SMLOUVA O NÁJMU BYTU

Jméno pronajímatele

nar.

trvalé bydliště:

e-mail:

telefon: .

bankovní spojení:

dále jen „**pronajímatel**“

a

Jméno nájemce

nar.

trvalé bydliště:

e-mail:

telefon:   
dále jen „**nájemce**“

se dohodli takto:

1. Úvodní ustanovení
   1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem bytové jednotky č. ……….. v budově č. p. ……… v katastrálním území a části obce …….., obec ……………. Budova se nachází na adrese …………………………………………………………………..
2. Předmět nájmu
   1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání byt popsaný v čl. 1.1 výše (dále i jen „**byt**“), o celkové ploše …….m2, velikosti ……….., v ……. nadzemním podlaží domu, včetně příslušenství a včetně vybavení popsaného v předávacím protokolu, za podmínek v této smlouvě dále sjednaných. K bytu náleží právo užívání terasy o výměře ……….. m2, přístupné přímo z bytu. Byt, jeho vybavení, terasa a příslušenství jsou společně označovány jako „**předmět nájmu**“.
   2. Nájemce si předmět nájmu prohlédl a prohlašuje, že je způsobilý k nastěhování a obývání a v daném stavu ho do nájmu jako způsobilý k řádnému užívání přijímá. O předání předmětu nájmu bude sepsán pronajímatelem a nájemcem předávací protokol, ve kterém bude zejména uveden stav předmětu nájmu a vybavení bytu a stav měřičů energií a dalších médií ke dni předání bytu.
   3. Pronajímatel si vyhrazuje právo udělit písemný souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti v předmětu nájmu (nejde-li o osobu nájemci blízkou).
   4. Počet osob žijících v nájemcově domácnosti, anebo jinak byt užívajících, musí být přiměřený velikosti bytu a nesmí bránit tomu, aby všechny osoby mohly žít v bytě v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách; strany se dohodly, že tento požadavek splňuje obydlení bytu maximálně dvěma osobami.
3. Doba nájmu, ukončení nájmu
   1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou v trvání jednoho roku, **od**  …………  **do** . ……………………...
   2. Nájem bude automaticky prodlužován, za předpokladu, že nedojde k porušení povinnosti nájemce z této smlouvy, a to takto: O prodloužení nájmu požádá nájemce pronajímatele nejpozději ………….. měsíce před uplynutím sjednané doby nájmu a nesdělí-li pronajímatel nájemci bez zbytečného odkladu, že s prodloužením z důležitých důvodů nesouhlasí, prodlužuje se doba nájmu automaticky o další jeden rok.
   3. Před uplynutím sjednané doby nájmu mohou strany smlouvu vypovědět pouze z důvodů stanovených zákonem.
   4. Při ukončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu zcela vyklidit a předat pronajímateli formou písemného zápisu ve stavu odpovídajícím stavu ke dni zahájení nájmu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a případným úpravám realizovaným za předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájem skončí po době delší než 3 roky anebo že dojde k většímu znečištění zdí, je nájemce povinen před předáním byt vymalovat.
   5. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení s vrácením bytu, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skočení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.
4. Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem
   1. Nájemné bylo sjednáno dohodou stran ve výši …………….. **Kč** (slovy …………………………………..) měsíčně za celý předmět nájmu podle této smlouvy.
   2. Nájemné je splatné měsíčně dopředu, a to nejpozději do 20. dni měsíce předcházejícího měsíci, za který je hrazeno, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví, příp. později pro tyto účely oznámený. Nájemné za první měsíc od zahájení nájmu bude uhrazeno hotově při podpisu této smlouvy.
   3. V nájemném nejsou zahrnuty zálohy na služby spojené s bytem, zajišťované pronajímatelem a správcem budovy, které bude hradit nájemce, konkrétně elektrická energie, vodné a stočné, vytápění, internet a TV, úklid a osvětlení společných prostor v budově, odvoz TKO. Platby na úhradu výše uvedených nákladů budou hrazeny zálohově spolu s nájemným měsíčně, výše zálohy ke dni uzavření této smlouvy činí …………………. **Kč** (slovy ………………………………………) měsíčně. Pronajímatel je oprávněn po předchozím písemném oznámení nájemci změnit měsíční zálohy za služby v míře odpovídající změně záloh účtovaných dodavatelem, změny počtu členů domácnosti nebo z dalších důvodů, například ze změny rozsahu nebo kvality služeb; změna je účinná od měsíce následujícího po doručení oznámení.
   4. Smluvní strany se dohodly na tom, že řádnost veškerých plateb nájemce dle této smlouvy bude zajištěna složením jistoty ve výši ………………… Kč (slovy …………………………………………..) pronajímateli. Kauce byla pronajímateli zaplacena hotově při podpisu této smlouvy. V případě prodlení nájemce s platbami nájemného, služeb a ostatních dlužných částek dle této smlouvy, včetně nákladů na uvedení prostor do původního stavu při vyklizení bytu, je pronajímatel oprávněn použít složenou kauci na úhradu tohoto dluhu. V tomto případě je nájemce povinen kauci doplnit na původní výši nejpozději do 10 dnů od oznámení o čerpání kauce pronajímatelem. Kauce bude nájemci vrácena při ukončení nájemní smlouvy do 10 dnů od řádného předání vyklizených pronajatých prostor, nebude-li vyčerpána v souladu s tímto ustanovením a zákonem, a to bez úroku.
5. Práva a povinnosti spojené s nájmem
   1. Nájemce je povinen používat předmět nájmu takovým způsobem, aby nedošlo k poškození bytu či jeho vybavení a je povinen zajistit, aby se takto chovaly i veškeré osoby, kterým umožní vstup do bytu. V případě, že nájemce či osoby s ním užívající byt takové poškození způsobí, je povinen pronajímateli bez zbytečného odkladu uhradit vzniklou škodu.
