**Prosím čtěte následující řádky, než začnete vyplňovat:**

* Vzor je připraven pro použití v situaci*, kdy chcete uskutečnit pronájem bytové jednotky.*
* Vzor není určen pro případy, kdy *chcete prodat nemovitost neboli bytovou jednotku nebo máte individuální požadavky k nájmu.*
* Vzor bez patřičné konzultace s advokátem nedoporučujeme užívat v situacích: dohodli jste s na speciálních požadavcích při nájmu, jedná-li se o speciální podmínky platby za předmět nájmu apod.
* *Po přečtení můžete text smazat.*

# **Smlouva o nájmu bytu**

**1.**

**Jméno a příjmení.......................**

nar. dne .............

bydliště: .................

bankovní spojení: .................

č. účtu: ...................

(dále též jen „**Pronajímatel**“) jako Pronajímatel na straně jedné

**a**

**2.**

**Jméno a příjmení.......................**

nar. dne .............

bydliště: .............

bankovní spojení: .................

č. účtu: ...................

(dále též jen „**Nájemce**“) jako Nájemce na straně druhé

Pronajímatel a Nájemce společně označeni též jako „**Smluvní strany** či **Strany**“, není-li třeba užít konkrétního označení každého z nich, uzavřeli níže uvedeného dne tuto

**Smlouvu o nájmu bytu**

podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění

(dále jen „**občanský zákoník**“)

(dále jen „Smlouva“)

**I.**

**Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem / v rámci společného jmění manželů vlastníkem / následujících nemovitých věcí:

* bytové jednotky č. ………., způsob využití byt, nacházející se v budově č. p. ………., způsob využití bytový dům, na pozemku parc. č. ……… k. ú. …………, na adrese …………,
* odpovídajícího ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti ………… na společných částech domu č. p. ……. a na pozemku parc. č. …… k. ú. …………,

tak jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro \_\_\_\_ kraj, Katastrální pracoviště \_\_\_\_, na LV č. \_\_\_\_, pro katastrální území \_\_\_\_, obec \_\_\_\_ (dále jen „Byt“).

NEBO

* jednotky č. ………., způsob využití byt, vymezené v pozemku parc. č. ……, k. ú. ….., jehož součástí je stavba, budova č. p. …. na adrese …………… Jednotka zahrnuje spoluvlastnický podíl o velikosti ……. na společných částech nemovité věci, včetně přináležejících spoluvlastnických podílů na zastavěném pozemku parc. č. ……….. k. ú. ………, obec ……..,

tak jak je zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro \_\_\_\_ kraj, Katastrální pracoviště \_\_\_\_, na LV č. \_\_\_\_, pro katastrální území \_\_\_\_, obec \_\_\_\_ (dále jen „Byt“).

1. Byt se sestává z ………………… Popis jednotlivých místností a jejich podlahové plochy je uveden v předávacím protokolu, který se Strany zavazují uzavřít v den předání Bytu a jehož obsah je blíže specifikován v čl. IV. odst. 2 a 3 této Smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn využívat veškeré přípojky na dodavatele služeb spojených s užíváním Bytu (elektřina, voda, telefon atd.), včetně Pronajímatelem nainstalovaných měřičů.

**II.**

**Předmět a účel nájmu**

1. Pronajímatel za podmínek sjednaných v této Smlouvě přenechává Nájemci do užívání Byt specifikovaný v článku I. této Smlouvy včetně všech jeho součástí a příslušenství, a to za účelem zajištění bytových potřeb Nájemce.
2. Nájemce se zavazuje užívat Byt pouze ke sjednanému účelu a platit Pronajímateli řádně a včas nájemné dle čl. III. této Smlouvy.
3. Nájemce výslovně prohlašuje, že kromě něj a osoby s ním žijící ve společné domácnosti uvedené v evidenčním listě, nebude Byt nikdo další užívat. Jiné osoby než Nájemce a osoba s ním žijící ve společné domácnosti uvedená v evidenčním listě mohou Byt užívat pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele, to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné.
4. Zvýšení či snížení počtu osob žijících s Nájemcem jako členové jeho domácnosti je Nájemce povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu (nejpozději do 5 dnů).
5. Smluvní strany sjednávající, že nejvyšší přípustný počet osob obývajících Byt (vzhledem k velikosti bytu a hygienickým podmínkám) jsou …… osoby.

