**SMLOUVA O NÁJMU BYTU**

|  |  |
| --- | --- |
| Smluvní strany: |  |
| Společnost: | **DBČS Žďár, s.r.o.** |
| Sídlo: | Budějovická 1912/64b, Krč, 140 00 Praha 4 |
| IČO: | 198 09 662 |
| DIČ: |  |
| Číslo bankovního účtu: |  |
| Zastoupená: |  |
| (dále jen **„pronajímatel“**) | |
| a | |
| Příjmení a jméno: |  |
| Datum narození: |  |
| Bankovní spojení: |  |
| Číslo účtu: |  |
| Email: |  |
| Telefon: |  |
| (dále jen **„nájemce“**;nájemce a pronajímatel společně dále jen „**smluvní strany“** a každý jednotlivě také jako „**smluvní strana**“) | |

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OZ**”), tuto smlouvu o nájmu bytu:

1. Předmět a účel smlouvy
   1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem (i) bytu [□]+kk, který je součástí jednotky č. [□], způsob využití byt (dále jen „**byt**“), v [□]. nadzemním podlaží domu č. p. [□] (dále jen „**dům**“), který je součástí pozemku parc. č. [□], a který se nachází a který se nachází na adrese [□], a (ii) sklepní kóje č. [□], která se nachází v [□]. podzemním podlaží domu (dále jen „**sklep**“; byt a sklep dále společně jen „**předmět nájmu**“). Jednotka, jejíž součástí je byt, je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou na listu vlastnictví číslo [□] pro katastrální území Město Žďár, obec Žďár nad Sázavou.
   2. Pronajímatel úplatně přenechává předmět nájmu nájemci do jeho výlučného užívání, konkrétně (i) byt za účelem zajišťování bytových potřeb nájemce a (ii) sklep za účelem skladování obvyklého vybavení domácnosti nájemce (dále jen „**nájem**“) a nájemce toto právo v celém rozsahu dle podmínek této smlouvy přijímá a za užívání předmětu nájmu se zavazuje pronajímateli platit nájemné a jiné platby dle této smlouvy.
   3. Pronajímatel zpřístupní/předá předmět nájmu nájemci nejpozději k 1. dni doby nájmu dle čl. 2.1, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak (postačí e-mailem prostřednictvím e-mailových adres smluvních stran uvedených v záhlaví této smlouvy). Podmínkou předání předmětu nájmu je splnění povinností nájemce, a to zejména uhradit první nájemné a jiné platby dle čl. 3.7 a složit jistotu dle čl. 4.1. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol (dále jen „**předávací protokol**“). Součástí předávacího protokolu bude fotodokumentace v elektronické podobě pořízená při předání předmětu nájmu, která bude pronajímatelem nájemci zpřístupněna v elektronické podobě.
   4. Nájemce se zavazuje užívat byt pouze pro účely bydlení, a to pro sebe a členy své domácnosti. Nájemce je povinen sdělit pronajímateli, nejpozději při podpisu této smlouvy a dále v souladu s touto smlouvou, informace (konkrétně jméno, příjmení, vztah k nájemci) o osobách dlouhodobě žijících s nájemcem v bytě. Nájemce není oprávněn přijmout nového člena do své domácnosti bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. To však neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. V každém případě je však nájemce povinen v případě zvýšení počtu osob žijících v bytě informovat pronajímatele bez zbytečného odkladu. Obdobně je nájemce povinen informovat pronajímatele o změně kontaktních údajů nájemce uvedených v záhlaví této smlouvy.
   5. V souladu s čl. 1.4 tímto nájemce informuje pronajímatele, že ke dni podpisu této smlouvy budou členy jeho domácnosti osoby uvedené v příloze č. 1 této smlouvy.
   6. Nájemce se zavazuje užívat sklep pouze pro účel sjednaný v čl. 1.2 a neskladovat ve sklepě žádné nebezpečné či znečišťující látky, které by mohly negativně ovlivnit sklep nebo dům, zdraví či životní prostředí, zejména hořlaviny či výbušniny.
