

Nájemní smlouva

Vzor nájemní smlouvy k bytu
Rentodo — pojištění nájmu a správa plateb

DOKUMENT

Nájemní smlouva

SMLOVNÍ STRANY

Pronajímatel a Nájemce

PŘÍLOHA

Rozpis Úhrad za služby

Tento dokument je vzorem. Před podpisem doplňte vyznačené údaje a nechte si smlouvu zkontrolovat.

SMLUVNÍ STRANY

Nájemní smlouva

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, mezi smluvními stranami:

Pronajímatel

JMÉNO A PŘÍJMENÍ / NÁZEV

RODNÉ ČÍSLO / IČO

BYDLIŠTĚ / SÍDLO

ZASTOUPEN(A) – U PRÁVNICKÉ OSOBY

Nájemce

JMÉNO A PŘÍJMENÍ / NÁZEV

RODNÉ ČÍSLO / DATUM NAROZENÍ / IČO

BYDLIŠTĚ / SÍDLO

Č. OP / PASU

STÁTNÍ PŘÍSLUŠNOST (U CIZINCE)

ZASTOUPEN(A) – U PRÁVNICKÉ OSOBY

(dále jen „Pronajímatel“) · (dále jen „Nájemce“)

Smluvní strany uzavírají tuto Nájemní smlouvu t a k t o:

ČLÁNEK I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem nemovité věci zapsané na LV č. _____ vedeném Katastrálním úřadem pro _____ kraj, Katastrální pracoviště _____, pro katastrální území _____, obec _____, a to:
 - jednotka č. _____/____ byt (**dále i jen „Byt“ nebo „Předmět nájmu“**) v ____ NP budovy, _____, č. p. _____, _____, jenž je součástí pozemku p. č. _____ (dále i jen „Dům“). Jedná se o Dům na adrese _____.

Celková výměra Bytu činí _____ m².

Kompletní specifikace vybavení prostor (včetně nábytku a spotřebičů) bude uvedena v předávacím protokolu, případně ve fotodokumentaci na předávací protokol navazující.
2. Pronajímatel za podmínek sjednaných touto Smlouvou pronajímá Nájemci výše specifikovaný Předmět nájmu. Nájemce Předmět nájmu za podmínek dle této Smlouvy do nájmu přijímá a zavazuje se Pronajímateli hradit sjednané nájemné. Pro případ, že Pronajímatel je právnická osoba, se sjednává, že uživatelem Bytu bude _____.
3. Nájemce byl zároveň před podpisem této Smlouvy seznámen s Průkazem energetické náročnosti budovy a tento také od Prodávajícího převzal.

ČLÁNEK II.

Nájemné a úhrady za energie

1. Smluvní strany se dohodly na měsíčním nájemném ve výši _____, - Kč (slovy: _____ korun českých) (dále i jen „Nájemné“).
2. Nájemce je dále povinen hradit platby za spotřebované energie a další platby spojené s nájmem (dále i jen „Úhrady za služby“) ve výši _____, - Kč (slovy: _____ korun českých) měsíčně. Rozpis Úhrad za služby tvoří přílohu č. 1 této Smlouvy.
3. Nájemné a Úhrady za služby budou hrazeny Nájemcem vždy měsíčně nejpozději 5. den kalendářního měsíce, **na který jsou platby hrazeny**, dle pověření Pronajímatele k rukám poskytovatele služeb pro Pronajímatele — společnost rentodo s.r.o., IČ: 289 30 819, se sídlem Dolnomlýnská 1540/19, Kunratice, 148 00 Praha 4, zapsaná v OR vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 153862 (dále i jen „společnost rentodo“), na bankovní účet č. _____ vedený u _____.

Odchylně od výše uvedeného se sjednává, že Nájemce do 5 dnů od uzavření této smlouvy uhradí Pronajímateli Nájemné a Úhrady za služby za poměrnou část měsíce, v kterém byl nájem zahájen, společně s Nájemným a Úhradami za služby na další kalendářní měsíc.

Vzniknou-li Nájemci nároky na vrácení Nájemného nebo Úhrady za služby či jiné pohledávky vůči Pronajímateli, uplatňuje Nájemce tyto nároky přímo vůči Pronajímateli (společnost rentodo je pouze prostředníkem platby Nájemného a Úhrady za služby, které po vypořádání vzájemných závazků zašle Pronajímateli).

Pronajímatel je povinen každoročně v zákonné lhůtě vyúčtovat Nájemci uhrazené Úhrady za služby dle reálné spotřeby Nájemce. Vzniklý přeplatek nebo nedoplatek bude vypořádán do 30 dnů od jeho oznámení Nájemci ze strany Pronajímatele.

