VŠEOBECNÉ INFORMACE
PŘED UZAVŘENÍM NÁJEMNÍ SMLOUVY

Tyto podmínky stanovují základní informace a požadavky pro posouzení zájemce o uzavření nájemní smlouvy.

1. Základní informace o zájemci o nájem

Za účelem posouzení schopnosti řádně plnit povinnosti z nájemní smlouvy může být před uzavřením nájemní smlouvy požadováno zejména:

- prokázání totožnosti a základních identifikačních údajů potřebných pro přípravu nájemní smlouvy;
- údaj o zdroji a přiměřené výši příjmu nebo jiný přiměřený doklad o schopnosti hradit nájemné a související platby;
- údaj o pracovním nebo jiném pravidelném příjmu, případně potvrzení o zaměstnání či jiném pravidelném zdroji příjmu, doklad o vedení podnikatelské činnosti nebo jiném pravidelném příjmu;
- informace o případné exekuci nebo insolvenci;
- reference předchozího pronajímatele, pokud ji zájemce poskytne.
- výpis z rejstříku trestů, pokud jej pronajímatel požaduje jako součást procesu posouzení zájemce.

2. Finanční způsobilost a zajištění nájmu

- Nájemce musí být schopen řádně a včas hradit nájemné a sjednané zálohy či náklady na služby.
- Pronajímatel může požadovat přiměřené doložení příjmu nebo jiného zdroje prostředků.
- Je-li to vzhledem k finanční situaci zájemce odůvodněné, může být sjednáno ručení třetí osobou nebo jiné přiměřené zajištění.
- Jistota (kauce) je sjednána k zajištění nájemného a dalších povinností z nájmu ve výši tří měsíčních nájmů.
- Při skončení nájmu se jistota vrací po započtení případných dluhů nájemce z nájmu;
- Nájemce má právo na zákonné úroky z jistoty.
- Pokud je požadován ručitel, je podmínkou uzavření nájemní smlouvy doložení údajů a podkladů o ručiteli ve stejném rozsahu jako u nájemce. Ručitel musí být řádně identifikován a musí poskytnout součinnost potřebnou k posouzení jeho schopnosti dostát závazkům vyplývajícím z ručení.

3. Platby spojené s nájmem

- Nájemné a zálohy nebo náklady na služby se hradí podle nájemní smlouvy, vždy předem.
- Zaplacení prvního nájemného, sjednané jistoty a zprostředkovatelské provize jsou podmínkou předání bytu.
- Za služby lze sjednat zejména úhrady související s dodávkou vody, odváděním odpadních vod, osvětlením a úklidem společných prostor, svozem odpadu a dalšími službami podle konkrétního domu.
- Náklady na elektřinu a plyn lze sjednat přímo na nájemce, pokud je tak sjednáno a technicky možné; nájemce pak uzavírá příslušné smlouvy s dodavateli.
- Internet a další individuální služby, které si nájemce sjedná přímo s dodavatelem, nejsou součástí záloh na služby pronajímatele.

4. Povinnosti nájemce během nájmu

- Nájemce užívá byt řádně a v souladu s nájemní smlouvou.
- Nájemce dodržuje pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatele směřující k zachování pořádku.
- Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.
- Nájemce bez zbytečného odkladu oznamuje pronajímateli vady a poškození, které je třeba odstranit, a podle svých možností předchází vzniku další škody.
- Nájemce odpovídá za škodu, kterou způsobí porušením svých povinností nebo kterou způsobí osoby, za něž podle právních předpisů odpovídá.
- Při skončení nájmu je nájemce povinen byt řádně vyklidit, vymalovat a předat jej v souladu s nájemní smlouvou a předávacím protokolem.

5. Běžná údržba a drobné opravy

Při posuzování drobných oprav se použije aktuální znění nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Běžná údržba zahrnuje zejména pravidelné čištění a udržování bytu a jeho vybavení. U drobných oprav se uplatní věcné vymezení a také finanční limity stanovené právním předpisem.

6. Zvířata a další osoby v bytě

- Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, pokud chov nepůsobí pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě a odpovídají-li tomu stavebně technické podmínky domu.
- Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli chov zvířat.
- Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nájemce je povinen tyto náklady uhradit v plné výši.
- Nájemce má právo přijímat do své domácnosti další osoby; změnu počtu osob žijících v bytě oznamuje pronajímateli písemně dle zákonných pravidel. Maximální počet osob žijících v bytě je stanoven nájemní smlouvou a stavebně technickými podmínkami.

7. Předání bytu a ukončení nájmu

- Při převzetí a předání bytu se doporučuje vyhotovit písemný předávací protokol.

- Protokol musí obsahovat zejména stav bytu, případné vady a poškození, stavy měřidel, počet předaných klíčů a další relevantní skutečnosti.
- Nájemce je povinen odstranit poškození, za která odpovídá, případně nahradit účelně vynaložené náklady na jejich odstranění.
- Při skončení nájmu lze proti jistotě započíst splatné dluhy nájemce z nájmu, včetně prokazatelných nákladů souvisejících s porušením povinností nájemce.
- Běžné opotřebení odpovídající řádnému užívání nelze bez dalšího považovat za škodu a účtovat nájemci jako náhradu.