2. Doba trvání nájmu
   1. Nájem se sjednává na dobu určitou od [□] (datum zahájení) do [□] (datum ukončení). Nájem končí uplynutím takto sjednané doby.
   2. Smluvní strany se dohodly na automatickém prodloužení nájmu vždy o další 2 roky za předpokladu, že kterákoliv ze smluvních stran nezašle nejpozději 45 kalendářních dnů před uplynutím (tehdy účinné) doby nájmu druhé smluvní straně písemné oznámení o tom, že nemá zájem v nájmu dále pokračovat (dále jen „**automatické prodloužení**“). Doba nájmu může být prodloužena na základě automatického prodloužení i opakovaně, maximálně však tak, aby doba nájmu nepřesáhla dobu 5 let ode dne data zahájení uvedeného v čl. 2.1 výše. Smluvní strany potvrzují, že nastane-li případ automatického prodloužení, nájemné pro další dva roky trvání doby nájmu bude navýšeno dle článku 3.2. Smluvní strany dále potvrzují, že dobu nájmu dle této smlouvy lze prodloužit nad 5 let od data zahájení pouze na základě dodatku k této smlouvě, a to vždy alespoň o další 2 roky. Před uzavřením takového dodatku pronajímatel ve spolupráci s městem Žďár nad Sázavou nájemce posoudí, zda nájemce i nadále splňuje příslušné podmínky. Nájemce k žádosti o prodloužení nájmu doloží dokumenty, prokazující splnění podmínek pro uzavření nájmu. Obdobně bude pronajímatel postupovat i v případě, kdy by mělo mezi nájemcem a pronajímatelem dojít k uzavření nové nájemní smlouvy.
   3. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2285 OZ o obnovení nájemního vztahu po uplynutí doby nájmu se nepoužije.
3. Nájemné a jiné platby
   1. Výše nájemného za užívání předmětu nájmu je sjednána dohodou smluvních stran tak, že činí celkem[□] **Kč** měsíčně (dále jen „**nájemné**“), z toho [□] **Kč** měsíčně za nájem bytu a [□] **Kč** měsíčně za nájem sklepa.
   2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn každoročně (jednostranně) navýšit částku nájemného s účinností vždy od 1. ledna příslušného kalendářního roku doby nájmu o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem, přičemž částka nájemného bude moci být tímto způsobem zvýšena vždy maximálně o 4 % oproti částce nájemného v předcházejícím kalendářním roce. O případném navýšení nájemného v souladu s tímto ustanovením se pronajímatel zavazuje informovat nájemce bez zbytečného odkladu po zveřejnění průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok ze strany Českého statistického úřadu. Jakékoliv navýšení nájemného dle tohoto ustanovení je účinné zpětně k 1. lednu příslušného kalendářního roku. V případě navýšení nájemného v souladu s tímto ustanovením se proto nájemce zavazuje společně s nejbližší platbou nájemného dle této smlouvy uhradit pronajímateli rozdíl mezi (i) nájemným navýšeným o míru inflace dle tohoto ustanovení od 1. ledna příslušného kalendářního roku a (ii) nájemným doposud skutečně zaplaceným od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Ke zvýšení nájemného v souladu s tímto ustanovením může dojít poprvé od 1. ledna 2026. Pro vyloučení pochybností se smluvní strany dohodly, že na základě tohoto ustanovení nemůže v žádném případě dojít ke snížení nájemného.
   3. Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu nebo s ním související služby zálohové platby ve výši [□] **Kč** měsíčně (dále jen „**jiné platby**“). Specifikace jiných plateb, resp. výčet služeb a plnění za která je nájemce povinen jiné platby hradit, je dále uveden v příloze č. 2 této smlouvy.
