**Smlouva o nájmu Bytu**

dle ust. § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále jen „**OZ**“)

Pokyny k vyplnění:

Vytečkovaná pole ............................ vyplňte platnými údaji  
Poznámky autora (*pozn. aut.* ) před finalizací dokumentu smažte

…………………… *(jméno a příjmení / název společnosti – pozn. aut.)*nar. / IČO: ……………………bytem / sídlem ……………………zastoupena …………………… *(např. v případě společnosti s ručením omezeným jednatelem, v případě akciové společnosti předsedou představenstva atp. v závislosti na konkrétní společnosti – pozn. aut.)*

(dále jen jako „**Pronajímatel**“)

a

…………………… *(jméno a příjmení / název společnosti – pozn. aut.)*  
nar. / IČO: ……………………  
bytem / sídlem ……………………  
zastoupena …………………… *(např. v případě společnosti s ručením omezeným jednatelem, v případě akciové společnosti předsedou představenstva atp. v závislosti na konkrétní společnosti – pozn. aut.)*

(dále jen jako „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně dále označeni též jako „**Smluvní strany**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto nájemní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“)

**I.**

**Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy má ve svém …………………… *(výlučném vlastnictví, ve spoluvlastnictví, ve společném jmění manželů atp., pozn. aut.)*:

* bytová jednotka č. …… (byt) nacházející se v budově (bytový dům) č.p. ……, stojící na pozemku parc. č. ……
* spoluvlastnický podíl o velikosti …… na společných částech domu č.p. …… stojícího na pozemku parc. č. ……, příslušející k bytové jednotce č. ……
* spoluvlastnický podíl o velikosti …… na:
  + pozemku parc. č. …… o výměře …… m2, *ostatní plocha / zahrada / orná půda atd.;*
  + pozemku parc. č. ……, o výměře …… m2, *ostatní plocha / zahrada / orná půda atd.;*

to vše v obci ……………………, katastrálním území ……………………, zapsáno na listu vlastnictví č. ……, v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro …………………… kraj, Katastrální pracoviště ……………………. (dále jen „**Předmět nájmu**“ nebo „**Byt**“).

**II.**

**Předmět Smlouvy**

1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci Předmět nájmu, *včetně vybavení specifikovaného v tomto článku Smlouvy*, do dočasného užívání Nájemce a Nájemce za podmínek sjednaných v této Smlouvě a uvedených v OZ Předmět nájmu do dočasného užívání přijímá a je povinen užívat Předmět nájmu jako řádný hospodář k bydlení a zavazuje se platit za toto užívání Pronajímateli nájemné. Účelem nájmu je zabezpečení bytových potřeb Nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti. Nájemce prohlašuje, že si před uzavřením této Smlouvy Předmět nájmu řádně prohlédl, je seznámen se stavem pronajímaného Předmětu nájmu a že Předmět nájmu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
2. Vedle Bytu je nájemce oprávněn užívat v rozsahu nezbytném pro naplnění účelu této Smlouvy také jeho příslušenství, jímž je zejména *sklepní kóje*.
3. Byt je vytápěn *lokálním plynovým topidlem, ohřev vody je zabezpečen prostřednictvím karmy*. Součástí bytu jsou i zařízení stavebně technicky spojená s bytem (vana, WC, vodovodní baterie…).
4. *Pronajímatel spolu s Bytem přenechává Nájemci k užívání i následující vybavení:*
5. *kuchyňská linka s kombinovaným sporákem*
6. *nábytek (manželská postel s nočními stolky, šatní skříň, předsíňová stěna, obývací stěna, konferenční stolek…)*
7. *koberce, obrazy v počtu …… ks, televizor zn. ………………., model ………………, sériové číslo ………………)*

**III.**

**Doba trvání nájmu**

1. Smlouva se uzavírá na dobu *neurčitou, počínaje dnem* …………………… */ určitou, a to od …………………… do …………………….*.
2. Smluvní strany sjednávají, že prodloužení nájmu je možné *písemnou dohodou Smluvních stran nebo za podmínek stanovených v ust. § 2285 OZ.*
3. Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu v den započetí trvání nájmu sjednaný v odst. 1 tohoto článku a o předání Smluvní strany sepíší předávací protokol, v němž budou zachyceny stavy měřidel energií (voda, elektřina, plyn).

**IV.**

**Nájemné a jiné platby**

1. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na výši nájemného v částce ……………………,- Kč za každý kalendářní měsíc užívání Bytu. Nájemce je dále povinen hradit zálohy na služby (voda, náklady na údržbu společných prostor aj.) ve výši ……………………,- Kč za každý kalendářní měsíc užívání Bytu.
2. Smluvní strany se dohodly, že náklady na elektřinu budou hrazeny Nájemcem na základě smlouvy s dodavatelem elektřiny.
3. Nájemné je splatné vždy k …………………… *(k pátému dni kalendářního měsíce, za nějž se nájemné hradí / na kalendářní měsíc následující / zpětně za měsíc předcházející atd. – pozn. aut.)*. Nájemné se hradí bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele, účet č. ……………………**/**………. vedený u ……………………**/**………., *pod variabilním symbolem platby* ……………………**.** Případnou změnu účtu sdělí Pronajímatel Nájemci předem v písemné formě.  Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet Pronajímatele.

