

# Nájemní smlouva

dle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník)

## 1. SMLUVNÍ STRANY

**Pronajímatel:** XXXXXXXXXXXX, narozen XX.XX.XXXX  
Bytem: XXXXXXXX  
Telefon: XXXXXXXX, e-mail: XXXXXXXX

**Nájemce:** Jméno:   
Trvale bytem:   
Narozen(a):  Číslo OP:   
Telefon:  E-mail:

## 2. PARAMETRY SMLOUVY

Adresa nemovitosti:  #1

Katastrální území:  #2 Dispozice:  #3

Datum uzavření smlouvy:  #4 Výměra [m<sup>2</sup>]:  #5

Měsíční nájem vč. záloh:  #6 Doba smlouvy: **určitou / neurčitou** #7

Počátek nájmu:  #8 Ukončení nájmu:  #9  
(u pronájmu na dobu určitou)

Číslo účtu pronajímatele: **XXXXX / XXXX** #10

Splatnost nájmu: **20. den v daném měsíci** #11 Variabilní symbol:  #12

Výše jistoty:  #13

Způsob úhrady jistoty:  #14

Další ujednání:  #15

## 3. VÝPOČET ZÁLOH NA SLUŽBY

Teplo	<input type="text"/>	Úklid spol. prostor	<input type="text"/>	<b>CELKEM SLUŽBY:</b>	<b>,- Kč</b>
Teplá voda	<input type="text"/>			<b>ČISTÉ NÁJEMNÉ:</b>	<b>,- Kč</b>
Studená voda	<input type="text"/>				
Chodbová elektřina	<input type="text"/>				

## 4. OSOBY NAHLÁŠENÉ K POBYTU V NEMOVITOSTI

Celkový počet osob:  Jméno, trvalé bydliště, rodné číslo/datum narození:

## Úvod

1. První strana této smlouvy je členěna do částí oddělených očíslovanými nadpisy, které jsou v následujícím textu značeny jako „oddíl“.
2. Tuto nájemní smlouvu uzavřeli dle vlastního prohlášení svéprávní účastníci (dále jen smluvní strany) uvedení na první straně této smlouvy v oddílu „1. SMLUVNÍ STRANY“.
3. Na první straně této smlouvy v oddílu „2. PARAMETRY SMLOUVY“ jsou uvedeny informace týkající se nájemního vztahu. Uvedené položky mohou mít číselné označení ve tvaru „#(číslo)“ (např. „#1“). Na takto označené položky je v následujícím textu odkazováno.

## Článek I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je dle výpisu z katastru nemovitostí vedeného příslušným katastrálním úřadem pro katastrální území uvedené v položce #2 vlastníkem nemovitosti specifikované v položce #1.
2. Pronajímatel přenechává nájemci byt k zajištění jeho bytových potřeb na dobu uvedenou v položce č. #7, a to od data viz položka č. #8 do data viz položka #9. Pronajímatel souhlasí s tím, že v případě nájmu na dobu určitou a řádného plnění povinností nájemce se na žádost nájemce doba nájmu prodlouží automaticky. Dokladem o prodloužení je písemné potvrzení pronajímatele.
3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že byt je způsobilý k řádnému užívání (nastěhování a obývání), a že nic nebrání k plnění této smlouvy nastěhováním nájemce. Smluvní strany se dohodly, že o předání bytu bude vyhotoven předávací protokol, který bude jako příloha č. 1 přiložen k této smlouvě. V předávacím protokolu bude uvedeno i vybavení bytu.
4. Nájemce výslovně potvrzuje, že si byt před uzavřením této smlouvy prohlédl, že jeho vybavení a stav odpovídá údajům v této smlouvě a jeho představám, a že takto jej od pronajímatele bez připomínek přijímá.

