**Nájemní smlouva**

uzavřená ve smyslu § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“)

**1. Smluvní strany**

1.1    (Obchodní firma či jméno a příjmení): (**doplnit**)
sídlo či trvalé bydliště: (**doplnit**)
IČO či dat.nar.: (**doplnit**)

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném (**doplnit**), spisová značka (**doplnit**)

zastoupen/a: (**doplnit**), funkce: (**doplnit**)
bankovní spojení: (**doplnit**), číslo účtu: (**doplnit**)

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

1.2    (Obchodní firma či jméno a příjmení): (**doplnit**)
sídlo či trvalé bydliště: (**doplnit**)
IČO či dat.nar.: (**doplnit**)

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném (**doplnit**), spisová značka (**doplnit**)

zastoupen/a: (**doplnit**), funkce: (**doplnit**)
bankovní spojení: (**doplnit**), číslo účtu: (**doplnit**)

(dále jen „**nájemce**“)

Pronajímatel a Nájemce společně dále téže jako „**smluvní strany**“ a každá samostatně jako „**smluvní strana**“ uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

nájemní smlouvu

(dále též jen „**smlouva**“)

**2. Úvodní ustanovení**

2.1  Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitých věcí:

* **(doplnit)**
* **(doplnit)**

2.2  Pronajímatel prohlašuje, že jeho právo přenechat výše uvedené nemovité věci do užívání nájemci není nijak omezeno.

**3. Předmět smlouvy**

3.1  Pronajímatel úplatně přenechává nájemci nemovitosti (dále jen jako „**předmět nájmu**“) podle jejich specifikace v článku 2. této smlouvy do výlučného užívání a nájemce toto právo v celém rozsahu a podle podmínek této smlouvy přijímá.

3.2  Nájemce je oprávněn užívat nemovitost pouze k účelu (**doplnit**).

3.3 Za užívání předmětu nájmu se nájemce zavazuje platit nájemné sjednané touto smlouvou.

**4. Doba nájmu**

* 1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od **(doplnit)** do **(doplnit)** / na dobu neurčitou.

4.2 Tato smlouva může být prodloužena na základě písemné dohody smluvních stran, uzavřené nejpozději před uplynutím sjednané doby nájmu. Pokud mezi pronajímatelem a nájemcem nebude písemná dohoda o prodloužení doby nájmu před uplynutím doby nájmu podle této smlouvy uzavřena, může být doma nájmu prodloužena souladně s ustanoveními občanského zákoníku.

**5. Nájemné a další platby**

5.1 Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši **(doplnit)**.

5.2 Nájemce je povinen zaplatit nájemné měsíčně dopředu.

5.3 Pronajímatel zajistí po dobu nájmu ve smyslu § 2247 odst. 2 občanského zákoníku nezbytné služby.

5.4 Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude po dobu trvání nájemního vztahu spolu s měsíčním nájemným platit pronajímateli zálohy na nezbytné služby. Vyúčtování nezbytných služeb provede pronajímatel jednou ročně. Nájemce se zavazuje měsíčně platit pronajímateli zálohy na služby ve výši **(doplnit)**. Zálohy se platí měsíčně dopředu a jsou splatné spolu s nájemným.

5.4 Pronajímatel provede vyúčtování záloh jednou ročně v termínu podle předložení vyúčtování provedeného správcem společenství vlastníků jednotek v předmětném domě. Vyúčtování záloh za služby bude provedeno způsobem rozúčtování schváleným společenstvím vlastníků jednotek v předmětném domě, jehož je pronajímatel členem.

5.5 Případné přeplatky nebo nedoplatky jsou si smluvní strany povinny vyrovnat do **(doplnit)** dnů od doručení vyúčtování.

**6. Jistota**

6.1 Nájemce se zavazuje složit pronajímateli v hotovosti při podpisu této smlouvy peněžitou částku ve výši **(doplnit)** jako peněžní jistotu podle ustanovení § 2254 odst. 1 občanského zákoníku.

