



Smlouva o nájmu bytu

uzavřená dle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění,
mezi

Jméno a Příjmení:
datum narození:
bydliště:
doručovací adresa:
email.:
tel.:
(dále jen „pronajímatel“)

a

Jméno a Příjmení:
datum narození:
bydliště:
email.:
tel.:
(dále jen „nájemce“)

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajmout jednotku č. , byt o dispozici , vymezena dle zákona o vlastnictví bytů, vymezená v budově v / občanského zákoníku v pozemku parc. č. jehož součástí je budova č. p. , vše v k.ú. , obec , adresa dále též „předmět nájmu“.
2. Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává k dočasnému užívání nájemci předmět nájmu shora specifikovaný v odst. 1 tohoto článku. Předmětem nájmu je bytová jednotka, kdy bytová jednotka je pronajímána společně s vybavením, kdy rozsah popis a aktuální hodnota vybavení je uvedena v předávacím protokolu.
3. Nájemce předmět nájmu do nájmu přijímá a zavazuje se platit nájemné sjednané v čl. IV. této smlouvy a všechny platby a poplatky v této smlouvě sjednané.
4. Dle dohody smluvních stran je nájemce oprávněn předmět nájmu využívat výlučně pro své účely.
5. Nájemce **není** oprávněn přenechat předmět nájmu do podnájmu či k užívání jiným osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vyjma těchto osob žijících s nájemcem:

Jméno a Příjmení:

Jméno a Příjmení:

Jméno a Příjmení:

II.



Převzetí předmětu nájmu

1. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu i jeho zařízení. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu i jeho zařízení jsou bez jakýchkoliv závad způsobilé k okamžitému nastěhování a bydlení. Předání a převzetí předmětu nájmu se uskuteční ke dni vzniku nájmu dle čl. III. odst. 1 této smlouvy. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol.

2. Klíče od bytové jednotky i bytového domu, ve kterém se bytová jednotka nachází, budou předány při předání a převzetí předmětu nájmu. Jeden klíč od bytové jednotky i domu bude uschován u pronajímatele a bude použit pouze v případě vzniku potřeby zamezit případnému nebezpečí vzniku škody na zdraví či majetku. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele měnit jakékoliv zámky.

III.

Doba nájmu

1. Tato smlouva je uzavřena **na dobu určitou v délce trvání jednoho roku ode dne**(den vzniku nájmu).

2. Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni tuto nájemní smlouvu vypovědět v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, a to s 3 měsíční výpovědní dobou.

3. Pronajímatel je oprávněn i před uplynutím sjednané doby nájmu ve smyslu ustanovení § 2291 občanského zákoníku tuto smlouvu písemně vypovědět v případě porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem, zejména v případě nezaplacení nájemného, ceny služeb a dalších smluvních plateb po dobu 3 měsíců, a to bez výpovědní doby. Tuto výpověď doručí pronajímatel písemně nájemci na jeho adresu předmětu nájmu formou doporučeného dopisu. V případě pochybností o okamžiku doručení písemnosti zaslané nájemci poštovní nebo jinou oficiálně uznávanou přepravou se písemnost považuje za doručenou třetím dnem po odeslání na adresu pronajímatelova bytu. Doručování prostřednictvím datových schránek je přípustné. Pronajímatel je oprávněn postupovat v souladu s ust. § 2234 občanského zákoníku.

4. Pronajímatel je dále oprávněn i před uplynutím sjednané doby nájmu bez dalšího písemně vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní lhůty v případě, že nájemce opakovaně či závažně poruší povinnosti plynoucí pro něj z této smlouvy, zejména pak v případě:

- opakovaného či závažného (hrubého) porušení povinností vyplývajících z obecně závazných právních předpisů, z této smlouvy, z domovního řádu, protipožárních předpisů apod.,
- nájemce přenechá předmět nájmu k užívání dalším osobám bez předchozího souhlasu pronajímatele.