**V.**

**Jistota**

1. Za účelem zajištění úhrad nájemného, jakož i úhrad jakýchkoli jiných závazků Nájemce v souvislosti s nájmem, zejména na úhradu škody způsobené Nájemcem na Předmětu nájmu nebo na jeho příslušenství, na společných prostorách, na elektrických spotřebičích nebo na dalších movitých věcech předaných Nájemci spolu s Předmětem nájmu k užívání, Nájemce *složil Pronajímateli při podpisu této Smlouvy / složí do …… dnů od podpisu této Smlouvy* jistotu ve výši ……………………,- Kč. *Pronajímatel svým podpisem na této Smlouvě stvrzuje, že od Nájemce částku ……………………,- Kč jako jistotu obdržel*. Tuto jistotu je Pronajímatel oprávněn použít k účelům uvedeným v tomto odstavci Smlouvy.
2. Pokud bude z jistoty v průběhu trvání nájemního vztahu čerpáno, je Nájemce na výzvu Pronajímatele povinen doplnit peněžní prostředky do původní výše, a to ve lhůtě do jednoho měsíce od doručení písemné výzvy.
3. Po skončení nájemního vztahu bude jistota nebo její nevyčerpaná část vrácena Nájemci ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne odevzdání Předmětu nájmu a jeho předání zpět Pronajímateli, a to za předpokladu splnění všech podmínek uvedených v čl. VII. této Smlouvy.

**VI.**

**Další práva a povinnosti Smluvních stran**

1. Pokud Nájemce ví předem o své nepřítomnosti delší než dva měsíce, je povinen tuto skutečnost oznámit Pronajímateli, přitom Pronajímateli sdělí jméno, příjmení a kontakt na osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do Předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.
2. Nájemce se zavazuje umožnit Pronajímateli, popřípadě jiné jím pověřené osobě vstup do Předmětu nájmu, požádá-li jej o to Pronajímatel, a to nejméně jeden den předem, za účelem zjištění stavu Předmětu nájmu.
3. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen zajišťovat a hradit běžnou údržbu a drobné opravy Předmětu nájmu, které s užíváním Předmětu nájmu souvisejí, a to ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
4. Zjistí-li Nájemce v domě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, je povinen to ihned oznámit Pronajímateli. Pokud jde o jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, je povinen o tom informovat Pronajímatele bez zbytečného odkladu. O nutnosti všech oprav je povinen sdělit Pronajímateli všechny podstatné skutečnosti, které se týkají Předmětu nájmu.
5. Bez písemného souhlasu Pronajímatele nájemce nesmí provádět úpravy, přestavby nebo jakékoli jiné změny Předmětu nájmu, včetně výměny zámků vchodových dveří Předmětu nájmu, vrtání děr do obkladů a dlažby a přemalování stěn a stropu jinou než stávající barvou. Tím není dotčena povinnost Nájemce stanovená v odstavci 3 tohoto článku.
6. Veškerá zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu Předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty anebo bez poškození Předmětu nájmu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví Pronajímatele. Nájemce nemá právo žádat po Pronajímateli jakékoli vyrovnání, pokud se Smluvní strany předem nedohodly v písemné formě jinak.
7. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu řádně v souladu s touto Smlouvou a tak, aby jeho užíváním nevznikla Pronajímateli škoda. Dále se zavazuje po dobu nájmu dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Nájemce bere na vědomí nutnost respektovat tzv. „noční klid“ v době od 22:00 hod. do 06:00 hod.
8. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel nenese odpovědnost za majetek a věci vnesené Nájemcem a dalšími osobami do Předmětu nájmu.
9. Nájemce je povinen nahradit Pronajímateli veškeré škody, které vznikly na Předmětu nájmu nad rámec opotřebení, ať už byly způsobeny Nájemcem nebo těmi, kteří Předmět nájmu spolu s ním užívají, či dalšími osobami, které do Předmětu nájmu vstupují s jeho souhlasem. Nájemce neodpovídá za škody způsobené vyšší mocí.
10. Nájemce ani žádná z osob žijících s ním ve společné domácnosti *není oprávněna přihlásit se na adrese Předmětu nájmu k trvalému pobytu*.
11. Nájemce je oprávněn přijmout do své domácnosti nového člena pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Porušení této povinnosti může být Pronajímatelem posouzeno jako porušení povinnosti Nájemce zvlášť závažným způsobem. Snížení počtu členů Nájemcovy domácnosti Nájemce oznámí Pronajímateli bez zbytečného odkladu.
12. Nájemce je oprávněn dát část Předmětu nájmu do podnájmu třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Porušení této povinnosti může být Pronajímatelem posouzeno jako porušení povinnosti Nájemce zvlášť závažným způsobem.
13. Za účelem zachování hygienicky vyhovujících podmínek v Předmětu nájmu a možnosti pohodlného užívání Předmětu nájmu všemi osobami nemůže být počet osob žijících v Předmětu nájmu vyšší než *2*. Porušení této povinnosti může být Pronajímatelem posouzeno jako porušení povinnosti Nájemce zvlášť závažným způsobem.
14. *Nájemce není oprávněn v Předmětu nájmu chovat zvíře*. Porušení tohoto zákazu může být Pronajímatelem posouzeno jako porušení povinnosti Nájemce zvlášť závažným způsobem.