   4. Pronajímatel provede vyúčtování zálohových plateb na jiné platby vždy jednou ročně v termínu dle předložení vyúčtování poskytovatele služeb a energií pronajímateli, nejpozději však k 30. dubnu následujícího kalendářního roku, a to i při skončení nájmu. Smluvní strany se dohodly, že lze pro účely vyúčtování vycházet z posledního známého vyúčtování poskytovatelů služeb a energií a odečtů měřičů zaznamenaných v předávacím protokolu. Nájemce není oprávněn jednostranně započíst případný přeplatek na zálohových platbách na jiné platby. Případné přeplatky nebo nedoplatky si smluvní strany vyrovnají do 90 dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci.
   5. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že pronajímatel je oprávněn kdykoliv v průběhu doby nájmu jednostranně změnit výši jiných plateb zejména s ohledem na cenu služeb a energií. Dojde-li takto ke zvýšení/snížení jiných plateb, je tato změna účinná ve vztahu k nájemci od prvního dne měsíce následujícím po měsíci, ve kterém pronajímatel písemně oznámil tuto změnu nájemci, tj. doručil nájemci oznámení o změně s novým evidenčním listem nájemce.
   6. Nájemné a jiné platby jsou splatné předem na každý měsíc, nejpozději do 20. dne měsíce předcházejícího měsíci, na který je nájemné placeno, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo na jiný účet, který pronajímatel oznámí písemně nájemci nejméně 10 dnů před dnem splatnosti, vždy však jako dvě samostatné platby. Pro účely předchozí věty bude (i) platba nájemného provedena nájemcem pod variabilním symbolem [●] a (ii) platba jiných plateb pod variabilním symbolem [●]. Smluvní strany se dohodly, že nájemné a jiné platby za první měsíc trvání nájemního vztahu jsou splatné předem nejpozději do 5 dnů od uzavření této smlouvy. Za den úhrady se považuje den připsání předmětné částky na účet pronajímatele. Poslední dvě věty tohoto čl. 3.6 se neužijí na úhradu nájemného a jiných plateb za první měsíc trvání nájemního vztahu v případě, že smluvní strany bezprostředně po podpisu této smlouvy hodlají podepsat i předávací protokol. V takovém případě musí být platby uhrazeny před podpisem předávacího protokolu, přičemž postačí, pokud nájemce úhradu výše uvedené první platby nájemného a jiných plateb prokáže pronajímateli potvrzením banky (postačí potvrzení vygenerované prostřednictvím online aplikace příslušné banky) nájemce o jejich odeslání na příslušné účty pronajímatele.
   7. První platbu nájemného ve výši [□] Kč a první platbu záloh na jiné platby ve výši [□] Kč za období od [□] do [□] je nájemce povinen zaplatit bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele do 5 dnů od uzavření této smlouvy, nejpozději však bezprostředně před podpisem předávacího protokolu (s prokázáním způsobem uvedeným v poslední větě čl. 3.6 této smlouvy). Nájemce bere na vědomí, že při nesplnění této povinnosti nájemce nedojde k předání předmětu nájmu do užívání nájemci.
   8. V případě prodlení nájemce s úhradou sjednaných plateb dle této smlouvy je nájemce povinen uhradit pronajímateli zákonný úrok z prodlení z dlužné částky za každý započatý den prodlení, a to počínaje 1. dnem následujícího kalendářního měsíce. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
   9. Nájemce je dále povinen bez zbytečného odkladu po převzetí předmětu nájmu zajistit změnu odběrného místa elektrické energie (tzv. přepis) z Pronajímatele na Nájemce, a provedení této změny nejpozději do 30 dnů ode dne převzetí předmětu nájmu prokázat Pronajímateli předložením souvisejících dokumentů.
