

# SMLOUVA O NÁJMU BYTU,

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli podle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a § 2235 a násl. občanského zákoníku

**1.**

(dále také „pronajímatel“)

a

**2.**

(dále také „nájemce“)

(společně také „smluvní strany“)

takto:

## I.

### Úvodní ustanovení

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem \_\_\_\_\_ (dále jen „bytová jednotka“).

1.2. Bytová jednotka č. \_\_\_\_\_ je byt \_\_\_\_\_.

## II.

### Předmět nájmu

2.1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání byt včetně jeho součástí a příslušenství (dále také jen „předmět nájmu“). Za příslušenství bytu se pro účely této smlouvy považuje,

\_\_\_\_\_.

2.2. Nájemce předmět nájmu do užívání přijímá a zavazuje se platit sjednané nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu.

### III.

#### Účel užívání

- 3.1. Nájemce bude byt, jakož i jeho součásti a příslušenství užívat za účelem bydlení.
- 3.2. Nájemce a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat předmět nájmu i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno.
- 3.3. Změnit dohodnutý účel užívání může nájemce jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

### IV.

#### Výše nájemného, jeho splatnost, způsob placení a jistota

- 4.1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné, jehož výše činí \_\_\_\_\_,- Kč (slovy: \_\_\_\_\_) za kalendářní měsíc.
- 4.2. Nájemné je splatné měsíčně dopředu, a to nejpozději 25. dne kalendářního měsíce bezprostředně předcházejícího měsíc, za nějž je nájemné placeno. Nájemce je povinen sjednané nájemné platit bezhotovostně, a to na bankovní účet pronajímatele u č. \_\_\_\_\_ vedený u \_\_\_\_\_
- 4.4. Nájemce uhradil při podpisu této smlouvy pronajímateli jistotu ve výši \_\_\_\_\_ měsíčního nájemného ve výši \_\_\_\_\_,- Kč, přičemž pronajímatel příjem této částky podpisem smlouvy stvrzuje.
- 4.5. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží.

### V.

#### Plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu

- 5.1. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci a osobám žijícím s ním ve společné domácnosti požívat tato plnění:
  - dodávky tepla a teplé vody;
  - dodávky pitné vody a odvádění odpadních vod;
  - osvětlení společných prostor(dále jen „plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu“).

5.2. Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu není součástí sjednaného nájemného. Nájemce je povinen tuto úhradu platit zálohově, a to v měsíčních zálohách ve výši \_\_\_\_\_ Kč měsíčně (slovy: \_\_\_\_\_). V případě, že s nájemcem budou byt užívat další osoby, navyšuje se tato záloha o \_\_\_\_\_,- Kč (slovy: \_\_\_\_\_) za každou další osobu. Měsíční záloha na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu (dále také jen „záloha“) je splatná měsíčně dopředu, a to nejpozději 25. dne kalendářního měsíce bezprostředně předcházejícího měsíc, za nějž je záloha placena, a to bezhotovostně na výše uvedený bankovní účet pronajímatele.

5.4. Pronajímatel je povinen, a to nejpozději do 30.3. každého kalendářního roku, vyúčtovat nájemci jím poskytnuté zálohy, a to u plnění, u nichž je to možné, dle skutečné spotřeby, jinak v takové výši, v níž je pronajímatel jakožto vlastník předmětu nájmu povinen za příslušná plnění platit jejich poskytovateli (dodavateli) na základě s ním uzavřených smluv. V případě, že nájemci vznikne na jím poskytnutých zálohách přeplatek, je pronajímatel povinen tento přeplatek nájemci uhradit. V případě, že nájemci vznikne na jím poskytnutých zálohách nedoplatek, je nájemce povinen tento nedoplatek pronajímateli hradit, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů kalendářních dnů poté, co k tomu bude pronajímateli vyzván.

5.5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit výši měsíčních záloh v případě, že některý z poskytovatelů (dodavatelů) plnění uvedených v odstavci 1 zvýší výši záloh, které jsou tomuto poskytovateli na základě s ním uzavřených smluv povinen platit pronajímatel jakožto vlastník předmětu nájmu.