## Článek II. Nájemné a plnění spojená s užíváním bytu

1. Nájemné se dohodou smluvních stran stanoví na částku uvedenou v položce č. #6 vyjádřenou v českých korunách měsíčně. Tato částka obsahuje zálohy na služby pro stanovený počet osob (viz oddíl „4. OSOBY NAHLÁŠENÉ K POBYTU V NEMOVITOSTI“) ve výši uvedené v oddílu „3. VÝPOČET ZÁLOH NA SLUŽBY“. V případě, že v oddílu „3. VÝPOČET ZÁLOH NA SLUŽBY“ nejsou uvedeny zálohy na elektřinu a plyn, dodávky plynu a elektřiny si zajistí nájemce sám (přepisem od pronajímatele) do 14 dnů od podpisu této smlouvy a ve stejné lhůtě 14 dnů je nájemce povinen poskytnout pronajímateli kopii smlouvy s konkrétním distributorem plynu a elektřiny.
2. Pronajímatel se zavazuje vždy po obdržení vyúčtování od dodavatele vody a tepla bez zbytečného odkladu provést vyúčtování. Nejméně 1x za 12 kalendářních měsíců. Případný přeplatek či nedoplatek uhradí příslušná smluvní strana na bankovní účet protistrany do 14 dnů od předání vyúčtování. Pronajímatel si vyhrazuje právo započíst případný přeplatek do budoucích úhrad nájemného.
3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné měsíčně, a to vždy do data uvedeného v položce #11. Nájemné se platí bankovním převodem na bankovní účet uvedený v položce #10, a s užitím variabilního symbolu dle položky #12.
4. Nezaplatí-li nájemce nájemné v uvedeném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,25% dlužné částky za každý den prodlení. Pro případ, že nájemce nezaplatí nájemné ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného, je pronajímatel oprávněn nájem bytu vypovědět dle § 2291 občanského zákoníku bez výpovědní doby.

5. V případě prodlení nájemce v platbách nájemného se následujícími platbami nájemného hradí vždy nejstarší splatný nájem (dlužné nájemy).
6. Případné odlišnosti či speciální ustanovení platné pro tuto smlouvu mohou být specifikovány v položce #15.

### **Článek III. Jistota**

1. Pronajímatel požaduje, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a k úhradě jiných svých povinností v souvislosti s nájmem (dále jen jistota), a to ve výši uvedené v položce #13.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce složí jistotu způsobem uvedeným v položce #14.
3. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu k úhradě pohledávek na nájemném nebo k úhradě jiných povinností nájemce v souvislosti s nájmem (zejména náhrada škody za poškození bytu či budovy). Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce od upozornění pronajímatele.
4. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit jistotu nájemci, ledaže byla řádně čerpána, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli.

### **Článek IV. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli včas svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva týdny, bude-li mu byt po tuto dobu obtížně dostupný, a současně označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, přičemž nesplnění této povinnosti se považuje za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel je v takovém případě oprávněn, bude-li to nezbytně zapotřebí, do bytu vstoupit i bez přítomnosti nájemce.
2. Nájemce je oprávněn využívat společné prostory budovy, a to po dohodě s nájemci ostatních bytů v budově.
3. Nájemce je povinen dodržovat pravidla pro úklid a byl seznámen s případnými sankcemi za nedodržení této povinnosti.
4. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
5. Pronajímatel si vyhrazuje právo ve vhodnou denní dobu, po předběžném oznámení, byt prohlédnout nejméně 4x ročně sám nebo svým zplnomocněným zástupcem za účelem ověření řádné údržby a užívání bytu nájemcem a zjištění technického stavu bytu a jeho vybavení. Nájemce je povinen tuto prohlídku umožnit a předložit pronajímateli nebo zástupci pronajímatele všechny vyžádané doklady, včetně občanských průkazů osob, které byt užívají.
6. Pronajímatel je oprávněn dva měsíce před skončením nájmu dle této smlouvy ve vhodnou denní dobu max. 3x týdně předvést byt případnému budoucímu nájemci.
7. Drobné úpravy bytu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce.
8. Změny na bytě, včetně stavebních úprav, je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel písemně zavázal. Provede-li nájemce změny na bytě bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést byt na své náklady do původního stavu.
9. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
10. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat byt ani jeho část do podnájmu třetí osobě.
11. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí na bytě či budově on, osoby s ním bydlící či jeho návštěvy.

12. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě či v budově sám 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.
13. Jestliže nájemce porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, je pronajímatel oprávněn nájem bytu vypovědět.
14. V případě, že nájemce svým zaviněním způsobí odpojení zařízení pro přívod energií dodavatelem energií (např. elektroměr či plynoměr), je povinen uhradit pronajímateli veškeré účelně vynaložené náklady na uvedení do původního stavu.
15. K datu skončení nájmu je nájemce povinen smluvní odběr všech dalších užívaných služeb (např. služby kabelové televize, internetu, apod.) s příslušným dodavatelem v součinnosti s pronajímatelem ukončit, pokud se strany nedohodnou jinak (např. převod na nového nájemce), jinak je oprávněn tak učinit pronajímatel, k čemuž ho nájemce touto smlouvou výslovně zmocňuje. Pronajímatel je oprávněn dle předchozí věty provést převod smluvního odběru s výše uvedenými dodavateli na své jméno i v případě rizika ukončení těchto dodávek stranou jejich dodavatele po nezaplacení či neplacení jejich ceny nájemcem.
16. V případě vytápění pomocí vlastního plynového kotle je nájemce povinen na své náklady provádět revizi tohoto zařízení, jakožto i příslušného komína.
17. Nájemce se zavazuje uzavřít na předmětný byt pojištění domácnosti s pojištěním své odpovědnosti související s užíváním bytu.
18. Nájemce se zavazuje informovat (např. na domovních vývěskách) o plánovaných údržbářských pracích (výměna vodoměrů, plynoměrů apod.), přičemž je povinen poskytnout součinnost pro tyto úkony. Nájemce je povinen o případné součinnosti (zpřístupnění bytu) komunikovat přímo s osobou odpovědnou v dané nemovitosti.

#### **Článek V. Skončení nájmu**

1. Nájem bytu na základě této smlouvy je sjednán na dobu uvedenou v položce #7. V případě nájmu na dobu určitou nájem skončí uplynutím této doby.
2. Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
3. Nájemce je oprávněn nájem bytu vypovědět.
4. Pro případ výpovědi, ať již ze strany pronajímatele či nájemce, se sjednává tříměsíční výpovědní doba, jejíž běh počíná prvého dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní lhůty a požadovat, aby mu nájemce byt odevzdal bez zbytečného odkladu, v případě, že nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, a dále v případě, kdy tak stanoví občanský zákoník.
5. V případě skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit, vybělřit, odstranit závady a předat jej pronajímateli. Při prodloužení se splněním této povinnosti dává nájemce pronajímateli výslovný souhlas k tomu, aby byt otevřel, nechal vyklidit, případně věci v něm nalezené uskladnil, to vše na náklady nájemce.

#### **Článek VI. Doručování**

1. Nájemce je povinen doručovat pronajímateli písemnosti na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen doručovat nájemci písemnosti na adresu budovy, nebo na adresu bydliště uvedenou v záhlaví této smlouvy.

#### **Článek VII. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.

2. Smluvní strany se dohodly, že v náležitostech touto smlouvou přímo neupravených se jejich vzájemné vztahy budou řídit příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisů souvisejících.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, po jednom výtisku pro každou ze smluvních stran.
4. Smluvní strany se dohodly, že obsah této smlouvy lze měnit nebo doplňovat pouze na základě písemných vzájemně odsouhlasených vzestupně číslovaných dodatků. Smluvní strany vylučují pro účely této smlouvy uzavření smlouvy či uzavření dodatku k této smlouvě v důsledku přijetí nabídky jedné smluvní strany druhou smluvní stranou s jakýmkoliv (i nepodstatnými) odchylkami či dodatky.
5. Nájemce svým podpisem dále stvrzuje, že spolu s touto smlouvou převzal i kompletní energetický průkaz budovy, v níž se bytová jednotka nachází.
6. Přílohou této smlouvy jsou i následující dokumenty, které tvoří její nedílnou součást:  
  
Příloha č. 1: Předávací protokol
7. Smluvní strany prohlašují, že před podpisem tuto smlouvu řádně projednaly a přečetly, že je sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli pod nátlakem, v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují svoje vlastnoruční podpisy.