V případě prodlení Nájemce s jakoukoli platbou je Pronajímatel oprávněn požadovat úhradu úroku z prodlení v zákonné výši dle ust. § 1970 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Úrok z prodlení je Nájemce povinen uhradit nejpozději do 10 dnů od obdržení výzvy k úhradě ze strany Pronajímatele.

Úhrady za služby je Pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit, a to v případech, kdy dojde ze strany poskytovatelů služeb k navýšení ceny poskytovaných služeb.

Pronajímatel tímto zmocňuje společnost rentodo, aby jej zastupovala ve věcech plateb Nájemného a Úhrad za služby, kdy společnost rentodo je oprávněna upozornit Nájemce na případné prodlení s platbami a upomínat jej jménem Pronajímatele. Dále Pronajímatel zmocňuje společnost rentodo, aby za Pronajímatele vyjednávala či stanovovala zvýšení Nájemného.

ČLÁNEK III.

Smluvní pokuta a jistota

1. Smluvní strany si sjednávají, že v případech podstatného porušení této Smlouvy na straně Nájemce (ust. § 2291 občanského zákoníku) je Nájemce povinen v souladu s ust. § 2048 občanského zákoníku uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši rozdílu částky odpovídající třem Nájemným a částky jistoty dle odst. 2 níže.

Nájemce prohlašuje, že smluvní pokutu považuje za přiměřenou. Splatnost smluvní pokuty se sjednává na 5 dnů od doručení výzvy Pronajímatele k její úhradě. Za podstatné porušení smlouvy se považuje zejména neuhrazení Nájemného v datu splatnosti.

2. Smluvní strany si sjednávají, že Nájemce poskytne Pronajímateli jistotu ve výši **xxxxx,- Kč** (dále i jen „jistota“), a to do úschovy společnosti rentodo, na bankovní účet č. **xxxxxxxxxxx**, vedený u **xxxxxxxxxxx**, pod variabilním symbolem **xxxxxxxxxx [r. č. Nájemce]**. Dle dohody smluvních stran Nájemci nenáleží úroky z jistoty.
3. Smluvní strany si sjednávají, že ujednáním smluvní pokuty není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody, kterou je Pronajímatel oprávněn požadovat v plné výši vedle smluvní pokuty.

ČLÁNEK IV.

Doba nájmu a ukončení

1. Smluvní strany uzavírají tuto nájemní Smlouvu na dobu **určitou, a to na 1 rok** (dále i jen „Doba nájmu“), počínaje dnem **-----** (dále i jen „Počátek nájmu“).
2. Doba nájmu se prodlouží o další rok, pokud budou splněny následující podmínky:
 - a) Nájemce nebude mít žádné nedoplatky na Nájemném nebo Úhradách za služby,
 - b) některá ze smluvních stran nejpozději 3 měsíce před ukončením Doby nájmu písemně druhé smluvní straně nesdělí, že na pokračování nájmu nemá zájem.
3. Nájem končí:
 - a) uplynutím Doby nájmu,
 - b) dohodou,
 - c) písemnou výpovědí Nájemce z důvodů stanovených v ust. § 2278 a násl. občanského zákoníku,
 - d) písemnou výpovědí Pronajímatele z důvodů stanovených v ust. § 2288 nebo § 2291 občanského zákoníku.

Pronajímatel je povinen před učiněním výpovědi bez výpovědní doby dle ust. § 2291 občanského zákoníku písemně vyzvat Nájemce, aby odstranil závadný stav, kdy ve výzvě Pronajímatel stanoví přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní Nájemce na možnost výpovědi.

Neuposlechne-li Nájemce výzvy, má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, zničení Předmětu nájmu nebo (i části) nemovitosti, ve které se Předmět nájmu nachází, nebo není zjednání nápravy objektivně možné, má Pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž Nájemce vyzval k nápravě.

4. V době dvou měsíců před skončením nájmu umožní Nájemce dalšímu zájemci o nájem přístup k Předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti Nájemce a Pronajímatele. Pronajímatel oznámí Nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

ČLÁNEK V.

Předání Předmětu nájmu

1. Předání Předmětu nájmu Nájemci se uskuteční nejpozději v den Počátku nájmu.
2. Předmět nájmu se Pronajímatel zavazuje Nájemci předat ve stavu způsobilém k řádnému užívání. O předání a převzetí Předmětu nájmu bude Smluvními stranami sepsán písemný Předávací protokol.
3. Pokud není v Předávacím protokolu uvedeno jinak, platí, že Nájemce převzal Předmět nájmu ve stavu odpovídajícím této Smlouvě a způsobilý k užívání v souladu s touto Smlouvou.
4. Po skončení nájmu bude Předmět nájmu protokolárně vrácen Nájemcem Pronajímateli.

ČLÁNEK VI.