4. Jistota
   1. Nájemce se zavazuje složit pronajímateli částku ve výši **[□] Kč** jako jistotu k zajištění nájemného, jiných plateb a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem (dále jen „**jistota**“), a to do [□] dnů od uzavření této smlouvy jako samostatnou platbu na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy pod variabilním symbolem [●], v každém případě však před předáním předmětu nájmu, pokud již nebyla nájemcem složena dříve; v případě podpisu předávacího protokolu bezprostředně po podpisu této smlouvy se ustanovení čl. 3.6 ohledně prokazování úhrady uplatní obdobně. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jistotu použít k úhradě jakýchkoliv svých splatných pohledávek za nájemcem vzniklých v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, zejména k úhradě dlužného nájemného, jiných plateb (a záloh na ně) nebo k úhradě jakýchkoliv jiných splatných pohledávek (např. na krytí škod, které způsobil nájemce na předmětu nájmu či ve společných prostorách domu, na úhradu úroků z prodlení, bezdůvodného obohacení z titulu užívání předmětu nájmu po skončení nájmu apod.), a to bez ohledu na to, zda jsou tyto pohledávky písemně nájemcem uznané nebo přiznané pravomocným rozhodnutím soudu či jiného orgánu.
   2. Pronajímatel je oprávněn jednostranně započíst jistotu na pohledávky za nájemcem specifikované v předchozím článku, a to kdykoliv v průběhu trvání i po skončení nájmu.
   3. V případě započtení jistoty dle čl. 4.2 je nájemce povinen jistotu doplatit do původně sjednané výše, a to ve lhůtě do 30 dnů ode dne započtení jistoty. Porušení této povinnosti se považuje za zvlášť závažné porušení povinností ze strany nájemce.
   4. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu vrátí pronajímatel nájemci nevyčerpanou část jistoty, a to do jednoho měsíce ode dne řádného odevzdání bytu nájemcem pronajímateli.
5. Prohlášení nájemce
   1. Nájemce tímto dále výslovně prohlašuje, že souhlasí s tím, aby pronajímatel po skončení nájmu, resp. po skončení oprávnění nájemce předmět nájmu užívat, postupoval na základě předpokladu, že předmět nájmu je řádně vyklizený. Nájemce tedy tímto výslovně prohlašuje, že dává tímto souhlas pronajímateli (tzn. pronajímatele zmocňuje), aby po skončení nájmu, resp. po skončení oprávnění předmět nájmu užívat, pronajímatel předmět nájmu za použití přiměřených prostředků a za přítomnosti nezúčastněné osoby otevřel a do tohoto předmětu nájmu vstoupil, a v případě, že se v předmětu nájmu budou nacházet věci nájemce, tyto věci nájemce za přítomnosti nezúčastněné osoby vyklidil. Pronajímatel pořídí soupis vyklízených věcí ve dvojím vyhotovení, který podepíší pronajímatel a nezúčastněná osoba. Věci budou vyklizeny a následně uskladněny po dobu 6 měsíců na náklad a nebezpečí nájemce. O vyklizení a o místu uskladnění věcí pronajímatel vyrozumí bez zbytečného odkladu nájemce a k vyrozumění přiloží jedno pare soupisu. Po uplynutí lhůty k uskladnění je pronajímatel oprávněn vyklizené věci dle své úvahy zlikvidovat.
   2. Nájemce výslovně prohlašuje, že byl v souladu s předpisy na ochranu osobních údajů seznámen pronajímatelem se všemi informacemi týkajícími se zpracování osobních údajů, zejména mu byly sděleny údaje o správci osobních údajů, pověřenci pro ochranu osobních údajů, účelech zpracování, oprávněných zájmech správce, případných příjemcích osobních údajů a kategoriích příjemců, době zpracování, a současně byl informován o všech svých právech souvisejících s ochranou osobních údajů, a to v rámci dokumentu „Zásady zpracování osobních údajů“, jež je společně s dalšími podrobnými informacemi týkajícími se zpracování osobních údajů pronajímatelem dostupný na webových stránkách pronajímatele na adrese <https://www.dostupnebydlenics.cz/cs> v sekci pro partnery.
   3. Nájemce potvrzuje, že před uzavřením této smlouvy mu pronajímatel předložil a předal aktuální průkaz energetické náročnosti domu, jak je kopie tohoto průkazu připojena jako příloha č. 3 této smlouvy.