**7. Práva a povinnosti Smluvních stran**

7.1 Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

7.2 Nájemce je povinen řádně užívat předmět nájmu po celou dobu trvání nájemního vztahu v souladu s touto smlouvou a sjednaným způsobem.

7.3 Pronajímatel je povinen nést náklady na všechny výdaje související s opravami nebo výměnou základních zařízení v předmětu nájmu s výjimkou nákladů na drobné opravy nákladů spojených s běžnou údržbou, a to po celou dobu trvání této smlouvy.

7.4  Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu žádné stavební úpravy ani jiné změny.

**8. Ukončení nájmu**

8.1 Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Nájem může být prodloužen dohodou smluvních stran.

8.2 Pronajímatel může vypovědět nájem sjednaný touto smlouvou s tříměsíční výpovědní dobou v případech uvedených v občanském zákoníku.

8.3 Pronajímatel může dále vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal ve smyslu § 2291 občanského zákoníku v případě, kdy nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem.

8.4  Nájemce může vypovědět nájem na sjednaný touto smlouvou s tříměsíční výpovědní dobou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku z této smlouvy zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.

8.5 Po ukončení této smlouvy nájemce předá předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

**9. Závěrečná ujednání**

9.1  Změnit nebo doplnit tuto smlouvu mohou smluvní strany pouze formou písemných dodatků, které budou vzestupně číslovány, výslovně prohlášeny za dodatek této smlouvy a podepsány oběma smluvními stranami.

9.2  Platnost a účinnost této smlouvy nastává dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

9.3  Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, přičemž pronajímatel obdrží tři a nájemce jedno vyhotovení.

9.4  Jsou-li, nebo stanou-li se, některá ustanovení této smlouvy zcela nebo zčásti neplatnými, nebo pokud by v této smlouvě některá ustanovení chyběla, není tím dotčena platnost ostatních ustanovení. Namísto neplatného nebo chybějícího ustanovení sjednají smluvní strany takové platné ustanovení, které odpovídá smyslu a účelu neplatného nebo chybějícího ustanovení. V případě, že se některé ustanovení smlouvy ukáže být zdánlivým (nicotný právní akt), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení této smlouvy dle ust. § 576 občanského zákoníku. Smluvní strany souhlasí, že v takovém případě zahájí neprodleně jednání za účelem změny takového ustanovení tak, aby se stalo platným, zákonným a vynutitelným a zároveň v nejvyšší možné míře zachovávalo původní záměr stran ohledně ustanovení upravujícího danou otázku.

9.5  Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, platí pro právní vztahy z ní vyplývající příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů České republiky, zejména pak ustanovení občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

9.6  Smluvní strany výslovně prohlašují, každá samostatně, že jsou oprávněny tuto smlouvu uzavřít a plnit, a jsou si vědomy skutečností z jejího uzavření vyplývajících. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, s jejím obsahem souhlasí, a že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek či jiných okolností, které by zakládaly neplatnost tohoto dokumentu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V \_\_\_\_\_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_                                  V \_\_\_\_\_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                                  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

                za pronajímatele                                                  za nájemce

**!!! UPOZORNĚNÍ !!!**

***Tento vzorový dokument má obecnou informativní povahu a při jeho použití je třeba brát úvahu, že každý případ je individuální a vzorový dokument nepokrývá všechny situace, které mohou v praxi nastat. Autor tohoto vzorového dokumentu nenese žádnou odpovědnost za případnou újmu vzniklou použitím tohoto vzoru bez konzultace s advokátem či jiným právním odborníkem, který navrhne nejvhodnější změny textu s ohledem na potřeby konkrétního zadavatele, důvod závazku a postavení zúčastněných osob. Pro ověření vhodnosti tohoto vzoru a jeho případnou úpravu kontaktujte*** [***DKS LEGAL***](https://www.akdks.cz/cs)***.***