

Developerská smlouva o budoucí smlouvě nájemní

Společnost:
se sídlem:
IČ:
DIČ:
zastoupená:
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v, oddíl, vložka
.....
(dále jen „budoucí pronajímatel“)

a

Pan:
narozen:
bytem:
(dále jen „budoucí nájemce“)

uzavírají výše uvedeného dne, měsíce a roku tuto
smlouvu o budoucí smlouvě nájemní

I.

Budoucí pronajímatel realizuje rozsáhlou investiční akci v katastrálním území, obec - lokalita „.....“, okres V rámci této investiční akce zbuduje a nabude do vlastnictví na pozemku označeném jako v k.ú., zapsaném u Katastrálního úřadu pro kraj se sídlem v, Katastrálního pracoviště, dvojdomků, pavlačové domy, řadových domů, domy tvaru „L“ a samostatně stojících rodinných domů, celkem obsahujících bytových jednotek.

II.

Budoucí pronajímatel a budoucí nájemce se dohodli, že po dokončení výstavby nemovitostí uvedených v článku I., po nabytí právní moci příslušných kolaudačních rozhodnutí povolujících jejich užívání, vydání rozhodnutí o přidělení čísel popisných a předložení Katastrálnímu úřadu pro kraj se sídlem v, Katastrálnímu pracovišti, návrhu na zápis do katastru nemovitostí prohlášení vlastníka, že v budově vymezuje jednotky s náležitostmi dle zákony, vzájemně uzavřou vlastní smlouvu o nájmu bytu, a to nejpozději do dnů od provedení zápisu do katastru výše specifikovaného, přičemž návrh vlastní nájemní smlouvy předloží nejpozději 15 dnů před uplynutím této lhůty budoucí pronajímatel v zásadě v takovémto znění:

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

dle ust. § 685 a násl. Občanského zákoníku

Společnost:
se sídlem:
IČ:
DIČ:
zastoupená:
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v, oddíl, vložka
.....
(dále jen „pronajímatel“)

a

Pan:
narozen:
bytem:
(dále jen „nájemce“)

uzavírají smlouvu o nájmu bytu takto:

I. Předmět pronájmu

Pronajímatel jako výlučným vlastníkem domu na adrese
budovy určené k trvalému bydlení a zapsané v Katastru nemovitostí v
č., v katastrálním území Budova je rozdělena do bytových
jednotek ve vlastnictví pronajímatele. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání
bytovou jednotku (dále jen „byt“) č. v nadzemním podlaží o rozloze m², počtem
místností, s výtahem, základním příslušenstvím a ústředním vytápěním.

Byt je dále vybaven:

- elektrický ohřívač vody
- plynový sporák
- kuchyňská linka
-

Příslušenstvím bytu:

- sklepní kóje
- kolárna
-

Pronajímatel prohlašuje, že je byt způsobilý k řádnému užívání a nic nebrání k plnění této smlouvy nastěhováním nájemce.

II. Doba nájmu

Nájem se uzavírá na dobu určitou s trváním ode dne uzavření smlouvy do Dohodou mezi
nájemcem a pronajímatelem lze sjednat opakování nájmu pro další stejné období, bude-li výzva k
sepsání takové dohody doručena nájemcem pronajímateli nejdéle do 30ti dnů před vypršením doby
nájmu.

III. Cena a způsob placení

Nájemné je touto nájemní smlouvou sjednáváno dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
následovně. Nájemce platí pronajímateli nájemné ve výši Kč měsíčně a to předem,
nejpozději do dne měsíce, pro který nájemné přísluší. První nájemné je složeno nájemcem k
rukám pronajímatele v hotovosti při podpisu této smlouvy, každé následující je poukazováno na účet
pronajímatele vedeného u banky v s č.ú.:/.....
. Nájemce dále pronajímateli společně hradí měsíční zálohy cen za plnění spojená s užíváním. Jejich
výše je stanovena v příloze, která je nedílnou součástí této smlouvy, společně se stavem měřidel.
Zpětné vyúčtování nevyčerpaných nebo naopak doučtování záloh proběhne 1x ročně, nejpozději však
ke dni ukončení nájmu.

IV. Kauce

Pronajímatel požaduje, aby nájemce složil na jeho zvláštní účet vedený u Banky,
č.ú.:/..... peněžní prostředky (dále jen „kauce“) použitelné k zajištění
plnění nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných
svých závazků v souvislosti s nájmem. Výše této kauce se stanoví na trojnásobek měsíčního
nájemného plus zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. Výše kauce je
stanovena na Kč (slovy „“ Kč). V případě, že pronajímatel oprávněně uplatnil plnění své
pohledávky vůči nájemci z kauce, nájemce je povinen do jednoho měsíce ode dne, kdy byl o tom

písemně seznámen, na tento účet doplnit kauci do plné výše.
Nečerpaná kauce bude do jednoho měsíce po skončení nájmu vrácena zpět nájemci v plné výši vč. příslušenství.

V. Povinnosti pronajímatele:

- Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Pronajímatel řádně a včas zajistí odstranění takových překážek, které mohou vést k jinému, než řádnému užívání bytu nájemcem pro účely plnění této smlouvy. Znění předchozí věty se stejně tak váže i na odstranění překážek, které svou povahou ze způsobilého bytu k užívání vytvoří byt nezpůsobilý.
- Pronajímatel je povinen odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen a to bez zbytečného odkladu od doby, kdy se o té skutečnosti dozvěděl. Pokud tak neučiní, a toto na svůj náklad v nezbytně nutné míře zajistí nájemce vlastními prostředky, je povinen na jeho výzvu doručenou nejpozději do šesti měsíců vypořádat náklady s tím spojené.

VI. Práva a povinnosti nájemce:

- Nájemce hradí drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje zvláštní právní předpis.
- Nájemce se zavazuje platit pronajímateli dohodnuté měsíční nájemné vč. příslušenství a v případě výzvy doplnit stav konta kauce
- Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Nesplní-li nájemce povinnost podle odstavce 2 ani do jednoho měsíce, považuje se to za hrubé porušení povinností podle § 711 odst. 2 písm. b).
- Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
- Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli, aby v případě vzniku odstranil závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen. V případě, že pronajímatel tyto překážky bez zbytečného odkladu po upozornění nájemcem neodstraní, má nájemce možnost tyto překážky v nezbytně nutné míře odstranit na svůj náklad a do šesti měsíců výdaje s tím spojené uplatnit u pronajímatele.

VII. Doručování

Písemnost doručuje pronajímatel nájemci a naopak do vlastních rukou nebo prostřednictvím provozovatele poštovních služeb. Způsob doručování je sjednán mezi pronajímatelem a nájemcem dle podmínek sjednaných dohodou níže. Pro písemnosti doručované pronajímateli i nájemci se dále používá termín „Příjemce“, pro doručovaný dokument „Písemnost“.

Doručování osobně:

Osobní doručení písemnosti probíhá na viděnou mezi příjemcem a doručitelem. O předání písemnosti bude vyhotoven písemný zápis.

Doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb:

Písemnost, která se doručuje prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, se zasílá nájemci na adresu předmětu pronájmu nebo na jinou uvedenou nájemcem. Pronajímateli na adresu uvedenou v této smlouvě. Písemnost může být doručena také tomu, koho příjemce k přijetí písemnosti určil na základě písemné plné moci s úředně ověřeným podpisem.

Doručení písemnosti určené příjemci doručované prostřednictvím provozovatele poštovních služeb musí být doloženo písemným záznamem o doručení osobou, která odesílá.

Nebyl-li příjemce, kterému má být písemnost doručena prostřednictvím provozovatele poštovních služeb zastížen, uloží se písemnost v provozovně provozovatele poštovních služeb nebo u obecního úřadu. Příjemce se vyzve písemným oznámením o neúspěšném doručení písemnosti, aby si uložnou písemnost do 10 pracovních dnů vyzvedl; zároveň se mu sdělí, kde, od kterého dne a v kterou dobu si může písemnost vyzvednout. V oznámení dle tohoto odstavce musí být příjemce

rovněž poučen o následcích odmítnutí převzetí písemnosti nebo neposkytnutí součinnosti nezbytné k doručení písemnosti.

Povinnost odesílatele doručit písemnost příjemci je splněna, jakmile příjemce písemnost převezme. Jestliže si příjemce uloženou písemnost dle předchozího odstavce nevyzvedne do 10 pracovních dnů, považuje se za doručenou posledním dnem této lhůty; tato nedoručená písemnost se odesílateli vrátí. Jestliže příjemce doručení písemnosti prostřednictvím provozovatele poštovních služeb znemožní tím, že poštovní zásilku obsahující písemnost odmítne převzít nebo neposkytne součinnost nezbytnou k doručení písemnosti, považuje se písemnost za doručenou dnem, kdy ke znemožnění doručení písemnosti došlo. Příjemce musí být doručovatelem poučen o následcích odmítnutí převzetí písemnosti; o poučení musí být proveden písemný záznam.

VIII. Převzetí a předání bytu do nájmu

Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného bytu a stvrzuje, že byt odpovídá skutečností uvedeným v této nájemní smlouvě a příloze. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli byt ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

IV. Podnájem a přechod nájmu

Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému nájemcem přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele. Není-li splněna tato podmínka, je smlouva neplatná a jedná se o hrubé porušení povinnosti nájemce.

X. Závěrečná ustanovení

Další osoby mimo manžela/ky a přímých příbuzných, které budou byt užívat ve stejném rozsahu jako nájemce potřebují výslovný písemný souhlas vlastníka k podnájmu. Účastníci si smlouvu přečetli, s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy, které tímto připojují.

Smlouva je uzavírána na základě jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek. V ostatním se smlouva řídí občanským zákoníkem a násl.

Datum a místo:

Podpisy:

.....

III.

Pro případ porušení povinnosti uzavřít řádně a včas vlastní nájemní smlouvu si smluvní strany příp. splatná do tří dnů od doručení písemnosti, vyzývají se k jejímu zaplacení ze strany oprávněné.

IV.

Dáno ve dvou vyhotoveních s tím, že obě paré mají platnost a závaznost originálu. Tato smlouva zavazuje i případné právní nástupce obou stran.

Datum a místo:

Podpisy:

.....