

**SMLOUVA O NÁJMU BYTU**  
uzavřená dle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v aktuálním znění  
(dále jen „občanský zákoník“)

**Jméno a příjmení:** .....  
datum narození: .....  
trvale bytem .....  
bankovní účet: .....

dále jen „pronajímatel“

a

**Jméno a příjmení:** .....  
datum narození: .....  
trvale bytem.....  
bankovní účet: .....

dále jen „nájemce“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**SMLOUVU O NÁJMU BYTU:**

**I.**

**Úvodní ustanovení**

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovité věci, jenž je specifikována na LV, které tvoří přílohu této smlouvy. Jedná se o:

**a) byt č. ...., na adrese .....**

(dále jen „byt“).

1.2. Byt se skládá z těchto místností: .....

1.3. Stav, vybavení a příslušenství bytu jsou podrobně uvedeny v Evidenčním listu a v Protokolu o předání a převzetí bytu, které jsou nedílnou součástí této smlouvy a jsou označeny jako příloha č. 2 a 3.

**II.**

**Předmět smlouvy**

2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává byt specifikovaný v čl. I. odst. 1. smlouvy k užívání nájemci, a to za účelem zajištění bytových potřeb nájemce, popř. i členů jeho domácnosti, a nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat tento byt v souladu se zákonem a touto smlouvou.

2.2. Pronajímatel přenechává byt nájemci ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.

2.3. Ohledně předání předmětu pronájmu bude sepsán Protokol o předání a převzetí bytu, ve kterém bude zachycen stav bytu v době předání.

**III.**

**Doba nájmu**

3.1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce a to písemným vyzněním druhé strany.

#### IV.

##### Nájemné a úhrady služeb spojených s užíváním bytu

- 4.1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíčně nájemné ve výši .....,- Kč (slovy: ..... korun českých). V případě, kdy bude doba nájmu sjednána od jiného data, než od prvního dne v měsíci nebo bude nájemní smlouva ukončena k jinému dni, než k poslednímu dni v měsíci, pak se nájemce zavazuje za takovýto zkrácený měsíc zaplatit pronajímateli částku v poměrné výši zaokrouhlené na celé koruny nahoru podle počtu dnů užívání bytu v tomto zkráceném měsíci namísto výše sjednaného měsíčního nájemného.
- 4.2. Nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním bytu jsou splatné měsíčně do 20. dne daného kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. ...., pod VS: ..... Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
- 4.3. Dohodnutou částku úhrady nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně upravit zpětně od 1.1. příslušného kalendářního roku podle průměrné roční míry inflace za rok předcházející, stanovené Českým statistickým úřadem v Praze, a to na základě vývoje úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb. Strany této smlouvy sjednávají, že doručením písemného oznámení o provedené úpravě nájemného ve vztahu k inflaci dle tohoto článku nájemci dochází ke změně této smlouvy ohledně ujednání o nájemném. Případné odmítnutí nájemce hradit takto navýšené nájemné opravňuje pronajímatele vypovědět tuto smlouvu v souladu s ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku, když takováto skutečnost bude považována za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
- 4.4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je po dobu trvání nájmu oprávněn přijímat nové členy domácnosti, pokud se nejedná o osoby blízké ve smyslu občanského zákoníku, pouze s písemným souhlasem pronajímatele. V případě, že došlo ke změně počtu členů nájemcovy domácnosti oproti stavu, který byl v době uzavření smlouvy, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce ode dne, kdy tato změna nastala. V případě, že nájemce povinnosti dle tohoto odstavce smlouvy nesplní, bude se jednat o závažné porušení povinností nájemce, které zakládá pronajímateli právo k výpovědi nájemní smlouvy dle ust. § 2288 občanského zákoníku.
- 4.5. V případě způsobu rozúčtování cen a úhrady služeb, které zajišťuje dle této smlouvy ve prospěch nájemce pronajímatel dle odst. 2. tohoto článku smlouvy, je pronajímatel povinen postupovat dle zákonné úpravy ust. § 2247 občanského zákoníku.
- 4.6. Náklady na elektrickou energii/plyn uhradí nájemce přímo příslušnému obchodníkovi, dle skutečného odběru. Nájemce se zavazuje uzavřít s obchodníkem smlouvu o sdružených dodávkách energií.

#### V.

##### Jistota

- 5.1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen na zaplacení nájemného a splnění jiných povinností vyplývajících ze sjednaného nájmu při podpisu této smlouvy složit pronajímateli peněžitou jistotu ve výši trojnásobku nájemného, nejméně však 54 000,- Kč.
- 5.2. Pokud kdykoliv v průběhu trvání nájemního vztahu nájemce neuhradí v plné výši a včas nájemné, či úhradu za služby, k níž je povinen, bude tato jistota pronajímatelem použita na uhrazení případných nedoplatků. Pokud jistota nebo její část bude takto pronajímatelem prokazatelně použita, je nájemce povinen doplatit část použité jistoty tak, aby jistota byla opět ve sjednané plné výši, a to do 5 dnů ode dne, kdy byl pronajímatelem vyzooměn o použití této jistoty. Pronajímatel vyzoomení nájemce doporučeným dopisem. V případě, že nájemce povinnosti dle tohoto odstavce smlouvy nesplní, bude se jednat o závažné porušení povinností nájemce, které zakládá pronajímateli právo k výpovědi nájemní smlouvy dle ust. § 2288 občanského zákoníku.
- 5.3. V případě, že nájemce po uplynutí doby nájmu nevrátí byt a vybavení pronajímateli v původním

stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, bude jistota použita na náhradu bezdůvodného obohacení a škody, která takto pronajímateli vznikne, zejména na uvedení bytu do původního stavu. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci náhradu nákladů spojených s uvedením bytu a vybavení do původního stavu, pokud jistota nepostačila na jejich pokrytí. Tyto další náklady je nájemce povinen uhradit do 5 dnů ode dne jejich vyúčtování.