   2. Drobné opravy v předmětu nájmu a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb.
   3. Nájemce bytu je dále povinen zejména:
      1. užívat předmět nájmu řádným způsobem, zejména udržovat byt v čistotě a řádně pečovat o jeho běžnou údržbu a opravy;
      2. uzavřít a na požádání předložit pronajímateli doklad o sjednání a trvání obvyklého pojištění domácnosti, zahrnujícího majetkové pojištění vybavení předmětu nájmu i pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to s dostatečným limitem pojistného plnění;
      3. při výkonu svých práv dbát, aby nedocházelo k narušování práv ostatních osob v domě, udržovat v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů a dodržovat pravidla dobrých mravů souvisejících s výkonem nájmu, popř. domovní řád, bude-li správcem budovy či jiným k tomu oprávněným subjektem vydán;
      4. oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které hradí pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu;
      5. odstranit sám na vlastní náklady veškeré závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo byt s jeho svolením či jeho nedbalostí užívají. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu;
      6. neprovádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad; v případě porušení této povinnosti nemá nájemce nárok na náhradu svých investic do bytu ani odpovídajícího zhodnocení bytu, pronajímatel je také oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu na vlastní náklady odstranil uvedením do původního stavu;
      7. oznámit pronajímateli bezodkladně veškeré návštěvy, pobývající v bytě déle než měsíc;
      8. oznámit pronajímateli nepřítomnost v bytě po dobu delší než 2 týdny a zajistit na tuto dobu kontaktní osobu, která bude k dispozici pronajímateli v případě nezbytné potřeby pro vstup do bytu; neoznámí-li takovou osobu, je takovou osobou pronajímatel.
   4. Pronajímatel je oprávněn v odůvodněném rozsahu vstupovat do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda ho nájemce užívá řádným způsobem, jakož i v případě hrozícího vzniku škody. Za tímto účelem si pronajímatel ponechává jedno vyhotovení klíčů od bytu (vymění-li nájemce zámek, je povinen opět jeden klíč předat pronajímateli). Nejedná-li se o případ akutně hrozícího vzniku škod nebo jinou naléhavou situaci, je pronajímatel povinen nájemci oznámit plánovanou návštěvu nejméně 24 hodin předem a vyzvat ho k účasti při prohlídce. V případě, že pronajímatel vstupuje do bytu podle tohoto odstavce bez účasti nájemce (například k odvrácení bezprostředního rizika vzniku škod, kdy není možné zajistit vyrozumění a/nebo účast nájemce), je povinen přizvat k tomu jako svědka nezávislou osobu (je-li to možné) a zaslat nájemci informaci o času a důvodech vstupu, jakož i o činnostech v bytě provedených.
   5. Společné prostory domu smí nájemce používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců, průchodnosti prostor apod.
   6. Nájemce je oprávněn chovat v bytě psa malé rasy, chování dalších zvířat podléhá souhlasu pronajímatele.
   7. Nájemce má zakázáno v bytě a společných prostorách domu kouřit.
   8. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat předmět nájmu do podnájmu, převést nájem k bytu na jinou osobu ani byt využívat k podnikatelské činnosti (zřízení sídla podnikatelských subjektů, místa podnikání, provozoven apod.).
6. Závěrečná ustanovení
   1. Záležitosti neupravené touto smlouvou se řídí právem České republiky, zejména občanským zákoníkem.
   2. Tato smlouva obsahuje ujednání smluvních stran o všech náležitostech, které strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, přičemž strany dospěly k plné shodě ohledně všech náležitostí, které si stanovily jako předpoklady pro uzavření této smlouvy. Tam, kde se strany v této smlouvě odchylují od úpravy uvedené v zákoně, činí tak po pečlivém projednání a v dobré víře, že od příslušných ustanovení zákona je možné se smluvně odchýlit. Pokud bude v budoucnu konstatováno, že od konkrétního ustanovení zákona se není možné odchýlit způsobem, který strany ujednaly, vzdávají se smluvní strany pro tento případ práva dovolávat se relativní neplatnosti příslušného smluvního ujednání.
   3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou originálech, po jednom pro každou ze smluvních stran.

|  |  |
| --- | --- |
| V Praze dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| pronajímatel | nájemce |
|  |  |
|  |  |

Zdroj: [www.dumfinanci.cz](http://www.dumfinanci.cz)

PROTOKOL O PŘEDÁNÍ BYTU

**Jméno pronajímatele**

nar. …………………………………………….  
trvalé bydliště: …………………………………………….

**jako pronajímatel a předávající**

a

**Jméno nájemce**

nar. …………………………………………….

trvalé bydliště: …………………………………………….

**jako nájemce a přebírající**

Předávající předává přebírajícímu byt č…………………………………………………….včetně příslušenství.

Stav elektroměru : ………………

Stav vodoměru : ………………

Předávající předává přebírajícímu též následující vybavení bytové jednotky, tvořící předmět nájmu dle nájemní smlouvy:   
  
výpis předmětů

Spolu s jednotkou jsou předávány celkem ………………… klíče od bytu a domu.

Další poznámky, závady apod.:

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

|  |  |
| --- | --- |
| V Praze dne ……………………… |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| pronajímatel | nájemce |
|  |  |