5.6. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce převede na svou osobu ke dni započetí nájmu smlouvu o sdružených službách dodávky elektřiny a pronajímatel se zavazuje nájemci poskytnout k tomuto převodu potřebnou součinnost.

## VI.

### Doba a skončení nájmu

6.1. Nájem se sjednává na dobu určitou do \_\_\_\_\_

6.2. Nájem končí:

- uplynutím doby na kterou byl sjednán;
- písemnou dohodou smluvních stran;
- písemnou výpovědí pronajímatele.

6.3. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud by nájemce byl v prodlení s platbou nájemného nebo zálohových úhrad za poskytované služby o více jak 30 kalendářních dnů po splatnosti nebo pokud by nájemce přes písemné upozornění s poskytnutím dodatečné doby nejméně 10 pracovních dnů k nápravě porušil jakékoliv podmínky obsažené v této smlouvě. Odstoupení je účinné 5. dnem od odeslání projevu vůle

pronajímatele o odstoupení, přičemž k tomu stačí odeslání doporučeného dopisu na adresu nájemce do bytu pronajatého tuto smlouvou.

6.4. V případě, že nájemce nebo pronajímatel neprojeví vůli ukončit nájemní vztah nejpozději tři měsíce před sjednaným ukončením nájmu, platí, že nájem se prodlužuje na další období do 31.12. za podmínek dle této smlouvy.

## VII.

### Předání a převzetí předmětu nájmu

7.1. Pronajímatel je povinen předat a nájemce převzít předmět nájmu, a to ke dni započetí nájmu, tj. k \_\_\_\_\_.

7.2. O předání a převzetí předmětu nájmu pronajímatel a nájemce sepíší předávací protokol, který se jejich podpisem stává nedílnou součástí této smlouvy. Do protokolu se uvedou stav bytu a jeho příslušenství, stavy příslušných měřicích zařízení a případné závady, budou-li zjištěny.

## VIII.

### Práva a povinnosti smluvních stran

8.1. Pronajímatel je povinen:

- předat nájemci byt včetně příslušenství ve stavu způsobilém k sjednanému účelu užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu;
- odstranit závady bránící řádnému užívání bytu nebo závady, jimiž je výkon některého nájemcova práva dle této smlouvy ohrožen; v opačném případě je nájemce po předchozím upozornění pronajímatele oprávněn odstranit takové závady v nezbytné míře a požadovat od pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů.

Nájemce je povinen:

- platit pronajímateli řádně a včas sjednané nájemné;
- užívat byt včetně jeho příslušenství a společné prostory domu řádně a v souladu s domovním řádem;
- pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu těch oprav, které má provést pronajímatel, i na hrozící škodu; v opačném případě nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;

- umožnit pronajímateli na jejich žádost přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem;
- nést náklady spojené s běžnou údržbou bytu a jeho příslušenství a na jejich drobné opravy; na větší opravy je nájemce povinen upozornit pronajímatele a umožnit jim jejich provedení; nepostará-li se nájemce o běžnou údržbu bytu a včasné provedení drobných oprav, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sami a požadovat od nájemce náhradu;
- po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jimi pověřené osobě provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočtu naměřených hodnot; nájemce je rovněž povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu či jeho příslušenství a patří pronajímateli;
- odstranit závady a poškození, které způsobil v domě on nebo ti, kdo s ním bydlí; nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu;
- zdržet se provádění stavebních úprav či jiných podstatných změn v bytě bez souhlasu pronajímatele; v případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil;
- dodržovat zásadu hospodárnosti při spotřebě elektřiny, tepla, vody; dále se zavazuje dodržovat protipožární a bezpečnostní předpisy;
- ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení; o tomto předání bude pořízen zápis podepsaný smluvními stranami, do nějž se mj. uvedou stavy příslušných měřicích zařízení.
- oznámit pronajímateli počet osob, které společně s nájemcem bytovou jednotku užívají.

## IX.

### Závěrečná ustanovení

9.1. Práva a povinnosti smluvních stran neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.

9.2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.

9.3. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom exempláři.

9.4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

V Praze dne \_\_\_\_\_