5. Ke dni skončení nájmu je nájemce i ten, kdo s ním předmět nájmu užíval, povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej přebíral, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce je zejména povinen před předáním předmětu nájmu provést úklid celé bytové jednotky a bytovou jednotku vymalovat. O předání a převzetí předmětu nájmu pořídí smluvní strany zápis formou předávacího protokolu s náležitostmi a popisem stavu, vč. stavu měřidel, médií a popisem stavu vybavení a předmětu nájmu, který podepíší vlastnoručně. V případě prodloužení s vyklizením a předáním předmětu nájmu a podpisu předávacího protokolu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli náhradu ve výši ujednaného nájemného navýšeného o 10% jeho výše až do dne, kdy nájemce tyto činnosti vedoucí k odevzdání skutečně splní a předmět nájmu tímto skutečně předá. Nebezpečí škody na předmětu nájmu přechází na pronajímatele až oboustranným podpisem předávacího protokolu. Po skončení nájmu je nájemce



i ten, kdo s ním předmět nájmu užíval, povinen odhlásit své případné trvalé bydliště v předmětu nájmu. Pokud tak neučiní sám, je povinen k odhlášení poskytnout veškerou součinnost pronajímateli.

6. Nájemce dává podpisem této smlouvy pronajímateli výslovný souhlas k tomu, aby, pokud nájemce po předchozí písemné výzvě nevyklidí předmět nájmu ani do 14 dnů ode dne skončení nájmu či v jiných případech touto smlouvou upravených, pronajímatel spolu s další nezúčastněnou osobou bytovou jednotku otevřel, vstoupil do ní, sepsal majetek, který se zde nachází, předmět nájmu vyklidil a nepřipustil další nájemcovo užívání předmětu nájmu. Náklady na vyklizení předmětu nájmu a uskladnění vystěhovaného majetku ponese nájemce.

7. Pokud nedojde k úhradě dlužných částek dle této smlouvy a nepostačuje k nim složená jistota, dohodly se smluvní strany, že je pronajímatel oprávněn využít zadržovací právo k majetku, který se nacházel v předmětu nájmu a který pronajímatel v souladu s tímto článkem vyklidil. O uplatnění zadržovacího práva vyrozumí pronajímatel písemně nájemce s uvedením důvodu uplatnění zadržovacího práva. Nájemce dále souhlasí s tím, že je pronajímatel oprávněn zadržený majetek prodat jakýmkoliv vhodným způsobem, pokud do 90 dnů od skončení nájmu nejsou pohledávky pronajímatele ze strany nájemce uhrazeny. Náklady prodeje nese nájemce. O výsledku prodeje bude pronajímatel nájemce informovat s tím, že zůstatek z prodeje, který nebyl pronajímatelem oprávněně využit, zašle pronajímatel na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.

8. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že mu při skončení nájmu nepřísluší bytová náhrada ani náhradní ubytování, finanční odstupné nebo jakékoliv plnění věcné či osobní povahy.

9. Nájemce je povinen se po celou dobu trvání nájmu chovat k vybavení předmětu nájmu tak, aby nedocházelo k jeho nadměrnému opotřebení či poškození. V případě nadměrného opotřebení či poškození vybavení bytu je nájemce povinen pronajímateli nahradit škodu ve výši ceny daného vybavení dle ceny uvedené v předávacím protokolu.

IV.

Cena za nájem a náklady za služby, způsob jejich placení, splatnost a ostatní podmínky

1. Nájemné a náklady za služby

Cena za užívání bytové jednotky se sjednává dohodou obou stran a sestává z následujících částí:

a) nájemné ve výši,- Kč měsíčně,

b) zálohu na služby spojené s užíváním bytu (dodávky teplé a studené vody, tepla, elektrické energie) činí,- Kč měsíčně.

