NÁJEMNÍ SMLOUVA (NÁJEM BYTU)

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

Pronajímatel:

Jméno a příjmení / název: _____

Datum narození / IČO: _____

Bydliště / sídlo: _____

Telefon, e-mail: _____

Nájemce:

Jméno a příjmení: _____

Datum narození: _____

Bydliště: _____

Telefon, e-mail: _____

(dále společně také „smluvní strany“)

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem bytu č. _____ o velikosti _____ (například 2+kk) a podlahové ploše _____ m², umístěného v _____ podlaží domu č. p. _____ na adrese _____, zapsaného v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. _____ pro katastrální území _____ (dále jen „byt“), nebo že je jinak oprávněn byt pronajmout.

2. Pronajímatel přenechává nájemci byt k zajištění bytových potřeb nájemce a členů jeho domácnosti a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Spolu s bytem je nájemce oprávněn užívat: _____ (například sklep č. 5 a společné části domu).

3. Spolu s nájemcem budou byt užívat tyto osoby: _____. V bytě bude žít celkem _____ osob.

4. Vybavení bytu, jeho stav a stavy měřidel ke dni předání popisuje předávací protokol, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

II. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od _____ do _____ / na dobu neurčitou od _____ (nehodící se škrtněte).

2. Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem skončit, a pronajímatel ho v této době písemně nevyzve, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše však na dobu dvou let (§ 2285 občanského zákoníku).

III. Nájemné a úhrady za služby

1. Nájemné činí _____ Kč měsíčně (slovy: _____ korun českých).

2. Pronajímatel zajišťuje nájemci tyto služby spojené s užíváním bytu: _____ (například dodávka vody a odvádění odpadních vod, dodávka tepla a teplé vody, osvětlení a úklid společných prostor, provoz výtahu, odvoz komunálního odpadu). Na úhradu těchto služeb platí nájemce měsíční zálohy ve výši _____ Kč.

3. Tyto dodávky si nájemce zajišťuje vlastním jménem a na vlastní náklad přímo u dodavatelů: _____ (například elektřina, plyn, internet).

4. Nájemné a zálohy na služby platí nájemce měsíčně předem, nejpozději do _____ dne příslušného kalendářního měsíce (doplňte pátý nebo pozdější den, § 2251 odst. 1 občanského zákoníku), bezhotovostně na účet pronajímatele č. _____, variabilní symbol _____.

5. Zálohy na služby pronajímatel vyúčtuje vždy za kalendářní rok a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Přeplatek nebo nedoplatek uhradí strany nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování (§ 7 zákona č. 67/2013 Sb.). Výši záloh může pronajímatel změnit za podmínek § 4 odst. 4 téhož zákona.

6. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné jednou ročně, vždy s účinností od 1. _____, o průměrnou roční míru inflace za předchozí kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem; zvýšení nájemci písemně oznámí nejméně jeden měsíc předem / smluvní strany zvyšování nájemného nesjednávají a použije se § 2249 občanského zákoníku (nehodící se škrtněte).

IV. Jistota

1. Nájemce složí pronajímateli nejpozději do _____ peněžitou jistotu ve výši _____ Kč na účet uvedený v čl. III / v hotovosti proti potvrzení (nehodící se škrtněte). Jistota nesmí spolu s případnou smluvní pokutou přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného (§ 2254 odst. 1 občanského zákoníku).

2. Jistota zajišťuje zaplacení nájemného a splnění jiných povinností nájemce vyplývajících z nájmu. Při skončení nájmu vrátí pronajímatel jistotu nájemci včetně úroků podle § 2254 odst. 2 občanského zákoníku; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží.

3. Smluvní pokutu smluvní strany nesjednávají.

V. Předání bytu

1. Pronajímatel předá nájemci byt způsobilý k nastěhování a obývání dne _____ spolu s _____ kusy klíčů. O předání sepíší smluvní strany předávací protokol (příloha č. 1).

2. Nájemce prohlašuje, že si byt před uzavřením smlouvy prohlédl a že mu pronajímatel předal průkaz energetické náročnosti nebo jeho kopii, vyžaduje-li jej zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií.

VI. Práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a zajišťuje nájemci nerušené užívání bytu.

2. Nájemce užívá byt řádně v souladu s touto smlouvou, dodržuje pravidla obvyklá pro chování v domě a provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu v rozsahu nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

3. Nájemce oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu poškození nebo vadu bytu, které má odstranit pronajímatel. Pronajímatel je odstraní v přiměřené době po oznámení.

4. Úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu může nájemce provést jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

5. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku bytu a přístup do něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby.

6. Přijme-li nájemce nového člena domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě pronajímateli bez zbytečného odkladu. Do podnájmu může nájemce dát byt nebo jeho část jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele; to neplatí pro podnájem části bytu, ve kterém nájemce sám trvale bydlí (§ 2274 a § 2275 občanského zákoníku).

VII. Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím sjednané doby, písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí.

2. Nájem na dobu neurčitou může nájemce vypovědět bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní dobou. Nájem na dobu určitou může nájemce vypovědět za podmínek § 2287 občanského zákoníku;

smluvní strany dále sjednávají, že nájemce může nájem na dobu určitou vypovědět i bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní dobou / takové právo nesjednávají (nehodící se škrtněte).

3. Pronajímatel může nájem vypovědět jen z důvodů a způsobem, které stanoví § 2288 a § 2291 občanského zákoníku.

4. Výpověď vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

5. Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí, vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání. O odevzdání sepíší smluvní strany předávací protokol se stavy měřidel.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a zákonem č. 67/2013 Sb.

2. Smlouvu lze měnit jen písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

3. Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno, a nabývá účinnosti dnem podpisu. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, a na důkaz toho připojují své podpisy.

Příloha č. 1: Předávací protokol

V _____ dne _____

_____ _____

pronajímatel nájemce

Pozn.: Nájem bytu vyžaduje písemnou formu (§ 2237 občanského zákoníku). K ujednáním, která zkracují práva nájemce bytu nebo mu ukládají zjevně nepřiměřenou povinnost, se nepřihlíží (§ 2235 odst. 1 a § 2239). Chcete-li sjednat smluvní pokutu, nesmí spolu s jistotou přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného (§ 2254 odst. 1). Nemá-li se nájem na dobu určitou po jeho skončení obnovit podle § 2285, vyzvěte nájemce písemně k opuštění bytu do tří měsíců ode dne, kdy měl nájem skončit. Vzor není určen pro nájem k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu, pro služební byt ani pro družstevní byt.

DokladBot

Vzor zdarma od DokladBotu | české účetnictví přes WhatsApp | dokladbot.cz/vzory