**III.**

**Nájemné a služby poskytované s nájmem**

1. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Bytu nájemné ve výši ……, - Kč (slovy: ………….korun českých) měsíčně (dále jen „Nájemné“). Spolu s Nájemným se Nájemce zavazuje hradit Pronajímateli měsíční zálohu na úhradu za služby spojené s užíváním Bytu ve výši ……..….,- Kč (slovy: ………….. korun českých), která sestává z:

Teplo: …….,-Kč

Teplá voda: …….,-Kč

Vodné a stočné: ……..,-Kč

Elektrická energie: …….,-Kč

Plyn: ……..,-Kč

Odpad a společné prostory: …….,-Kč

(dále jen „Zálohy na služby“).

1. Nájemce se zavazuje platit nájemné a Zálohy na služby měsíčně bezhotovostní platbou na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to vždy předem, nejpozději do 10. dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné a Zálohy na služby platí. Nezaplatí-li Nájemce nájemné ve lhůtě splatnosti, je povinen zaplatit Pronajímateli zákonný úrok z prodlení v zákonné výši. Bude-li Nájemce v prodlení s úhradou Zálohy na služby, je povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši.
2. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit v průběhu roku měsíční Zálohy na služby, a to v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Takové navýšení Záloh na služby je Pronajímatel povinen Nájemci písemně oznámit, přičemž navýšení Záloh na služby je účinné od prvního měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše Záloh na služby.
3. Pronajímatel je povinen provést jedenkrát ročně vyúčtování přeplatků a nedoplatků za Zálohy na služby spojené s užíváním Bytu, a to nejpozději do 2 měsíců od skončení zúčtovacího období. Případný přeplatek či nedoplatek na Zálohách na služby je splatný ve lhůtě patnácti (15) dnů ode dne doručení vyúčtování Nájemci.
4. Smluvní strany sjednávají inflační doložku, kdy je Pronajímatel oprávněn upravit výši sjednaného Nájemného z důvodu inflace za podmínek dále uvedených:

* Pronajímatel má právo zvýšit Nájemné dle míry inflace vyjádřené meziročním přírůstkem indexu spotřebitelských cen publikovaným Českým statistickým úřadem (ČSÚ). Uvedený index konkrétně vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za daný kalendářní rok oproti předchozímu kalendářnímu roku. Tento index je vždy uváděn k prosinci daného roku, tj. valorizace je sjednána po kalendářních letech. Pokud k 1. lednu nového kalendářního roku není míra inflace za předchozí kalendářní rok známa, bude skutečná valorizace uskutečněna až po oficiálním oznámení míry inflace dle uvedeného indexu ČSU jednostranným oznámením Pronajímatele Nájemci se zpětnou účinností za příslušné období. Prvním obdobím sledování indexu je rok ………….. První valorizace bude uskutečněna od 1.1……….
* Nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané Nájemné.
* Zvýšil-li Pronajímatel Nájemné z důvodů inflace a Nájemce již splatné Nájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je Nájemce povinen doplatek k již zaplacenému Nájemnému Pronajímateli zaplatit v termínu nejblíže příště splatného Nájemného, pokud se Strany nedohodnou jinak.

**IV.**

**Doba trvání nájmu, předání a převzetí Bytu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od ………………….. do …………..
2. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Byt ve stavu způsobilém k jeho užívání, a to nejpozději ke dni počátku nájmu dle odst. 1. O předání a převzetí Bytu bude mezi Smluvními stranami sepsán předávací protokol (dále jen jako „Předávací protokol“).
3. Stav Bytu a jeho vybavení, případně zjištěné závady, budou zaznamenány v Předávacím protokolu dle odst. 2 tohoto článku, přičemž v Předávacím protokolu bude rovněž zaznamenán:

* stav měřičů spotřeby jednotlivých médií a energií poskytovaných v souvislosti s užíváním Bytu, jako jsou studená voda, teplá voda, elektrická energie, plyn, a rovněž údaje z poměrných čítačů tepla na radiátorech, a to ke dni předání Bytu.
* počet předaných klíčů.