2. Placení nájemného a platby na služby a jejich splatnost

a) nájemce je povinen hradit nájemné vč. zálohy na služby pravidelně měsíčně předem a to vždy k 15. dni předcházejícího kalendářního měsíce na účet pronajímatele.

b) v případě, že nájemce bude v prodlení s úhradou dle odstavce 1. a případných nedoplatků vyúčtovaných, vzniká právo pronajímatele na úhradu nedoplatku, zákonný úrok z prodlení a na náhradu škody způsobené porušením této smluvní povinnosti až do její skutečné výše



3. Nájemce se zavazuje složit jistotu ve výši, - Kč, a to při podpisu této smlouvy. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že jistota bude uložena na spořicí účet pronajímatele č..... vedený u....., kdy bude úročena úrokem stanoveným bankou pro tento finanční produkt. Pronajímatel **není po dobu trvání nájmu oprávněn** s jistotou jakkoliv disponovat. Pronajímatel po skončení nájmu vypořádá jistotu včetně všech přirostlých úroků. Poruší-li pronajímatel svou povinnost nedisponovat se složenou jistotou, je povinen uradit nájemci úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.

5. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě zájmu o prodloužení doby nájmu projednají nejdéle 30 dní před uplynutím doby nájmu výši smlouveného nájmu. Nedojde-li k dohodě, zvyšuje se nájemné o míru inflace za předcházející kalendářní rok. Aktuální výši nájemného je povinen vypočítat a sdělit nájemci pronajímatel zpravidla 15 dní před uplynutím doby nájmu.

6. Pronajímatel proveden vyúčtování skutečné spotřeby bez zbytečného odkladu poté, kdy obdrží vyúčtování od dodavatelů energií.

7. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit výši záloh, dojde-li k jejímu zvýšení ze strany dodavatele energií.

8. Bude-li nájemné sjednáno na dobu delší jak 12 měsíců, nebo bude-li nájem pokračovat z jiného důvodu i po uplynutí 12 měsíců ode dne vzniku nájmu, zvyšuje se počínaje 13. měsícem nájemné o míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Výši nájemného sdělí pronajímatel nájemci bez zbytečného odkladu.

V.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce se podpisem této smlouvy zavazuje, že bude předmět nájmu užívat v souladu s touto smlouvou a s předpisy, které upravují režim užívání bytové jednotky, společných prostor a společných nebytových prostor, tj. v souladu s obecně závaznými právními předpisy - zejména s občanským zákoníkem a v souladu s domovním řádem.

2. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat pouze k vlastnímu bydlení a nebude předmět nájmu přenechávat ani jinak poskytovat či zapůjčovat jiným osobám neuvedeným v čl. I. odst. 5 této smlouvy.

3. Nájemce je povinen dbát na udržování veškerých hygienických (tzn. hluk, zápach, kouř apod.), ekologických (např. při nakládání s odpady), protipožárních a bezpečnostních pravidel a předpisů.

4. Nájemce není oprávněn předmět nájmu a jeho zařízení žádným způsobem poškozovat a je povinen dodržovat při užívání předmětu nájmu noční klid a zásady občanského soužití, neznečišťovat předmět nájmu, respektovat sousedské vztahy a neomezovat a nerušit další osoby.

5. Nájemce se podpisem této smlouvy zavazuje, že od převzetí předmětu nájmu bude tento udržovat na své náklady ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání. Nájemce je povinen při údržbě a úklidu používat pouze takové přípravky a prostředky, které jsou dle výrobce prokazatelně vhodné k danému způsobu použití. Vhodnost použitého přípravku či prostředku je povinen prokázat nájemce. Nájemce bere na vědomí, že podlahové plochy a zejména dřevěné materiály jsou vysoce citlivé na použití vody a ponechání stojící vody na těchto plochách.

6. Drobné udržovací opravy v přenechané bytové jednotce si bude nájemce zajišťovat sám a na vlastní náklady. Stejně tak ponese náklady nebo sám zajistí odstranění závad v uvedené bytové jednotce, které vyplývají z obvyklého opotřebení. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez



zbytečného odkladu potřebu oprav, které má tento provést, jinak nájemce odpovídá za škody, které by porušením této povinnosti mohly vzniknout. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu tyto závady odstranit.