6. Práva a povinnosti
   1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu k datu zahájení (pokud jsou splněny podmínky ve smyslu čl. 1.3) uklizený a ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
   2. Pronajímatel je povinen nést náklady na všechny výdaje související s opravami nebo výměnou základních zařízení v předmětu nájmu jako např. tepelný, vodovodní, elektrický systém nebo oprava střechy, a to po celou dobu nájmu, není-li v této smlouvě stanoveno jinak.
   3. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré škody způsobené jím, členy jeho rodiny, popř. hosty, tj. zejména náklady na opravu předmětu nájmu či jeho zařízení včetně nábytku, pokud příslušné poškození neodpovídá běžnému opotřebení. Nájemce se zavazuje dodržovat v předmětu nájmu veškeré protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy a užívat předmět nájmu takovým způsobem, aby na něm ani na jeho zařízení nevznikla škoda.
   4. Jakékoliv drobné opravy předmětu nájmu, drobné úpravy a náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu si nájemce hradí sám na svůj náklad.Smluvní strany sjednávají, že při vzniku potřeby takových úkonů je nájemce povinen:
      * 1. kontaktovat správce domu za účelem provedení úkonu způsobem uvedeným v Uživatelské příručce, nebo
        2. provést daný úkon sám, avšak pouze při dodržení všech postupů a pokynů uvedených v Uživatelské příručce pro daný úkon,

přičemž pronajímatel zpřístupní nájemci Uživatelskou příručku nejpozději při předání předmětu nájmu.

V případě, že by konkrétní opravy byly prováděny nájemcem, pak nájemce bere na vědomí a souhlasí, že nebude mít v této souvislosti právo na jakoukoliv kompenzaci, ať už během doby nájmu nebo při skončení nájmu.

* 1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně a řídit se aktuálním domovním řádem, který je vyvěšen v domě, jakož i jakýmikoliv dalšími pokyny pronajímatele.
  2. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu a dům v čistotě a v dobrém stavu. Dále je povinen dbát na to, aby veškerá zařízení včetně nábytku a spotřebičů byla v pořádku, bez závad a v provozuschopném stavu dle platných předpisů. Případné závady na zařízení včetně nábytku a spotřebičů je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu hlásit Pronajímateli nebo jím pověřenému správci domu.
  3. Nájemce není oprávněn vyměnit zámek ve vstupních dveřích bytu či sklepu, přičemž bere tímto výslovně na vědomí, že náhradní klíče zůstávají v dispozici pronajímatele v uzamčeném trezoru s omezeným přístupem osob a se záznamy o použití klíčů, přičemž tyto náhradní klíče mohou být použity výlučně pro otevření bytu či sklepu v případě havárie či jiného bezprostředně hrozícího nebezpečí, kdy nájemce nebude moci otevření bytu či sklepu zajistit sám. Pokud bude byt či sklep otevřen z důvodu havárie či jiného bezprostředně hrozícího nebezpečí, bude o této skutečnosti nájemce bezodkladně vhodným způsobem informován, a budou přijata veškerá opatření k ochraně jeho majetku a oprávněných zájmů.
  4. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu žádné stavební úpravy ani jiné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
  5. V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele. Nájemce není oprávněn dát třetí osobě do podnájmu sklep nebo jeho část bez předchozího souhlasu pronajímatele.
  6. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen zrušit údaj o svém místě trvalého pobytu v bytě a tuto skutečnost prokázat pronajímateli, a to nejpozději do 7 dnů od předání bytu pronajímateli.
  7. Je-li s nájmem bytu spojeno i výlučné užívání předzahrádky, zahrady nebo terasy, je nájemce povinen umožnit pronajímateli na základě předchozí výzvy pronajímatele v přiměřenou denní dobu přístup do předzahrádky/zahrady/terasy za účelem provedení potřebné údržby, a učinit taková opatření, aby mohla být údržba předzahrádky/zahrady/terasy řádně provedena (zejména úklid zahradního nábytku, vybavení a techniky).