**VII.**

**Skončení nájmu**

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Tím není dotčeno ustanovení čl. III. odst. 2 této Smlouvy.
2. Pronajímatel a Nájemce se mohou na skončení nájmu písemně dohodnout.
3. Pronajímatel i Nájemce mohou nájem vypovědět způsobem uvedeným v příslušných ustanoveních OZ.
4. Při skončení nájmu je Nájemce povinen odevzdat Pronajímateli Předmět nájmu s příslušenstvím včetně klíčů a veškerým vybavením ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem Pronajímatele, prostý osob a věcí vnesených do Předmětu nájmu za trvání nájmu, a to v den, kdy nájem končí. Nájemce není oprávněn odstranit v Předmětu nájmu změny, které byly provedeny se souhlasem Pronajímatele, pokud Pronajímatel jejich odstranění nežádá. Nájemce je na své náklady povinen odstranit změny, které byly provedeny bez souhlasu Pronajímatele, ledaže Pronajímatel výslovně sdělí Nájemci, že odstranění těchto změn nežádá. Nájemce nemá ani v případě, že Pronajímatel odstranění neodsouhlasených změn nežádá, právo na jakékoli vyrovnání za zhodnocení Předmětu nájmu.
5. O předání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli sepíší Smluvní strany v den předání Předmětu nájmu předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jeho předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaného Předmětu nájmu, zejména pak závady a rozsah poškození Předmětu nájmu, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále uvedou stavy měřidel energií, stav vráceného vybavení, příslušenství a počet vrácených klíčů. Do doby předání Předmětu nájmu nese Nájemce nebezpečí škody na věcech Pronajímatele.
6. Pokud se po odevzdání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli nacházejí v Předmětu nájmu jakékoli věci, které do něj vnesl Nájemce, osoby užívající Předmět nájmu či členové jejich domácnosti, včetně osob žijících v Předmětu nájmu z titulu podnájmu, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a Pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady Nájemce.

**VIII.**

**Další ujednání**

1. *Smluvní strany se dohodly, že Nájemce není oprávněn určit, na co a v jakém pořadí budou jeho plnění poskytovaná Pronajímateli započtena. Smluvní strany dále sjednaly, že v případě prodlení Nájemce s plněním jeho peněžitého závazku vůči Pronajímateli lze požadovat i úroky z úroků.*
2. Smluvní strany dále sjednaly, že Nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči Pronajímateli jiné osobě. Nájemce rovněž není oprávněn jednostranně započíst svoji pohledávku vůči Pronajímateli.
3. Pronajímatel není povinen přijmout plnění, které mu se souhlasem Nájemce nabídne třetí osoba, Pronajímatel není ani povinen svoji pohledávku za nájemcem Postoupit třetí osobě, pokud by třetí osoba plnila dluh za Nájemce.
4. Smluvní strany dále sjednávají, že Pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklou nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li kryta úroky z prodlení.

*Na tomto místě lze stanovit smluvní pokuty v různé výši za různá porušení povinností smluvních stran (např. nehrazení nájemného, prodlení s vyklizením předmětu nájmu, užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem, poškozování předmětu nájmu atp.) – pozn. aut.*

**IX.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Nestanoví-li tato Smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak OZ.
2. Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení na adresu druhé Smluvní strany uvedenou v této Smlouvě, popř. na jinou adresu oznámenou písemně druhé mluvní straně, nastanou i v případě, že se doporučený dopis vrátí odesílateli jako nedoručený, a to ke dni, kdy byla zásilka uložena u držitele poštovní licence, a pokud se zásilka u držitele poštovní licence neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila odesílateli.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, Smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně, vážně a určitě, nikoli v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čeho připojují své vlastnoruční podpisy.
4. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po jednom podepsaném vyhotovení.
5. Tato Smlouva je uzavřena a účinnosti nabývá dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.
6. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně, a to vzájemně odsouhlasenými a vzestupně číslovanými dodatky, které tvoří nedílnou součást této Smlouvy.

V …………………… dne ……………………

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

Pronajímatel Nájemce

…………………………………………