- 5.4. V případě, že nebude nutná jistota, nebo její část použita, pronajímatel vrátí jistotu v plné výši nebo její část nájemci, a to do 5 dnů od ukončení tohoto smluvního vztahu na účet uvedený v záhlaví.

## **VI.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

- 6.1. Pronajímatel má vůči nájemci za přenechání bytu k užívání pro účel vymezený dle čl. II. odst. 1. smlouvy právo na zaplacení nájemného.
- 6.2. Pronajímatel má právo vstupu do bytu za účelem ověření, zda je byt užíván řádným způsobem, a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na bytě. Je však povinen dohodnout datum vstupu týden předem.
- 6.3. Nájemce je povinen v den, kdy nájem skončí, odevzdat byt pronajímateli, a to ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, a to až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.
- 6.4. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci byt specifikovaný v čl. I. odst. 1. této smlouvy ve stavu způsobilém k řádnému užívání a je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu a společných prostor, včetně služeb spojených s užíváním bytu v rozsahu stanoveném v čl. IV. odst. 2. této smlouvy.
- 6.5. Pronajímatel je povinen udržovat byt po dobu trvání nájmu ve stavu způsobilém k užívání.
- 6.6. Pronajímatel je povinen odstranit vady či poškození, které mu nájemce oznámí bez zbytečného odkladu a za které sám neodpovídá, bez zbytečného odkladu a na svůj náklad. V případě, že pronajímatel tyto včasné oznámené vady či poškození bez zbytečného odkladu neodstraní, je povinen nahradit nájemci odůvodněné náklady, které nájemce vynaložil sám na odstranění této vady či poškození. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které by se dotkly možnosti řádného užívání bytu ze strany nájemce, je pronajímatel povinen poskytnout nájemci i přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu pronájmu trvaly.
- 6.7. Pronajímatel nebo jeho zástupce je oprávněn vstoupit do bytu i bez přítomnosti či souhlasu nájemce, a to v případě, kdy z důvodu havárie (poruchy) technického vybavení bytu hrozí nebezpečí vzniku škody na majetku pronajímatele či majetku dalších uživatelů objektu. V takovém případě je pronajímatel povinen požádat o zpřístupnění bytu Policii ČR.

## **VII.**

### **Práva a povinnosti nájemce**

- 7.1. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý byt k bydlení a současně společné prostory pouze v souladu s jeho účelem, byt řádným způsobem udržovat a provádět jeho běžnou údržbu na své náklady, platit sjednané nájemné a úhradu za služby řádně a včas dle ustanovení této smlouvy.
- 7.2. Nájemce není oprávněn přenechat byt jiné osobě k užívání a ani zvýšit počet osob užívajících byt bez předcházejícího souhlasu pronajímatele (vyjma narození dítěte).
- 7.3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě, že pronajímatel neodstraní vady nebo poškození, které mu nájemce včas oznámí, bez zbytečného odkladu a řádně, je nájemce oprávněn je

odstranit sám a požadovat po pronajímateli náhradu všech nákladů, které odůvodněně na jejich odstranění vynaložil. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které se dotkly možnosti řádného užívání bytu z jeho strany, má právo vůči pronajímateli uplatnit i přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu pronájmu trvaly. Pokud pronajímatel neodstraní poškození nebo vady, za které nájemce nenese odpovědnost, ani v dodatečné lhůtě, nejpozději však do 10 dnů, smluvní strany sjednávají, že se takové jednání pronajímatele bude považovat za hrubé porušení povinností pronajímatele, které zakládá nájemci právo nájem vypovědět i bez výpovědní lhůty.

- 7.4. Nájemce nesmí provádět v bytě stavební úpravy ani podstatné změny bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
- 7.5. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu předat byt pronajímateli bíle vymalovaný, vyklizený a uklizený a ve stavu, v jakém byt převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. Škody způsobené nájemcem, nebo těmi, kdo s ním bydlí v bytě, budou pronajímateli uhrazeny nebo odstraněny na náklady nájemce.
- 7.6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení termínu prohlídku bytu za účelem ověření, zda je byt užíván řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na bytě.
- 7.7. Nájemce je povinen dodržovat domovní řád a pravidla slušného občanského soužití a zajistit, aby tuto povinnost dodržovaly i osoby, které se v bytě nacházejí.

## **VIII. Zánik nájmu**

- 8.1. Nájemní vztah založený touto smlouvou může zaniknout uplynutím sjednané doby, nebo kdykoli předtím písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí z důvodů a za podmínek uvedených v občanském zákoníku.
- 8.2. Při zániku nájmu je nájemce povinen byt vyklidit, a to do 15-ti dnů ode dne zániku nájmu, a předat ho pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. O předání bytu se strany zavazují sepsat zápis, v němž zachytí stav předávaného bytu a stavy měřidel u jednotlivých medií.
- 8.3. Povinnost hradit nájemné končí převzetím bytu pronajímatelem. (podpisem předávacího protokolu)

## **IX. Závěrečná ustanovení**

- 9.1. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku.
- 9.2. Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží jeden stejnopis.
- 9.3. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
- 9.4. Smluvní strany se dohodly, že nájemní právo sjednané dle této smlouvy zapisovat do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrem nemovitostí nebudou.
- 9.5. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
- 9.6. Následující přílohy tvoří nedílnou součást této smlouvy:

Příloha č. 1: Výpis z KN – LV č. ....  
Příloha č. 2: Evidenční list bytu  
Příloha č. 3: Protokol o předání a převzetí bytu

V ..... dne ..... V ..... dne .....

---

Pronajímatel

---

Nájemce