7. Jakékoli stavební úpravy, opravy, rekonstrukce a modernizace bytové jednotky není nájemce oprávněn provádět vůbec.

8. Nájemce se zavazuje upozornit pronajímatele na nebezpečí vzniku škod na předmětu nájmu, i když za ně neodpovídá a umožnit tak pronajímateli zajištění odstranění škody na předmětu nájmu.

9. Nájemce nese odpovědnost za veškeré škody způsobené v předmětu nájmu a na něm jím i jinými osobami (např. návštěvou apod.) a veškeré vzniklé škody je povinen uhradit v souladu s výše uvedenými ujednáními.

10. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytové jednotce, a to do dvou měsíců ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení je nájemce povinen uvést jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn nájem bytu vypovědět.

11. Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytové jednotce žil počet osob přiměřený její velikosti. Pronajímatel má právo odmítnout souhlas s přijetím další osoby, nejedná-li se o osoby, které jsou členy nájemcovy domácnosti.

12. Nájemce rovněž musí oznámit svou dlouhodobou nepřítomnost v bytové jednotce, pokud bude obtížně dosažitelný a určit pro tyto účely svého zástupce.

13. Nájemce má právo chovat v bytové jednotce zvíře, pouze pokud jeho chov nepůsobí pronajímateli nebo ostatním obyvatelům v domě obtíže nepřiměřené poměrům. Nájemce není oprávněn chovat v bytové jednotce takové zvíře, které by svojí povahou mohlo být v případě samovolného opuštění prostoru vyhrazeného k chovu zvířete nebezpečné pronajímateli, ostatním obyvatelům domu či třetím osobám. Nájemce není oprávněn chovat takové zvíře, jehož chovné prostředí by v případě narušení integrity chovného prostředí mohlo mít za následek újmu na zdraví osob, či újmu na majetku pronajímatele, ostatních obyvatel domu či třetích osob.

14. Nájemce je povinen neprodleně provést a vlastním nákladem hradit drobné opravy v bytě související s jeho užíváním, jakož i práce spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu v souladu s § 2257 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a s nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, vždy v aktuálním znění.

15. Pokud byl nájemce (a případně i osoba s ním předmět nájmu užívající) oprávněn k nahlášení trvalého pobytu na adrese bytu nebo takové nahlášení učinil neoprávněně, je povinen jej odhlásit do 30 dnů do skončení nájmu. V případě prodlení s povinností nájemce dle věty první tohoto článku je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení a každou osobu, která je takto v prodlení s odhlášením.

16. Nájemce je povinen zpřístupnit pronajímateli prohlídku bytu v době trvání nájemní smlouvy, a to za účelem kontroly stavu předmětu nájmu. Pronajímatel musí dát nájemci vědět aspoň 3 pracovní dny předem, že bude provádět kontrolu. Nebude-li nájemce v době kontroly přítomen, může pronajímatel do předmětu nájmu vstoupit pouze v případě, bude-li mít podezření na ohrožení života, zdraví či majetku. V případě havarijních stavů a nepřítomnosti nájemce může pronajímatel vstoupit do jednotky okamžitě.



VI. **Skončení nájmu**

1. Nájem bytové jednotky končí:

- uplynutím doby, na níž byl nájem sjednán,
- písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem k datu, které sjednají,
- písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku s tří měsíční výpovědní dobou, která

počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci. To neplatí, jedná-li se o výpověď danou bez výpovědní doby na základě skutečností dle § 2291 občanského zákoníku. Vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná,

- písemnou výpovědí bez výpovědní lhůty dle ustanovení § 2291 občanského zákoníku, poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby, nedoplatky na službách, za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu než bylo sjednáno. Nájemce je v takovém případě povinen byt vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve lhůtě 14 dní od doručení výpovědi. Pronajímatel je v takovém případě povinen vyzvat před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav. Pronajímatel je v takovém případě povinen uvést do výpovědi v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti.

