

Smlouva o nájmu bytu

(podle občanského zákoníku)

Jméno Příjmení, narozen/a 00.00.0000, bytem *ulice číslo popisné/číslo orientační, obec, stát* jako pronajímatel na straně jedné

a

Jméno Příjmení, narozen/a 00.00.0000, bytem *ulice číslo popisné/číslo orientační, obec, stát* jako nájemce na straně druhé

uzavírají tuto

Smlouvu o nájmu bytu

podle ustanovení § 2235 a násl.

zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Článek I

Předmět nájmu

Předmětem nájmu je *pozemek, jehož součástí je dům/byt v domě* na adrese *ulice, číslo popisné/číslo orientační, obec*. Dům/byt je velikosti 0+0 a skládá se z 0 pokojů, kuchyňského koutu, koupelny, WC a předsíně. Celková podlahová plocha domu/bytu je 00 m² (dále jen „dům/byt“).

Rozpis podlahových ploch místností je uveden v Evidenčním listu, jež je přílohou této smlouvy. K bytu jako jeho příslušenství dále náleží (*např. garáž č. ... garážové stání č. ... a sklepní kóje č. ...*). Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem výše vymezeného domu/bytu, který je zapsán v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 0000, vedeném Katastrálním úřadem pro kraj, pro katastrální území *obec*. Pronajímatel dále prohlašuje, že na předmětu nájmu neváznou žádné právní vady, které by omezovaly jeho užívání nájemcem dle této smlouvy.

Článek II

Přenechání do užívání a předání předmětu nájmu

2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu za účelem trvalého uspokojování bytové potřeby nájemce a příslušníků jeho domácnosti.

2.2. Podpisem této smlouvy pronajímatel zároveň předává předmět nájmu nájemci, včetně výše uvedeného příslušenství a vybavení spolu sklíči.

2.3. Nájemce podpisem této smlouvy byt přebírá a potvrzuje, že s jeho stavem byl předem seznámen faktickou obhlídkou, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k užívání a bez závad.

Zároveň strany potvrzují stavy měřidel a médií:

stav elektroměru:

stav vodoměru:

stav tepelných paměťových měřičů:

2.4. Nájemce i příslušníci jeho domácnosti mají právo užívat byt se vším příslušenstvím a spolu s bytem společné prostory v souladu s touto smlouvou a zákonem.

III. Doba trvání nájmu

Varianty:

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to počínaje dnem*den, měsíc, rok* a konče dnem
den, měsíc, rok bez nutnosti zvláštní výpovědi. Automatická obnova nájmu dle § 2285 občanského zákoníku se dohodou stran vylučuje a sjednanou dobu nájmu je možno prodloužit pouze oboustranně odsouhlaseným písemným dodatkem.

2. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to počínaje dnem
(*V tomto případě doporučujeme do článku IV. smlouvy doplnit inflační doložku*)

IV. Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním bytu

4.1. Výše nájemného je sjednána dohodou smluvních stran tak, že činí celkemKč (slovy: korun českých) měsíčně. Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli zálohy na níže vymezené sjednané služby spojené s užíváním bytu a společných prostor v domě (dále jen „služby“), které ke dni podpisu této smlouvy činí,- Kč / měsíc při počtu osob, které budou žít s nájemcem v bytě. Sjednanými službami se pro účely této smlouvy rozumí pouze (např. dodávka vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, provoz a čištění komínů, provoz výtahu). V případě zvýšení záloh na služby spojené s užíváním bytu ze strany správce nebo dodavatelů těchto služeb je nájemce povinen hradit zálohy na služby ve zvýšené výši, a to ode dne, k němuž došlo ke zvýšení záloh na služby. O takovém zvýšení informuje pronajímatel nájemce bez zbytečného odkladu, co se o něm dozví, nicméně tím není dotčena povinnost nájemce platit vyšší částku, a to i zpětně k datu, kdy došlo ke zvýšení, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak. Toto ujednání platí obdobně pro případ, kdy u nájemce dojde ke zvýšení počtu osob, které s nájemcem v bytě bydlí. Změnu v počtu osob je nájemce povinen oznámit pronajímateli ve lhůtách uvedených v čl. VI. odst. 6. 2. této smlouvy.

4.2. Nájemné a zálohy na služby dle předchozího odstavce jsou splatné vždy ke každému 15 dni kalendářního měsíce na měsíc dopředu, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy s variabilním symbolem nebo na jiný účet, který pronajímatel oznámí písemně nájemci nejméně deset dní před dnem splatnosti nájemného. Za den úhrady se považuje den připsání předmětné částky na účet pronajímatele.

4. 3. Skutečnou výši nákladů a záloh na služby, vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za kalendářní rok a tato vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení vyúčtovacího období. Finanční

vyrovnání služeb provede pronajímatel a nájemce do měsíce (nejdéle do 4 měsíců) ode dne doručení vyúčtování nájemci.

Při výplatě přeplatku z úhrad za plnění spojená s nájmem bytu má pronajímatel právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci.

4.4. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování může nájemce pronajímateli předložit nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Pronajímatel vyřídí námitku do 30 dnů od jejího doručení.

