Nájemní smlouva o nájmu bytu

podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Čl. I - Smluvní strany

Pronajímatel:

Jméno a příjmení	[jméno a příjmení]
Datum narození	[dd. mm. rrrr]
Bydliště	[ulice, číslo, PSČ, obec]
Telefon / e-mail	[telefon, e-mail]
Číslo účtu pro platby	[číslo účtu / IBAN]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

Jméno a příjmení	[jméno a příjmení]
Datum narození	[dd. mm. rrrr]
Dosavadní bydliště	[ulice, číslo, PSČ, obec]
Telefon / e-mail	[telefon, e-mail]

(dále jen „nájemce“)

uzavírají tuto nájemní smlouvu:

Čl. II - Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu byt, který je ve vlastnictví pronajímatele, a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné:

Adresa bytu	[ulice, číslo popisné, obec, PSČ]
Číslo bytu / podlaží	[číslo bytu] / [podlaží]
Velikost a podlahová plocha	[např. 2+kk] / [0] m2
Katastrální území a číslo listu vlastnictví	[katastrální území] / LV [číslo]
Příslušenství bytu (sklep, balkon, garážové stání)	[popis, nebo „žádné“]
Vybavení bytu	podle předávacího protokolu

(dále jen „byt“)

2. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem bytu (v případě spoluvlastnictví nebo společného jmění manželů jedná se souhlasem ostatních spoluvlastníků, resp. druhého manžela) a že je oprávněn byt pronajmout.

3. Byt se pronajímá k zajištění bytových potřeb nájemce a členů jeho domácnosti. S nájemcem v bytě budou bydlet tyto osoby: [jména a příjmení, nebo „žádné další osoby“].

Čl. III - Doba nájmu

1. Nájem se sjednává (nehodící se škrtněte):
a) na dobu neurčitou, počínaje dnem [dd. mm. rrrr],
b) na dobu určitou od [dd. mm. rrrr] do [dd. mm. rrrr].

2. Užívá-li nájemce byt i po uplynutí sjednané doby nájmu a pronajímatel ho nevyzve písemně k opuštění bytu, uplatní se § 2285 občanského zákoníku (nájem se za zákonných podmínek obnoví).

Čl. IV - Nájemné a úhrada služeb

1. Nájemné činí **[0 Kč]** měsíčně (slovy: [částka slovy] korun českých) a je splatné předem, vždy nejpozději do [5.] dne příslušného kalendářního měsíce, na účet pronajímatele uvedený v čl. I.

2. Vedle nájemného nájemce platí měsíční zálohy na služby spojené s užíváním bytu ve výši **[0 Kč]**. Zálohy jsou určeny na: [vodné a stočné / teplo a teplá voda / elektřina společných prostor / odpad / výtah / úklid / jiné]. Zálohy na energie, které si nájemce odebírá sám na základě vlastní smlouvy s dodavatelem, hradí nájemce přímo dodavateli.

3. Pronajímatel provede vyúčtování záloh vždy za kalendářní rok a předloží je nájemci zpravidla do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období; nájemce má právo nahlédnout do podkladů vyúčtování (§ 2252 občanského zákoníku). Rozúčtování cen služeb se řídí zákonem č. 67/2013 Sb. Přeplatek i nedoplatek jsou splatné ke stejnému dni, a to do [30] dnů od doručení vyúčtování.

4. Pronajímatel může nájemné zvýšit jen způsobem stanoveným občanským zákoníkem (§ 2249). Strany se dohodly (nehodící se škrtněte): nájemné se každoročně zvyšuje o míru inflace za předchozí kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem / nájemné se nevalorizuje.

5. Při prodlení s platbou nájemného nebo záloh má pronajímatel právo na úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem.

Čl. V - Jistota

1. Nájemce při podpisu smlouvy (nebo do [dd. mm. rrrr]) složí pronajímateli peněžitou jistotu ve výši **[0 Kč]** jako zajištění nájemného a dalších povinností z nájmu. Jistota nesmí spolu se sjednanou smluvní pokutou přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného (§ 2254 odst. 1 občanského zákoníku). Pronajímatel převzetí jistoty potvrzuje podpisem smlouvy.

2. Při skončení nájmu pronajímatel jistotu vrátí; započte si přitom, co mu nájemce z nájmu dluží. Jistotu vrátí nejpozději do [30] dnů ode dne, kdy nájemce odevzdal byt a byla vyúčtována poslední záloha na služby. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího

poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby (§ 2254 odst. 2 občanského zákoníku).

Čl. VI - Práva a povinnosti stran

1. Nájemce užívá byt řádně v souladu s touto smlouvou (§ 2255), dodržuje domovní řád a pravidla obvyklá pro chování v domě. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu (§ 2257 odst. 2 občanského zákoníku, nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů).

2. Pronajímatel udržuje byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a zajišťuje větší opravy. Nájemce oznámí pronajímateli vadu nebo poškození bytu bez zbytečného odkladu (§ 2264), pronajímatel je odstraní v přiměřené době (§ 2265).

3. Nájemce bez souhlasu pronajímatele neprovádí v bytě stavební úpravy ani jiné změny (§ 2263). Podnájem bytu nebo jeho části je možný za podmínek § 2274 a 2275 občanského zákoníku; souhlas pronajímatele a žádost o něj vyžadují písemnou formu.

4. Nájemce oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu zvýšení nebo snížení počtu osob žijících v bytě (§ 2272 a 2273). Pronajímatel může vstoupit do bytu po předchozí dohodě s nájemcem, bez ní jen při havárii nebo hrozícím nebezpečí.

5. Pronajímatel (nehodící se škrtněte) souhlasí / nesouhlasí s tím, aby nájemce v bytě ohlásil místo trvalého pobytu, a poskytne mu k tomu potřebnou součinnost.

Čl. VII - Skončení nájmu

1. Nájem končí uplynutím sjednané doby, písemnou dohodou stran, výpovědí nebo jiným způsobem stanoveným zákonem.

2. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba činí **3 měsíce** a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena (§ 2231 odst. 1 a § 2286 odst. 1 občanského zákoníku).

3. Nájemce může nájem sjednaný na dobu neurčitou vypovědět bez uvedení důvodu. U nájmu na dobu určitou lze nájem vypovědět jen z důvodů sjednaných touto smlouvou (§ 2229) a z důvodu podle § 2287 občanského zákoníku. Sjednané důvody výpovědi pro nájem na dobu určitou: [důvody, nebo „žádné“].

4. Pronajímatel může nájem vypovědět jen z důvodů stanovených zákonem (§ 2288 a § 2291 občanského zákoníku). Důvod výpovědi musí ve výpovědi uvést a musí nájemce poučit o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout, aby soud přezkoumal její oprávněnost; jinak je výpověď neplatná (§ 2286 odst. 2 občanského zákoníku). Nájemce může podat návrh soudu do 2 měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla (§ 2290).

Čl. VIII - Předání a vrácení bytu

1. Pronajímatel předá byt nájemci dne [dd. mm. rrrr] způsobilý k nastěhování a obývání. O předání strany sepíší předávací protokol, v němž uvedou stav bytu a vybavení, stav měřidel (voda, elektřina, plyn, teplo) a počet předaných klíčů. Protokol je přílohou této smlouvy.

2. Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den skončení nájmu vyklizený a ve stavu, v jakém byt převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Byt je odevzdán, když pronajímatel obdrží klíče a nic mu nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání (§ 2292 občanského

zákoníku). Strany o tom sepíší protokol.

Čl. IX - Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem.

2. Změny a doplňky smlouvy jsou možné jen písemně, formou dodatku podepsaného oběma stranami.

3. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží jeden. Přílohou smlouvy je předávací protokol.

4. Strany prohlašují, že smlouvu uzavírají svobodně a vážně, že jejímu obsahu rozumí a že na důkaz souhlasu ji vlastnoručně podepisují.

V [obec] dne [dd. mm. rrrr]

podpis pronajímatele

podpis nájemce

Vzor je určen pro dlouhodobý nájem bytu mezi fyzickými osobami. Pro rekreační nebo zjevně krátkodobý pronájem se ochranná ustanovení o nájmu bytu nepoužijí (§ 2235 odst. 2 občanského zákoníku). Smlouva o nájmu bytu vyžaduje písemnou formu (§ 2237). Ujednání, která zkracují práva nájemce, jsou neúčinná (§ 2235 odst. 1). Před podpisem si ověřte vlastnictví bytu na listu vlastnictví v katastru nemovitostí. Dohodnete-li s nájemcem vyšší jistotu nebo smluvní pokutu, než dovoluje § 2254, nepřihlíží se k ní. Příjem z pronájmu podléhá dani z příjmů (zákon č. 586/1992 Sb.).