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

.....

za pronajímatele

.....

za nájemce

# VZNIK NÁJMU: Předávací protokol – Příloha č. 1

Byt byl nájemci předán do užívání dne

Stav elektroměru:		Číslo elektroměru:	
Stav plynoměru:		Číslo plynoměru:	
Stav studené vody:		Číslo měřidla SUV:	
Stav teplé vody:		Číslo měřidla TUV:	
Předané klíče:	____ byt, ____ vchod budovy, ____ kumbál, ____ poštovní schránka, ____ sklepní kóje, ____ sklep – vchodové dveře		

## POPIS STAVU A VYBAVENÍ JEDNOTLIVÝCH MÍSTNOSTÍ

<b>Kuchyň</b>	Měřidlo topení:		
<input type="checkbox"/> Kuchyňská linka <input type="checkbox"/> Sporák <input type="checkbox"/> Svítidlo <input type="checkbox"/> Hlavice regulace topení <input type="checkbox"/> Plovoucí podlaha/lino			
<b>Chodba a ostatní prostory</b>			
<input type="checkbox"/> Svítidlo (chodba) <input type="checkbox"/> Plovoucí podlaha/lino (chodba) <input type="checkbox"/> Bojler na ohřev vody <input type="checkbox"/> Svítidlo (komora) <input type="checkbox"/> Plovoucí podlaha/lino (komora)			
<b>Pokoj č. 1, upřesnění pokoje:</b>		Měřidlo topení:	
<input type="checkbox"/> Svítidlo <input type="checkbox"/> Hlavice regulace topení <input type="checkbox"/> Plovoucí podlaha/lino <input type="checkbox"/> Podlahové lišty			
<b>Pokoj č. 2, upřesnění pokoje:</b>		Měřidlo topení:	
<input type="checkbox"/> Svítidlo <input type="checkbox"/> Hlavice regulace topení <input type="checkbox"/> Plovoucí podlaha/lino <input type="checkbox"/> Podlahové lišty			
<b>Pokoj č. 3, upřesnění pokoje:</b>		Měřidlo topení:	
<input type="checkbox"/> Svítidlo <input type="checkbox"/> Hlavice regulace topení <input type="checkbox"/> Plovoucí podlaha/lino <input type="checkbox"/> Podlahové lišty			
Upřesnění vybavení:			

Vyjádření smluvních stran:

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

Za pronajímatele:

Za nájemce:

# UKONČENÍ NÁJMU: Předávací protokol – Příloha č. 1

V souvislosti se zánikem nájmu byl byt pronajímateli předán zpět dne

Stav elektroměru:	<input type="text"/>	Číslo elektroměru:	<input type="text"/>
Stav plynoměru:	<input type="text"/>	Číslo plynoměru:	<input type="text"/>
Stav studené vody:	<input type="text"/>	Číslo měřidla SUV:	<input type="text"/>
Stav teplé vody:	<input type="text"/>	Číslo měřidla TUV:	<input type="text"/>
Předané klíče:	____ byt, ____ vchod budovy, ____ kumbál, ____ poštovní schránka, ____ sklepní kóje, ____ sklep – vchodové dveře		

## POPIS STAVU A VYBAVENÍ JEDNOTLIVÝCH MÍSTNOSTÍ

<b>Kuchyň</b>	<input type="text"/>	Měřidlo topení:	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Kuchyňská linka <input type="checkbox"/> Sporák <input type="checkbox"/> Svítidlo <input type="checkbox"/> Hlavice regulace topení <input type="checkbox"/> Plovoucí podlaha/lino			
<b>Chodba a ostatní prostory</b>			
<input type="checkbox"/> Svítidlo (chodba) <input type="checkbox"/> Plovoucí podlaha/lino (chodba) <input type="checkbox"/> Bojler na ohřev vody <input type="checkbox"/> Svítidlo (komora) <input type="checkbox"/> Plovoucí podlaha/lino (komora)			
<b>Pokoj č. 1, upřesnění pokoje:</b>	<input type="text"/>	Měřidlo topení:	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Svítidlo <input type="checkbox"/> Hlavice regulace topení <input type="checkbox"/> Plovoucí podlaha/lino <input type="checkbox"/> Podlahové lišty			
<b>Pokoj č. 2, upřesnění pokoje:</b>	<input type="text"/>	Měřidlo topení:	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Svítidlo <input type="checkbox"/> Hlavice regulace topení <input type="checkbox"/> Plovoucí podlaha/lino <input type="checkbox"/> Podlahové lišty			
<b>Pokoj č. 3, upřesnění pokoje:</b>	<input type="text"/>	Měřidlo topení:	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Svítidlo <input type="checkbox"/> Hlavice regulace topení <input type="checkbox"/> Plovoucí podlaha/lino <input type="checkbox"/> Podlahové lišty			
Upřesnění vybavení:	<input type="text"/>		

Vyjádření smluvních stran:

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

Za pronajímatele:

Za nájemce: