Nájemní smlouva k bytu

uzavřená podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Pronajímatel
Jméno / název _____
Datum narození / IČO _____
Bydliště / sídlo _____
(dále jen „Pronajímatel“)

Nájemce
Jméno a příjmení _____
Datum narození _____
Bydliště _____
(dále jen „Nájemce“)

(společně dále jen „Smluvní strany“)

Článek I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem bytu, případně že je oprávněn byt přenechat do nájmu:

_____
_____

(dále jen „Byt“). Součástí nájmu je také toto příslušenství a vybavení:

_____
_____.

2. Pronajímatel přenechává Byt Nájemci k zajištění bytových potřeb Nájemce a členů jeho domácnosti a Nájemce se zavazuje platit za to nájemné a zálohy na služby.

Článek II. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou / na dobu určitou ode dne _____. Je-li sjednán na dobu určitou, skončí dnem _____.
2. Pokračuje-li Nájemce v užívání Bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem na dobu určitou skončit, a Pronajímatel ho v této době písemně nevyzve k opuštění Bytu, platí, že nájem je znovu ujednán na stejnou dobu, na jakou byl ujednán původně, nejvýše však na dva roky.

Článek III. Nájemné, služby a jistota

1. Nájemné činí _____ **Kč** měsíčně.
2. Záloha na služby spojené s užíváním Bytu činí _____ Kč měsíčně. Pronajímatel vyúčtuje skutečné náklady na služby a doručí vyúčtování Nájemci nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období; přeplatek nebo nedoplatek se vyrovná ve lhůtě, kterou stanoví zákon č. 67/2013 Sb. Na žádost Nájemce mu Pronajímatel umožní nahlédnout do podkladů vyúčtování a pořídit si z nich kopie.
3. Nájemné a zálohy jsou splatné _____ převodem na účet Pronajímatele _____.
4. Nájemné lze měnit dohodou smluvních stran nebo postupem podle § 2249 a § 2250 občanského zákoníku.

5. Nájemce složí při podpisu smlouvy, nejpozději však při předání Bytu, jistotu ve výši _____ Kč na zajištění nájemného a dalších povinností z nájmu. Při skončení nájmu Pronajímatel jistotu Nájemci bez zbytečného odkladu vrátí; započte si přitom, co mu Nájemce z nájmu případně dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí alespoň ve výši zákonné sazby.

Článek IV. Práva a povinnosti

1. Pronajímatel předá Nájemci Byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a udržuje ho v tomto stavu. O předání sepíší strany předávací protokol se stavy měřidel, počtem klíčů a popisem stavu Bytu.
2. Pronajímatel předá Nájemci nejpozději při předání Bytu průkaz energetické náročnosti budovy nebo jiný doklad o energetické náročnosti, pokud mu tuto povinnost ukládá zákon o hospodaření energií.
3. Nájemce užívá Byt řádně a v souladu s touto smlouvou, provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Vady, které má odstranit Pronajímatel, mu bez zbytečného odkladu oznámí.
4. V Bytě bude bydlet nejvýše _____ osob včetně Nájemce. Zvýšení počtu osob Nájemce oznámí Pronajímateli do dvou měsíců; k přijetí dalšího člena domácnosti je třeba souhlas Pronajímatele, pokud nejde o osobu blízkou nebo o jiný případ zvláštního zřetele hodný.
5. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu Pronajímatele provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny Bytu.
6. Nájemce, který v Bytě sám trvale bydlí, může dát do podnájmu jeho část i bez souhlasu Pronajímatele. Jinak smí dát Byt nebo jeho část do podnájmu jen s písemným souhlasem Pronajímatele.
7. Nájemce umožní Pronajímateli po předchozí dohodě vstup do Bytu kvůli kontrole jeho stavu, odečtu měřidel a nutným opravám.

Článek V. Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím sjednané doby, dohodou smluvních stran nebo výpovědí.
2. Nájemce může nájem na dobu neurčitou vypovědět i bez uvedení důvodu. Nájem na dobu určitou může Nájemce vypovědět, změní-li se okolnosti, z nichž strany při uzavření smlouvy zřejmě vycházely, do té míry, že po něm nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
3. Pronajímatel může nájem vypovědět jen z důvodů, které stanoví § 2288 občanského zákoníku, a důvod musí ve výpovědi uvést. Ve výpovědi musí Nájemce poučit o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná. Nájemce může návrh na přezkoumání podat do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.
4. Výpověď musí být písemná a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba činí 3 měsíce a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
5. Poruší-li Nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatí-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, může Pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby za podmínek § 2291 občanského zákoníku. Ve výpovědi uvede, v čem zvlášť závažné porušení spočívá, a předem Nájemce písemně vyzve, aby v přiměřené lhůtě odstranil své závadné chování.

6. Při skončení nájmu Nájemce předá Byt vyklizený a ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při běžném užívání a k vadám, které je povinen odstranit Pronajímatel. Byt je předán, jakmile Pronajímatel obdrží klíče a nic mu nebrání v přístupu do Bytu a v jeho užívání. O předání sepíší strany protokol.

Článek VI. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti, které tato smlouva neupravuje, se řídí občanským zákoníkem. K ujednáním, která zkracují práva Nájemce stanovená zákonem na ochranu nájemce bytu, ani k ujednáním, která Nájemci ukládají povinnost zjevně nepřiměřenou, se nepřihlíží.
2. Smlouvu lze měnit a doplňovat jen písemnou dohodou. Je vyhotovena v tolika stejnopisech, kolik je smluvních stran, a každá smluvní strana obdrží jeden podepsaný stejnopis.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
4. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, souhlasí s jejím obsahem a uzavírají ji svobodně a vážně.

V _____ dne _____

podpis

_____

Pronajímatel

V _____ dne _____

podpis

_____

Nájemce