1. Nájemce potvrzuje, že si Byt prohlédl, byl seznámen s jeho faktickým i právním stavem, k tomu nemá žádné výhrady a potvrzuje, že Byt je schopný sloužit svému účelu.
2. Nájemní vztah založený touto Smlouvou je možné ukončit za podmínek a způsobem stanoveným zákonem, a to jedním z níže uvedených důvodů:

* uplynutím sjednané doby,
* výpovědí jedné ze Smluvních stran (zejména dle ust. § 2287, § 2288 a § 2291 občanského zákoníku),
* dohodou Smluvních stran.

1. Nájemce je povinen předat Pronajímateli Byt nejpozději poslední den trvání nájmu. O zpětném předání bytu Pronajímateli bude mezi Smluvními stranami sepsán předávací protokol, a to za stejných podmínek a se stejnými náležitostmi jako Předávací protokol dle odst. 2 tohoto článku.
2. Nájemce je povinen předat Byt při skončení nájmu vyklizený, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v Bytě nainstaloval, a předat Pronajímateli Byt ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení Bytu či jeho vybavení, odpovídá Nájemce za takto vzniklou škodu.
3. Pokud Nájemce odevzdá Pronajímateli Byt, či tento opustí před koncem sjednané doby nájmu dle této Smlouvy, či před koncem výpovědní doby dle této Smlouvy, nezanikají žádné jeho povinnosti z této Smlouvy, a to až do okamžiku skončení doby trvání Smlouvy.

**V.**

**Jistota**

1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce složí k rukám Pronajímatele při podpisu této Smlouvy peněžitou jistotu ve výši ………….,- Kč (dále jen „Jistota“) za účelem zajištění splatného Nájemného, Zálohy na služby, nebo úhrady jiných závazků (např. náhrady škod způsobených Nájemcem na vybavení bytu). Jistota je splatná při podpisu této Smlouvy, přičemž Pronajímatel výslovně potvrzuje, že obdržel částku ve výši odpovídající výši Jistoty. Strany sjednávají, že Jistota nebude úročena. Jistota bude Nájemci vyúčtována včetně vyúčtování Záloh na služby a vrácena Nájemci do jednoho měsíce po skončení doby nájmu.

**VI.**

**Práva a povinnosti Smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Bytu. Nájemce je však povinen po předchozím oznámení umožnit Pronajímateli vstup do Bytu, a to zejména za účelem kontroly stavu a způsobu užívání Bytu (dále jen jako „Prohlídka“). Pronajímatel je oprávněn konat prohlídku jednou za každé 3 kalendářní měsíce trvání nájmu. Předchozí oznámení není zapotřebí v případě, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
2. Nájemce se zavazuje o Byt pečovat, udržovat jej ve stavu způsobilém jeho obývání a předcházet poškození Bytu. Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku dle místních poměrů.
3. Nájemce je povinen zajistit běžnou údržbu a drobné opravy Bytu, přičemž za drobné opravy se považují zejména opravy vrchních částí podlah, částí dveří a oken a jejich součástí, elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení a další opravy, jestliže náklad na jednu opravu nepřevyšuje 1.000,- Kč.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu, v případě vad, které je nutné odstranit bez prodlení ihned, oznámit Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit Pronajímateli či jím pověřené osobě provedení těchto oprav. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny z důvodů na straně Nájemce.
5. V případě, že Pronajímatel neodstraní závady dle odst. 4 v přiměřené lhůtě, je Nájemce oprávněn, po předchozím upozornění Pronajímatele, závady odstranit, přičemž má vůči Pronajímateli nárok na úhradu těchto nákladů či na přiměřenou slevu z Nájemného. Toto právo musí uplatnit u Pronajímatele bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce od odstranění závad, jinak zaniká.
6. Nájemce je povinen strpět úpravu Bytu nebo domu, případně jeho přestavbu nebo jinou změnu, pokud se tím nesníží hodnota bydlení a lze-li tuto úpravu Bytu nebo domu provést bez většího nepohodlí pro Nájemce.
7. Nájemce není oprávněn provádět v Bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
8. Nájemce je oprávněn přenechat Byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.
9. V případě nepřítomnosti Nájemce v Bytě po dobu delší než 2 měsíce je Nájemce povinen tuto skutečnost oznámit Pronajímateli.
10. Nájemce je povinen zajistit dodržování povinností vyplývajících z této Smlouvy všemi osobami, které Byt obývají. Porušení povinností ze strany těchto osob je považováno za porušení povinností Nájemce a zakládá Pronajímateli vůči Nájemci stejná práva, jaká by měl v případě, že by se porušení povinností dopustil sám Nájemce.
11. Nájemce se zavazuje na pokyn Pronajímatele do domu a Bytu vpustit osoby provádějící pravidelné odečty spotřeby energií, opraváře, či jakékoliv jiné, Pronajímatelem pověřené osoby, pokud to po něm lze spravedlivě požadovat. Porušení této povinnosti je hrubým porušením této Smlouvy.