Účel nájmu, opravy a údržba

1. Předmět nájmu se Nájemce zavazuje užívat za účelem bydlení. Nájemce má společně s členy domácnosti nárok užívat a požívat společné prostory, tak zařízení nemovitosti, ve které se nachází Předmět nájmu.
2. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu výhradně k účelu, pro který byl pronajat, a tento udržovat ve stavu způsobilém pro užívání. Nájemce hradí drobné opravy v Předmětu nájmu a náklady spojené s běžnou údržbou, dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést Pronajímatel, a umožnit provedení oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Nájemce není oprávněn bez souhlasu Pronajímatele provádět jakékoli stavební úpravy Předmětu nájmu. Veškeré případné od Pronajímatele předem schválené stavební úpravy bude Nájemce provádět vlastním nákladem a na vlastní riziko s tím, že po skončení nájemního vztahu mu nepřísluší ze strany Pronajímatele žádná úhrada, a to ani poměrné části vynaložených nákladů. Nájemce je povinen při skončení nájmu uvést Předmět nájmu do původního stavu s přihlédnutím na běžné opotřebení, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak.
5. Nájemce je povinen po předchozí dohodě umožnit vstup do Předmětu nájmu osobám pověřeným Pronajímatelem v souvislosti s prováděním údržby, oprav, revizí či rekonstrukce.
6. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy nebo z důvodu nutnosti provedení jiného nezbytného opatření, a to vždy nejpozději do 3 dnů od výzvy Pronajímatele.
7. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel eventuálně sjedná ve vztahu k Bytu a nájmu pojištění:
 - a) Pojištění (přípojištění) finanční ztráty z důvodu dočasné pracovní neschopnosti Nájemce anebo z důvodu nedobrovolné ztráty příjmu Nájemce
 - b) Pojištění odpovědnosti za skutečné škody způsobené Nájemcem na zařízení domácnosti obytného prostoru vč. stavebních součástí
 - c) Pojištění asistenčních služeb
 - d) Pojištění právní ochrany

(pojištění a) – d) společně i „Pojištění AXA“)

u společnosti INTER PARTNER ASSISTANCE, S. A., ze skupiny AXA, se sídlem Boulevard du Régent 7, 1000 Brusel, Belgie, zapsaná v obchodním registru vedeném Greffe de Tribunal de commerce de Bruxelles pod registračním číslem 0415591055, jednajícího prostřednictvím INTER PARTNER ASSISTANCE, organizační složky, IČO: 28225619, se sídlem Hvězdova 1689/2a, 140 62 Praha 4, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou A 59647 (dále i jen „Pojišťovna AXA“), nebo

e) Pojištění domácnosti

u společnosti UNIQA pojišťovna, a.s., IČ: 49240480, sídlem Evropská 810/136, Vokovice, 160 00 Praha 6, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spisovou značkou B 2012 (dále i jen „Pojišťovna UNIQA“) (dále jednotlivá pojišťovna jednotlivě i jen „Pojišťovna“ a jednotlivé pojištění i jen „Pojištění“).

Konkrétní Pojištění sjedná Pronajímatel prostřednictvím společnosti rentodo. Pojistné na Pojištění AXA hradí Pronajímatel prostřednictvím společnosti rentodo, Pojištění domácnosti hradí Pronajímatel napřímo Pojišťovně UNIQA.

Pojistné podmínky a postup při hlášení pojistných událostí předá Pronajímatel Nájemci po uzavření této smlouvy, nejpozději bez zbytečného odkladu po uzavření Pojištění.

Nájemce souhlasí s Pojištěním a souhlasí, aby Pronajímatel poskytl osobní údaje Nájemce společnosti rentodo a Pojišťovnám za účelem sjednání Pojištění.

8. Nájemce dále souhlasí, aby Pronajímatel poskytl osobní údaje Nájemce společnosti rentodo, aby tato získávala a zpracovávala osobní údaje Nájemce a za účelem vyhodnocení bonity Nájemce prověřovala z veřejných zdrojů skutečnosti týkající se bezdlužnosti a platební morálky Nájemce, ohledně exekučních řízení, z insolvenčního rejstříku, z registru SOLUS a jiných veřejně přístupných evidencí, včetně informací o bonitě, platební morálce a důvěryhodnosti z Pozitivního registru SOLUS (dále jen „Scoring“), a Rescoringu (pravidelně opakovanému scoringu), a také k tomu, aby společnost rentodo registru SOLUS poskytovala identifikační údaje a údaje o záležitostech, které vypovídají o bonitě, platební morálce a důvěryhodnosti Nájemce.

Nájemce dále bere na vědomí, že jeho údaje budou nebo mohou být vedeny v registru SOLUS a v případě, že je v postavení spotřebitele a údaje obsahují informace o jeho dluhu po splatnosti, je společnost rentodo dále povinna informovat Nájemce o existenci dluhu a vyzvat Nájemce k úhradě takového dluhu.