- jinými způsoby předpokládanými občanským zákoníkem.

2. Po skončení nájmu předá nájemce pronajímateli vyklizený předmět nájmu nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu.

3. V den skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli předmět nájmu s klíči v původním stavu, tedy ve stavu, v jakém jej od něj převzal, vyklizený s výjimkou zařízení a movitých věcí, které byly předány současně s předmětem nájmu, naprosto čistý, bez závad, uklizený a vymalovaný. V případě nedodržení těchto podmínek bude předmět nájmu opraven a uklizen na náklady nájemce. Zařízení a movité věci, které byly předány současně s předmětem nájmu, rovněž předá pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

4. Po skončení nájmu provedou obě strany vyrovnání vzájemných práv a závazků v souladu s výše uvedenými ujednáními.

5. V případě, že se smluvní strany nedohodnou na trvání nájmu nebo spolu uzavřou dohodu o skončení nájemního vztahu, nájemce se zavazuje po dobu výpovědní lhůty, nebo během 3 měsíců před řádným uplynutím doby trvání nájmu umožnit pronajímateli a osobám jej doprovázejícím prohlídku bytové jednotky za účelem ukázky potenciálním nájemcům. Nájemce je povinen prohlídku bytové jednotky umožnit. Pronajímatel se zavazuje informovat o termínu prohlídky zpravidla 2 dny předem.

6. Nárok na náhradu při prodlení s odevzdáním předmětu nájmu po skončení nájmu, nároky na náhradu škody, případně další poplatky a úroky jsou splatné do 7 dnů ode dne zaslání písemné (pokud není možno doručit písemnou formou, tak i elektronické) výzvy pronajímatele.



Pokud není v této smlouvě uvedeno jinak, hradí se plná výše náhrady při prodlení s odevzdáním předmětu nájmu po skončení nájmu i škoda vzniklá z porušení stejné povinnosti.

7. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv po dobu trvání nájmu postoupit na jakoukoliv třetí osobu pohledávku za nájemcem. Pronajímatel oznámí postoupení a identifikační údaje třetí osoby nájemci bez zbytečného odkladu po postoupení. Nájemce splní svůj dluh vůči pronajímateli, pokud plní na účet takové třetí osoby.

VII. Pojištění

Pojištění bytové jednotky proti škodám ze živelných událostí je povinen zabezpečit pronajímatel. Toto pojištění však nezahrnuje pojištění odpovědnosti osob za vzniklou škodu. Pojištění vlastního majetku proti škodám živelným (včetně vodovodních), odcizení (krádež, loupež), úmyslném poškození nebo úmyslném zničení věci (vandalismus – všechny škody vzniklé uvnitř bytu, do něhož škůdce vnikl po překonání překážek) apod., je oprávněn zabezpečit nájemce na vlastní náklady.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že pronajímateli nezamlčel jakékoliv skutečnosti, které mohou ovlivnit rozhodnutí pronajímatele o jeho osobě.

2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

3. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze dodatkem k této smlouvě, který bude takto výslovně označen, bude mít písemnou formu a bude podepsán oběma smluvními stranami.

5. Stane-li se kterékoli ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, nebudou tím zbývající ustanovení této smlouvy dotčena. Smluvní strany se zavazují, že v takovém případě toto neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ustanovení nahradí ustanovením, jež bude svým obsahem a účelem takovému neplatnému, neúčinnému nebo nevymahatelnému ustanovení nejblíže a bude v souladu s platným právem. V otázkách touto smlouvou výslovně neupravených se budou smluvní strany řídit platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem. Tato smlouva se řídí českým právem a v případě soudního sporu bude rozhodovat příslušný soud.

6. Účastníci této smlouvy prohlašují, že smlouvu uzavírají dobrovolně, srozumitelně, vážně a určitě, prosti omylu a žádný z nich nebyl v tísní či pod vlivem jednostranně nevýhodných podmínek, na znamení čehož připojují níže své podpisy.

V..... dne

V dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce