SMLOUVA o nájmu bytu

uzavřená podle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**Občanský zákoník**“)  
(„**Smlouva**“)

Smluvní strany

1. **[•]**, („**Pronajímatel**“)

a

1. **[•]**, („**Nájemce**“)
2. **Česká společnost AIDS pomoc, z.s.**, IČO: 004 09 367, se sídlem Malého 282/3, 186 00 Praha, zapsaná v rejstříku spolků vedeném Městským soudem v Praze, značka L 1133 („**Ručitel**“)

(společně „**Strany**“, a každý z nich samostatně „**Strana**“)

# PŘEDMĚT smlouvy

* 1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. [•], způsob využití byt, [další specifikace bytu, např. podlaží, rozdělení bytu, výměra v m2, aj.], nacházející se na adrese \_\_\_\_\_\_(„**Předmět nájmu**“).
  2. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Předmět nájmu Nájemci k dočasnému užívání, za což se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli nájemné za podmínek stanovených dále v této Smlouvě.
  3. Současně s užíváním Předmětu nájmu je Nájemce oprávněn užívat i movité věci Pronajímatele, které jsou případně umístěny v Předmětu nájmu.
  4. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze k účelu zajištění bytových potřeb.
  5. Pronajímatel prohlašuje, že má ke dni sjednání této Smlouvy sjednáno pojištění, z něhož bude možno hradit případné škody na Předmětu nájmu, které vzniknou v důsledku jeho užívání Nájemcem.

# DOBA NÁJMU

* 1. Nájem se dle této Smlouvy zřizuje na dobu určitou jednoho roku.

# NÁJEMNÉ

* 1. Strany se dohodly na tom, že Nájemce bude platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné ve výši [•] **Kč** měsíčně(„**Nájemné**“) vždy měsíčně dopředu nejpozději k [•] dni příslušného kalendářního měsíce na bankovní účet Pronajímatele č. [⦁].
  2. Strany se dohodly na tom, že Nájemce bude platit Pronajímateli spolu s Nájemným zálohy na nezbytné služby související s užíváním Předmětu nájmu ve výši [⦁] Kč měsíčně. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně upravit výši zálohy na služby, kterou je povinen písemně oznámit Nájemci.
  3. Pronajímatel provede jednou ročně vyúčtování nezbytných služeb na základě prokázané skutečné spotřeby Nájemce a případné nedoplatky nebo přeplatky na zálohách jsou Strany povinny si vyrovnat neprodleně po vyúčtování.

# Jistota (kauce)

* 1. Nájemce se zavazuje složit Pronajímateli v hotovosti při podpisu této Smlouvy peněžitou částku ve výši [•] **Kč** jako peněžní jistotu podle ustanovení § 2254 odst. 1 občanského zákoníku.

# GARANCE RUČITELE

* 1. Ručitel je neziskovou organizací poskytující sociální služby Nájemci. Ručitel se zavazuje na základě obdržených podkladů od Pronajímatele a Nájemce poskytnout Nájemci odbornou pomoc, konzultace a poradenství za účelem získání příslušných sociálních dávek (příspěvku na bydlení, doplatku na bydlení apod.), z nichž bude Nájemce hradit nájemné. Ručitel však vůči stranám smlouvy nenese odpovědnost za to, zda budou dávky Nájemci přiznány.
  2. Ocitne-li se Nájemce v prodlení s úhradou plateb podle článku 3 této smlouvy, jejíž výše převýší kauci, po dobu delší než 15 dnů, může se Pronajímatel obrátit na Nájemce s výzvou, aby tyto pohledávky uhradil do 15 dnů od obdržení písemné výzvy Pronajímatele. Obdobně je možno požadovat i náhradu škody způsobené Pronajímateli Nájemcem na Předmětu nájmu v rozsahu, v jakém nebude kryta pojištěním Pronajímatele podle článku 1.5. Ručitel v takovém případě prověří oprávněnost pohledávky Pronajímatele na základě písemných podkladů od Pronajímatele a vyzve Nájemce, aby závazek vůči Pronajímateli písemně uznal. Bude-li pohledávka Pronajímatele posouzena Ručitelem jako oprávněná a uzná-li Nájemce svůj závazek, uhradí Ručitel pohledávku, maximálně však do částky odpovídající dvojnásobku Nájemného. Nájemce, který svůj závazek písemně uznal, je v takovém případě závazek povinen uhradit Ručiteli.

# PRÁVA A POVINNOSTI STRAN

* 1. Pronajímatel je povinen předat Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a Nájemce podpisem této Smlouvy potvrzuje, že byl s Předmětem nájmu důkladně seznámen.
  2. 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.
  3. Nájemce je povinen řádně užívat Předmět nájmu po celou dobu trvání nájemního vztahu v souladu s touto smlouvou a sjednaným způsobem a předcházet jeho poškození, nadměrnému opotřebení či znehodnocení.
  4. Nájemce není oprávněn zřídit třetí osobě právo podnájmu k Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
  5. Nájemce není oprávněn provádět v Předmětu nájmu žádné stavební úpravy ani jiné změny.

# UKONČENÍ Nájmu

* 1. Nájem může být ukončen dohodou Stran nebo výpovědí způsobem a za podmínek uvedených v příslušných právních předpisech, zejména Občanském zákoníku. Nájemce může vypovědět Smlouvu bez udání důvodu s tříměsíční výpovědní dobou, která začne běžet od následující dne po doručení výpovědi.
  2. Nájemce se zavazuje v den skončení nájmu Předmět nájmu vyklidit a předat jej Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit Pronajímatel.

# Závěrečná ustanovení

* 1. Tato Smlouva se řídí a bude vykládána v souladu s právním řádem České republiky.
  2. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma Stranami.
  3. Stane-li se jakékoli ustanovení této Smlouvy neplatným či nevymahatelným, nebude tím ovlivněna platnost ani vymahatelnost ostatních ustanovení Smlouvy. Strany se tímto zavazují nahradit takové ustanovení ustanovením platným a vymahatelným, které bude odpovídat smyslu a účelu neplatného a nevymahatelného ustanovení.
  4. Tuto Smlouvu lze doplňovat, měnit či upravovat výhradně ve formě písemných ujednání podepsaných oběma Stranami.
  5. Smlouva je vypracována ve dvou (2) vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá strana obdrží jedno vyhotovení.

**Strany tímto výslovně prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, na důkaz čehož připojují níže své podpisy**

|  |  |
| --- | --- |
| **Pronajímatel** | **Nájemce** |
| Místo:  Datum: | Místo:  Datum: |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Jméno: [•] | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Jméno:[•] |