**VII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato Smlouva byla sepsána ve 2 vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá ze Smluvních stran.
2. Přílohou této Smlouvy je Předávací protokol a Evidenční list. 3. Jakákoliv změna této Smlouvy musí být provedena písemně formou očíslovaných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami. Za písemnou formu se pro účely této Smlouvy nepovažuje výměna e-mailových či elektronických zpráv, a to vyjma výjimek uvedených v této Smlouvě.
3. Právní vztahy výslovně neupravené Smlouvou se řídí obecnými ustanoveními občanského zákoníku a dále právním řádem ČR.
4. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou Smluvních stran a účinnosti dnem …………..
5. Pokud by se jednotlivá ustanovení Smlouvy ukázala jako neúčinná, není tím dotčena platnost a účinnost ostatních ustanovení Smlouvy. Smluvní strany se zavazují neúčinná ustanovení Smlouvy neprodleně nahradit účinnými ustanoveními, která jsou svou povahou s přihlédnutím k hospodářskému účelu neúčinných ustanovení nejbližší.
6. Smluvní strany tímto výslovně potvrzují, že základní podmínky této Smlouvy jsou výsledkem jednání Stran a každá ze Stran měla příležitost ovlivnit obsah základních podmínek této Smlouvy.
7. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu Smlouvy a všech náležitostech, které Strany měly a chtěly ve Smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této Smlouvy. Žádný projev Stran učiněný při jednání o této Smlouvě ani projev učiněný po uzavření této Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze Smluvních stran.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, jejímu obsahu rozumějí, že je tato Smlouva projevem pravé, svobodné a omylu prosté vůle Smluvních stran, které ji uzavřely bez nátlaku a nikoliv za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

V …………, dne ………. V …………, dne ………..

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Pronajímatel Nájemce

**Upozornění**

* Upozorňujeme, že přiložený vzor dokumentu má především ilustrativní povahu. Nejde o právní poradenství. Jakékoli konkrétní užití vzoru doporučujeme vždy konzultovat s advokátem.
* Vzorový dokument je obecným doporučením zohledňujícím typizované situace, ke kterým může docházet v životních situacích souvisejících s tematickým zaměřením portálu Enkidoo.cz.
* Vzorový dokument není uzpůsobený na využití ve všech situacích, které mohou v praxi nastat. Vzorový dokument nezohledňuje případné specifické požadavky dané okolnostmi individuálního případu.
* Provozovatel webového portálu Enkidoo.cz, společnost PREzákaznická, a.s. neodpovídá za jakoukoliv újmu, která by mohla uživateli vzniknout v důsledku nevhodného vyplnění či jiného chybného využití vzorového dokumentu.
* Po přečtení můžete text smazat.