V. Jistota

5.1. Nájemce se zavazuje složit pronajímateli částku ve výši,- Kč, jako jistotu k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých povinností a závazků v souvislosti s nájmem (např. na krytí škod, které by eventuelně způsobil nájemce nebo osoby, jimž nájemce umožnil vstup do předmětu nájmu či ve společných prostorách domu, na úhradu úroků z prodlení atd.). Jistotu nájemce předává pronajímateli v hotovosti při podpisu této smlouvy (viz čl. 5. 4. smlouvy). (*Maximálně 3x měsíční nájemné*).

5.2. V případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného, úhradou za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo jiných svých povinností či závazků v souvislosti s nájmem, je pronajímatel oprávněn tyto prostředky (jistotu) použít k úhradě pohledávek za nájemcem, zejména k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem a započíst je tak jednostranně proti nájemcově pohledávce na jejich vrácení po skončení nájmu.

5.3. V případě, že pronajímatel použije dle předchozího odstavce prostředky z jistoty, oznámí to písemně nájemci a nájemce je pak povinen do jednoho měsíce peněžní prostředky doplnit do původní výše.

5.4. Pronajímatel podpisem této smlouvy stvrzuje, že jistotu ve výši,- Kč specifikovanou v čl. 5. 1. této smlouvy od nájemce v hotovosti přijal.

5.5. Nevyčerpané peněžní prostředky (z jistoty) budou nájemci vyplaceny na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy, nebo na bankovní účet, který nájemce v dostatečném předstihu sdělí pronajímateli, do 1 měsíce po vyklizení bytu a jeho odevzdání pronajímateli.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

6.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.

6.2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že vzhledem k velikosti bytu a obvyklým pohodlným a hygienicky vyhovujícím podmínkám, je byt vhodný pro osob, včetně osoby nájemce. Pronajímatel si vyhrazuje právo souhlasu s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele může nájemce přijmout jako nového člena domácnosti pouze osobu nájemci blízkou. Seznam osob, které tvoří domácnost je uveden v Evidenčním listu. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli zvýšení či snížení počtu osob v domácnosti, a to bez zbytečného odkladu. Pokud nájemce pronajímateli tuto změnu neohlásí do dvou měsíců, co změna nastala, jedná se o závažné porušení povinnosti nájemcem.

6.3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádným způsobem obvyklým při výkonu práva vyplývajícího z nájmu bytu. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené jím nebo osobami, které s ním předmět nájmu užívají, nebo osobami, jimž umožní do předmětu nájmu přístup, a je povinen bez

odkladu odstranit jakékoliv vzniklé závady a poškození. Nájemce a osoby, které s ním předmět nájmu užívají, nebudou v bytě a společných prostorách domu, vyjma balkonu nebo teras, kouřit.

6.4. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v čistotě, v dobrém a užitelném stavu. Je rovněž povinen dbát na to, aby veškeré jím užívané instalace a zařízení včetně zapojených spotřebičů, byly v naprostém pořádku a v provozuschopném stavu dle platných předpisů, včetně povinnosti zajistit jejich pravidelné revize. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli nebo je k nim přístup pouze přes předmět nájmu.

6.5. Při poruchách a poškozeních na zásobovacích vedeních a instalacích je nájemce povinen zajistit přerušeni příslušného přívodu a o poruše neprodleně vyrozumět pronajímatele. Nájemce je povinen rovněž informovat pronajímatele o potřebě jakékoliv opravy i té, která spadá pod případ uvedený v čl. 6.6 níže, jinak odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikla pronajímateli. K provedení opravy, kterou zajišťuje pronajímatel, poskytne nájemce veškerou nezbytnou součinnost. Jestliže nájemce nebude v době hrozící závažné škody v bytě k zastížení, opravňuje tímto pronajímatele, aby spolu s (*jméno a příjmení, telefonní číslo*)..... zajistil možnost vstupu do bytu a podnikl v něm kroky nezbytné k odvrácení hrozící škody.

6.6. Pokud nestanoví zvláštní předpis jinak, je nájemce povinen neprodleně provést a vlastním nákladem hradit drobné opravy a běžnou údržbu v bytě spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu popřípadě s jeho výměnou, dále opravy, údržbu, popřípadě výměnu vnitřních rozvodů elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řádu v bytě. V rámci údržby zařizovacích předmětů (zejména elektrických a plynových a dále tam, kde to stanoví zákon nebo jiný právní předpis) uhradit náklady na jejich pravidelné preventivní prohlídky a čištění a zajišťovat vyžadované revize těchto zařízení. Vyžadují-li okolnosti, aby nájemce bez předchozí domluvy s pronajímatelem odstranil poškození či vadu nebo zabránil vzniku další škody, zajistí nájemce potřebný zásah ukontaktní údaje řemeslníka/firmy pro opravu kotle, vodovodu, elektrických spotřebičů/rozdů, atd.

6.7. Nájemce nesmí provádět na předmětu nájmu jakékoli stavební úpravy nebo podstatné změny v bytě bez písemného souhlasu pronajímatele, a to i v případě, že je provádí na své náklady.