Společnost rentodo je na základě tohoto souhlasu oprávněna uchovávat osobní údaje, vč. výsledku Scoringu, po dobu trvání této Nájemní smlouvy.

Po skončení nájmu je společnost rentodo oprávněna uchovávat osobní údaje po dobu nezbytně nutnou k uplatnění práv z nájemní smlouvy.

Tento souhlas lze odvolat. Odvolání je účinné dnem doručení společnosti rentodo na adresu jejího sídla.

Tento souhlas se vztahuje také na získávání a zpracování osobních údajů Nájemce i z jiných rejstříků veřejných či soukromých, bankovních či nebankovních, pokud společnost rentodo bude jejich členem či uživatelem.

9. Nájemce tedy souhlasí, aby společnost rentodo a Pojišťovny zpracovávaly jeho osobní údaje. Nájemce souhlasí se zpracováním osobních údajů a se Scoringem / Rescoringem, a odsouhlasí toto i v klientské zóně webového portálu www.rentodo.cz.
10. Nájemce bere na vědomí, že v případě Pojištění finanční ztráty je spolupojištěným a souhlasí s tím, kdy si je Nájemce vědom i toho, že v případě vzniku pojistné události pojistné plnění nenabude, a souhlasí, aby pojistné plnění přijal Pronajímatel.
11. Nájemce se dále zavazuje, že:
- a) při užívání Bytu nebo zařízení domácnosti Bytu si bude počínat tak, aby nedošlo k nedůvodné újmě na majetku Pronajímatele,
 - b) bude spolupracovat se společností rentodo nebo s Pojišťovnou při prokazování vzniku škodní události a jejího rozsahu, tj. zejména doloží veškeré dokumenty, které prokazují vznik škodní události a její rozsah nebo jiné dokumenty, které budou vyžádány, a bude se společností rentodo nebo s Pojišťovnou komunikovat, doručovat dokumenty a jinak právně jednat prostřednictvím elektronické komunikace e-mailem a také telefonicky,
 - c) bude informovat společnost rentodo nebo Pojišťovnu o skutečnostech, které mají vliv na výplatu pojistného plnění nebo o skutečnostech, které mají vliv na průběh trvání pojistné události, nebo její ukončení.

ČLÁNEK VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu obou Smluvních stran.
2. Tato Smlouva se bude řídit a je sepsána v souladu se zákony České republiky.
3. Podpisem této Smlouvy Pronajímatel i Nájemce berou na vědomí, že každá ze Smluvních stran, společnost rentodo a Pojišťovna jsou oprávněny podle platných předpisů vztahujících se k ochraně osobních údajů zpracovávat osobní údaje druhé Smluvní strany uvedené v této Smlouvě, případně veškeré další údaje poskytnuté Smluvní stranou v souvislosti se Smluvním vztahem založeným touto Smlouvou (dále i jen „osobní údaje“), a to za účelem plnění předmětu této Smlouvy. Osobní údaje budou zpracovávány na základě právního titulu, kterým je plnění této Smlouvy a Pojištění, pro které je jejich zpracování nezbytné.

Smluvní strany, společnost rentodo a Pojišťovna budou osobní údaje Smluvních stran zpracovávat po dobu trvání účinnosti této Smlouvy, případně po skončení její účinnosti až do vypořádání veškerých vzájemných práv a povinností Smluvních stran vyplývajících z této Smlouvy, případně po dobu delší, je-li odůvodněna dle platných právních předpisů.

4. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této Smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné / neúčinné novým ustanovením platným / účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného / neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
5. Tuto Smlouvu je možné měnit a doplňovat jen vzestupně číslovanými, písemnými dodatky.
6. Smluvní strany shodně, výslovně a bez jakýchkoli výhrad prohlašují, že si tuto Smlouvu, která plně vyjadřuje jejich vážnou a svobodnou vůli, přečetly, jsou k tomuto právnímu úkonu způsobilé, tento nečiní v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz svého souhlasu s jejím obsahem níže připojují své vlastnoruční podpisy.
7. Tato Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech v českém jazyce.

PŘÍLOHY A PODPISY

Závěr smlouvy

PŘÍLOHA Č. 1

Rozpis Úhrad za služby

V _____ dne _____

Pronajímatel

podpis

Nájemce

podpis

PŘED PODPISEM ZKONTROLUJTE

- ✓ Doplněné údaje o Bytě — LV, katastrální území, číslo jednotky a výměra.
- ✓ Doplněná výše Nájemného, Úhrad za služby a jistoty.
- ✓ Doplněné bankovní spojení a variabilní symbol pro platby.
- ✓ Doplněný Počátek nájmu a sjednaná Doba nájmu.
- ✓ Přiložený Rozpis Úhrad za služby a sepsaný Předávací protokol.