  8. Je-li s nájmem bytu spojeno i výlučné užívání předzahrádky nebo zahrady, je nájemce dále povinen tento prostor užívat a udržovat pouze jako zahradu, a nesmí jej užívat ke skladování jakýchkoli věcí (zejména škodlivých látek, zamořujících nebo znečisťujících materiálů, odpadů a ropných produktů) nebo parkování jakýchkoliv vozidel (motorových, elektrických či jiných) a podobně. Bez předchozího písemného (či emailového) souhlasu pronajímatele nesmí nájemce instalovat v tomto prostoru žádné přístřešky, pergoly či jiné stavby, ani zde vysazovat žádné stromy, keře či jinou zeleň. V případě, že nájemce v tomto prostoru oprávněně zbuduje stavbu či osází zeleň, je povinen tyto řádně udržovat a starat se o ně tak, aby neomezovaly uživatele okolních prostor. Po skončení nájmu musí být všechny stavby a zeleň odstraněny nájemcem. Za škody způsobené stavbami či stromy, keři nebo jinou vegetací odpovídá nájemce. Nájemce není oprávněn v tomto prostoru manipulovat s otevřeným ohněm (mimo přenosné grily užívané v souladu s domovním řádem). Ustanovení tohoto článku se přiměřeně uplatní i ohledně užívání teras.
  9. Nájemce je dále povinen sjednat si pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou 3. osobám s limitem pojistného plnění ve výši alespoň 5 milionů Kč u pojišťovny se sídlem v České republice, které pokryje případné nároky Pronajímatele či třetích osob na náhradu škody způsobené Nájemcem. Na žádost Pronajímatele pak bez zbytečného odkladu předloží dokumenty svědčící o splnění této povinnosti.
  10. Nájemce je dále povinen spolupracovat s pronajímatelem a s pověřenými zaměstnanci města Žďár nad Sázavou (dále jen „město“) jako partnera pronajímatele, se kterým partner spolupracuje při procesu výběru a správy nájemců, a poskytovat jim k tomuto potřebnou součinnost. Za součinnost a spolupráci podle tohoto odstavce se považuje zejména, nikoliv však výlučně, předkládání požadovaných informací, dokumentů a jiných podkladů pronajímateli a městu a řádná komunikace za účelem uzavření, prolongace či ukončení nájemní smlouvy nebo za jiným účelem souvisejícím s pronájmu bytů či sklepů umístěných v domě.

1. Ukončení nájmu
   1. Nájem skončí uplynutím doby (včetně prodloužení nájmu na základě automatického prodloužení), na kterou byl sjednán. Před uplynutím sjednané doby nájmu může být nájem ukončen písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem. Před uplynutím sjednané doby nájmu může být nájem dále ukončen z důvodů uvedených v článku 7.2 také písemnou výpovědí, přičemž výpovědní doba činí 3 měsíce (není-li níže v příslušném ustanovení uvedeno, že se jedná o výpověď bez výpovědní doby) a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
   2. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé smluvní straně:
      1. **Pronajímatel** může vypovědět nájem na dobu určitou sjednaný touto smlouvou v případech uvedených v OZ, a to jmenovitě v § 2288 odst. 1. písm. a) – d):
         1. poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
         2. je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde se předmět nájmu nachází, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází;
         3. má-li být předmět nájmu vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s předmětem nájmu nebo domem, ve kterém se předmět nájmu nachází, naložit tak, že předmět nájmu nebude možné vůbec užívat; nebo
         4. je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu, tj. zejména:
            1. provádění jakýchkoliv stavebních úprav v předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele nebo poškození předmětu nájmu nebo zařízení domu či bytu včetně nábytku;
            2. podnájem předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (pokud je vyžadován);
            3. opakované, popř. dlouhotrvající znečišťování domu, ve kterém se předmět nájmu nachází.
      2. Pronajímatel může dále vypovědět nájem bez výpovědní doby ve smyslu § 2291 OZ. A to pouze v případě, kdy nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby a na energie (jiné platby) za dobu alespoň 3 měsíců, poškozuje-li předmět nájmu nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně předmět nájmu nebo dům jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
      3. Nájemce může vypovědět nájem změní-li se okolnosti, z nichž smluvní strany při vzniku závazku z této smlouvy zřejmě vycházely do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval, tj. v případě uvedeném v § 2287 OZ. Nájemce může dále vypovědět tuto smlouvu v případě, že se předmět nájmu stane nezpůsobilým k řádnému užívání, a to bez zavinění nájemce, jakož i v dalších případech vyplývajících z OZ.