6.8. Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečnostní, požární a hygienické předpisy a dodržovat domovní řád, byl-li vydán.

6.9. Nájemce se zavazuje neznečišťovat předmět nájmu ani společné části (prostory) domu, neumísťovat v nich předměty, jež by omezovaly ostatní uživatele nebo by mohly ohrozit bezpečnost třetích osob.

6.10. Nájemce se zavazuje zachovávat v domě klid tak, aby nad míru obvyklou nebyli rušeni ostatní uživatelé. Bere na vědomí, že je zejména nutno respektovat dobu tzv. nočního klidu mezi 22.00 až 6.00 hod.

6.11. Nájemce je povinen zajistit, aby třetí osoby užívající předmětu nájmu, jakož i jakékoliv jiné osoby, jimž byl nájemcem umožněn přístup do předmětu nájmu, plnily povinnosti, jež je povinen plnit nájemce dle čl. 6.3., 6.4., 6.5., 6.7., 6.8., 6.9. a 6.10. smlouvy.

6.12. Nájemce je oprávněn přenechat jinému byt do podnájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti je hrubým porušením povinností nájemce.

6.13. Pokud nájemce předem ví o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, jinak je takovou osobou pronajímatel.

6.14. Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z této smlouvy, hradit včas a úplně platby s nájmem spojené za užívání bytu, včetně úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (služby), při prodlení v platbě nájemného o více jak 5 dnů, uhradit zákonný úrok z prodlení a při prodlení s platbou za služby o více jak 5 dnů uhradit rovněž zákonný úrok z prodlení.

VII. Zánik nájmu, výpověď nájmu

7.1. Nájem bytu zaniká způsobem a za podmínek stanovených zákonem.

7.2. Po skončení nájmu je nájemce i ten, kdo s ním byt užíval, povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej přebíral, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce je zejména povinen před předáním bytu provést úklid a vymalování celého bytu v původní barevnosti, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak. V případě, že nájemce tyto povinnosti nesplní, je pronajímatel oprávněn zajistit úklid prostřednictvím třetích osob a náklady s tím spojené předložit k úhradě nájemci, resp. jednostranně započíst tuto částku proti složené jistotě. O předání a převzetí předmětu nájmu pořídí smluvní strany zápis formou předávacího protokolu s náležitostmi a popisem stavu, vč. stavu měřidel a popisem stavu vybavení a předmětu nájmu, který podepíší vlastnoručně, případně jejich zplnomocnění zástupci a datují. Nájemce i ten, kdo s ním byt užíval, jsou povinni vyklidit předmět nájmu a odevzdat jej pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu. Nebezpečí škody na předmětu nájmu přechází na pronajímatele až oboustranným podpisem předávacího protokolu.

VIII. Závěrečná ustanovení

8.1. Jakékoliv změny či dodatky k této smlouvě je třeba učinit písemně a musí být podepsány oběma smluvními stranami.

8.2. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom.

8.3. Stane-li se kterékoli ujednání této smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, nebudou tím zbývající ujednání této smlouvy dotčena. Smluvní strany se zavazují, že v takovém případě toto neplatné, neúčinné nebo nevymahatelné ujednání nahradí ujednáním, jež bude svým obsahem a účelem takovému neplatnému, neúčinnému nebo nevymahatelnému ujednání nejbližší a bude v souladu s platným právem.

8.4. Veškeré peněžité nároky pronajímatele vyplývající z této smlouvy nebo vzniklé v souvislosti s ní jsou splatné do 30 dnů ode dne zaslání písemné výzvy pronajímatele.

8.5. Doručování účastníkům smlouvy se provádí osobně nebo doporučenou zásilkou na doručovací adresu účastníka uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě pochybností o okamžiku doručení písemnosti zasláné nájemci s využitím provozovatele poštovních služeb se má za to, že písemnost byla doručena třetí pracovní den po odeslání.

8.6. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají ze své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně nikoliv v tísní, omylu a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.

8.7. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Vdne.....

Vdne.....

pronajímatel:

nájemce:

.....
jméno a příjmení

.....
jméno a příjmení

Poznámka:

Smluvní strany si mohou ujednat dle §2248 občanského zákoníku každoroční zvyšování nájemného, jedná se o zákonnou možnost. V případě, pokud si smluvní strany zvyšování nájemného ve smlouvě neujednají nebo tuto možnost ve smlouvě nevyločí, může pronajímatel písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného, až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než 20%. Pokud nájemce nesouhlasí se zvýšením nájemného, může pronajímatel dát ve lhůtě dalších tří měsíců návrh k soudu, aby výši nájemného určil soud.

Příloha smlouvy o nájmu bytu č. 1

Definice běžné údržby a drobných oprav souvisejících s užíváním bytu

Nájemce je dle čl. 6.6 nájemní smlouvy povinen neprodleně provést a vlastním nákladem hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu, které jsou definována následovně:

1. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

3. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

4. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

5. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

6. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 3 (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Datum:

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce