat pojištění domácnosti a obecné odpovědnosti za škodu způsobenou nájemcem nebo osobami, žijícími s ním v domácnosti a po celou dobu trvání práva nájmu bytu udržovat takovéto pojištění v platnosti. Kopii pojistné smlouvy je nájemce povinen předložit pronajímateli bezprostředně po jejím sjednání. Porušení těchto povinností nájemce se považuje vždy za zvlášť závažný způsob porušení smluvních povinností nájemce s tím, že pro tento případ může pronajímatel tuto smlouvu jednostranně vypovědět bez výpovědní doby.

6.15. Nájemce a osoby s ním společně žijící (uvedené v předávacím protokolu) si můžou nahlásit trvalý pobyt v předmětném bytě. Musí o tom však neprodleně informovat pronajímatele, nebo jeho zástupce.

6.16. Nájemce není oprávněn přenechat jinému byt do podnájmu. Porušení této povinnosti je hrubým porušením povinností nájemce s tím, že v takovém případě může pronajímatel nájem bytu jednostranně vypovědět. Pokud k podnájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele došlo, je nájemce povinen pronajímateli uhradit veškerý zisk z nájemného hrazeného podnájemcem za dobu neoprávněného podnájmu a to ve lhůtě 30 dnů od doručení takové pronajímatelovy výzvy nájemci.

**VII. Zánik nájmu**

7.1. Nájem bytu zaniká způsobem a za podmínek stanovených zákonem.

7.2. Po skončení nájmu je nájemce i ten, kdo s ním byt užíval, povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej přebíral, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce je zejména povinen před předáním bytu provést úklid celého bytu, tj. zejména vyluxování všech koberců, setření všech podlah, vyčištění spotřebičů zabudovaných v kuchyňské lince, sanitární keramiky v koupelně a WC, jakož i vyčištění a úklid ostatních prostor náležejících k bytu, které nájemce užíval na základě této smlouvy, a předmětů, které nájemce od pronajímatele při předání bytu převzal, a vymalování předmětného bytu v původním barevném odstínu, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou, že vymalování není nutné nebo na jiné barevnosti. V případě, že nájemce tyto povinnosti nesplní, je pronajímatel povinen uvést konkrétní rozsah nesplnění těchto povinností do předávacího protokolu a v rozsahu odpovídajícímu tomuto konkrétnímu nesplnění povinností nájemce je oprávněn zajistit přiměřený úklid prostřednictvím třetích osob a náklady s tím spojené přeúčtovat nájemci, resp. jednostranně započíst tuto částku proti složené jistotě. O předání a převzetí předmětu nájmu pořídí smluvní strany zápis formou předávacího protokolu s náležitostmi a popisem stavu, vč. stavu měřidel médií a popisem stavu vybavení a předmětu nájmu, který podepíší vlastnoručně, případně jejich zplnomocnění zástupci a datují. Nájemce i ten, kdo s ním byt užíval, jsou povinni vyklidit předmět nájmu a odevzdat jej pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu, nebo ke dni, na kterém se smluvní strany písemně dohodnou, nemůže-li ke dni skončení nájmu k předání dojít z důvodů hodných zřetele, jež jsou na straně pronajímatele. V případě prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu a podpisu předávacího protokolu způsobené nájemcem o více než (pět) 5 dnů se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli částku XX.XXX,- Kč (slovy: XXXXXXXXXXXX korun českých) za každé jen započaté období 30-ti po sobě jdoucích kalendářních dnů, ve kterých trvá prodlení nájemce se splněním jeho shora vymezených povinností či jakékoliv jejich části, a to jako paušální náhradu škody vzniklé pronajímateli vynakládáním časových a věcných nákladů na právní zajištění z toho plynoucích nároků pronajímatele s tím, že výši takovýchto nákladů ani jejich vynaložení není pronajímatel povinen nájemci specifikovat ani prokazovat. Nebezpečí škody na předmětu nájmu přechází na pronajímatele až oboustranným podpisem předávacího protokolu.

7.3.Nájemce dává podpisem této smlouvy pronajímateli výslovný souhlas k tomu, aby, pokud nájemce po předchozí písemné výzvě nevyklidí byt ani do 14 dnů ode dne skončení nájmu nebo zániku smlouvy odstoupením či v jiných případech touto smlouvou upravených, pronajímatel spolu s další nezúčastněnou osobou byt otevřel, vstoupil do něj, sepsal majetek, který se zde nachází, byt vyklidil a nepřipustil další nájemcovo užívání bytu. Náklady na vyklizení bytu a uskladnění vystěhovaného majetku ponese nájemce.