   3. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že:
      * 1. v průběhu doby nájmu umožní pronajímateli minimálně jednou ročně vstup do předmětu nájmu za účelem revize stavu předmětu nájmu a zhodnocení případné nutnosti oprav, to vše za předpokladu, že pronajímatel o konání takové prohlídky písemně informuje nájemce minimálně 7 dnů před jejím konáním; to neplatí v případě, že bude nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení, kdy je nájemce povinen zpřístupnit předmět nájmu na výzvu okamžitě nebo je pronajímatel oprávněn zjednat si přístup dle čl. 6.7;
        2. v době 3 měsíců před skončením nájmu je povinen umožnit přístup do předmětu nájmu pronajímateli s potenciálními zájemci o nový nájem předmětu nájmu za předpokladu, že pronajímatel o konání takové prohlídky písemně informuje nájemce minimálně 7 dnů před jejím konáním.
   4. Nejpozději k poslednímu dni nájmu předá nájemce pronajímateli předmět nájmu v dobrém stavu, tedy ve stavu, v jakém jej převzal, definovaném v předávacím protokolu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce předá předmět nájmu pronajímateli řádně vyklizený a čistý. O tomto předání bude vyhotoven písemný předávací protokol se zaznamenáním stavu předmětu nájmu a konečného stavu příslušných měřičů. Součástí předávacího protokolu bude fotodokumentace v elektronické podobě pořízená při zpětném předání předmětu nájmu, která bude pronajímatelem nájemci zpřístupněna v elektronické podobě.
2. Závěrečná ustanovení
   1. Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou výslovně upraveny v této smlouvě, se řídí českým právem, zejména příslušnými ustanoveními OZ.
   2. Smluvní strany se dohodly, že doručování, pokud to OZ a/nebo jiný příslušný právní předpis výslovně nevylučují, bude probíhat zejména elektronicky prostřednictvím jejich e-mailové adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že doručování pro účely výpovědi nájmu dle této smlouvy ve smyslu čl. 7 této smlouvy bude probíhat zejména prostřednictvím poštovní přepravy a vedle toho elektronicky dle předchozí věty. Nedaří-li se písemnost doručit, má se písemnost za doručenou 3. pracovním dnem od jejího odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, než se předmět nájmu nachází, prostřednictvím poštovní přepravy, pak 15. pracovním dnem po jejím odeslání.
   3. Jestliže se jakékoli ustanovení této smlouvy stane neplatným nebo neúčinným, platnost nebo účinnost zbývajících ustanovení smlouvy nebude tímto dotčena. Neplatné nebo neúčinné ustanovení bude nahrazeno platným a účinným ustanovením, které bude odpovídat účelu této smlouvy.
   4. Smluvní strany shodně konstatují a výslovně berou na vědomí, že v případě, že tato smlouva je uzavřena písemně elektronickými prostředky v elektronické podobě a dojde k její autorizované konverzi do listinné podoby, nemusí být z technických důvodů v doložce autorizované konverze a v dokumentu v listinné podobě, který autorizovanou konverzí vznikne, uvedeny údaje o všech elektronických podpisech této smlouvy.
   5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají ze své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně nikoliv v omylu a na důkaz toho připojují níže své podpisy.
   6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
   7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
      * 1. Příloha č. 1 - seznam členů domácnosti
        2. Příloha č. 2 - specifikace služeb a plnění pro účely jiných plateb
        3. Příloha č. 3 - kopie průkazu energetické náročnosti domu (budovy)

|  |  |
| --- | --- |
| Datum podpisu | Datum podpisu |
| .................................................... | .................................................... |
| DBČS Žďár, s.r.o.  zastoupená | [nájemce] |