7.4 Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci odpovídající hodnotou dlužné částce, které má nájemce v bytě, do doby úhrady takového dluhu. O uplatnění a důvodu zadržovacího práva vyrozumí pronajímatel nájemce písemně. Strany si ujednaly, že pronajímatel je oprávněn zadržený majetek prodat formou veřejné dražby, pokud nájemce neuhradí pronajímateli do 90 dnů od skončení nájmu všechny své dluhy. Náklady prodeje nese nájemce. O výsledku prodeje vyrozumí pronajímatel nájemce s tím, že zůstatek z prodeje, který nebyl pronajímatelem oprávněně využit, zašle pronajímatel na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.

**VIII. Závěrečná ustanovení**

8.1. Jakékoliv změny či dodatky k této smlouvě je třeba učinit písemně a musí být podepsány oběma smluvními stranami na jedné listině.

8.2. Tato smlouva se pořizuje ve dvou vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží jeden a nájemce druhý stejnopis.

8.3. Stane-li se kterékoli ujednání této smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, nebudou tím zbývající ujednání této smlouvy dotčena. Smluvní strany se zavazují, že v takovém případě toto neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ujednání nahradí ujednáním, jež bude svým obsahem a účelem takovému neplatnému, neúčinnému nebo nevymahatelnému ujednání nejblíže a bude v souladu s platným právem.

8.4. Všechny spory, které vzniknou z této smlouvy anebo v souvislosti s ní, budou řešeny místně a věcně příslušnými soudy České republiky.

8.5. Je-li nájemce dlužen pronajímateli z několika závazků z této smlouvy, započte se plnění nejprve na závazek nejpozději splatný, přičemž nejdříve se započítává na paušální náhradu škody, poté na příslušenství, následně na škodu, která vznikla v důsledku prodlení s úhradou jistiny, poté na jistinu.

8.6. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv po dobu trvání nájmu postoupit na jakoukoliv třetí osobu pohledávku za nájemcem. Pronajímatel oznámí postoupení a identifikační údaje třetí osoby nájemci bez zbytečného odkladu po postoupení. Nájemce splní svůj dluh vůči pronajímateli, pokud plní na účet takové třetí osoby.

8.7. Započtení na pohledávky vzniklé z této smlouvy se nepřipouští, vyjma započtení proti jistotě složené nájemcem dle části V. této smlouvy.

8.8. Doručování účastníkům smlouvy se provádí osobně nebo doporučenou zásilkou na doručovací adresu účastníka uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě pochybností o okamžiku doručení písemnosti zaslané nájemci poštovní nebo jinou oficiálně uznávanou přepravou v doporučené formě se písemnost považuje za doručenou třetí pracovní den po odeslání.

8.9. Za písemnou formu tam, kde zákon či smlouva vyžaduje písemnou formu, nebude pro tento účel považována výměna e-mailových, či jiných elektronických zpráv mezi stranami.

8.10. Nájemce svým podpisem potvrzuje, že dává pronajímateli, se znalostí svých práv dle § 12 a 21 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, a ve smyslu tohoto zákona, souhlas se shromažďováním, uchováním a zpracováním svých osobních údajů obsažených v této smlouvě a jinak poskytnutými pronajímateli pro účel naplnění této smlouvy a uplatnění práv a povinností z ní vyplývajících. Tento souhlas uděluje na celou dobu trvání nájmu a trvání promlčecí doby ze závazků vzniklých z této smlouvy od jeho skončení.

8.11. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva obsahuje jejich veškerá, i předsmluvní, ujednání týkající se předmětu nájmu, účelu smlouvy, jakož i veškerých smluvních podmínek, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, což potvrzují svými podpisy.

8.12. Vztahy vznikající z této smlouvy, jakož i právní vztahy se smlouvou související, včetně otázek její platnosti, eventuálně následků její neplatnosti, se řídí českým právem.

8.13. Tato smlouva ke dni její účinnosti ruší a nahrazuje veškeré předchozí smlouvy, dohody a ujednání mezi smluvními stranami, týkající se předmětu nájmu.

8.17. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu poslední stranou.

V Praze dne XX.XX. XXXX V Praze dne XX.XX.XXXX

**pronajímatel: nájemce:**

…………………………… …………………………

*Jméno Příjmení* *Jméno Příjmení*

**Příloha smlouvy o nájmu bytu č. 10
Definice běžné údržby a drobných oprav souvisejících s užíváním bytu**

Nájemce je dle čl. 6.7 nájemní smlouvy povinen neprodleně provést a vlastním nákladem hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu, které jsou definována následovně:

1. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,

b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,

c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,

d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,

e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,

f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

3. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

4. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

5. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

6. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 3 (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Datum: XX.XX. XXXX

…………………………… …………………………

*Jméno Příjmení Jméno Příjmení*