

Smlouva o nájmu bytu

Pronajímatel:
Datum narození:
Bytem:
Bankovní spojení:
E-mail:
Telefon:

(dále jen „pronajímatel“) na straně jedné

a

Nájemce:
Datum narození:
Bytem:
E-mail:
Telefon:

Partner/Děti:
Datum narození:

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

uzavírají podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu o nájmu bytu (dále jen „smlouva“):

I.

Předmětem nájmu je bytová jednotka na adrese:..... (*číslo jednotky v katastru nemovitostí, číslo LV, název katastrálního území/ číslo bytu, podlaží, základní dispozice*). Byt se skládá z..... Celková podlahová plocha bytu je..... m² (dále jen „byt“).

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č.____, která je vedena Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, KP Liberec, pro kat. úz. Liberec.

II.

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání byt uvedený v článku I. této smlouvy za účelem bydlení.
2. Společně s nájemcem mohou byt užívat osoby uvedené v nájemní smlouvě

Pronajímatel si vyhrazuje souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. Počet osob stále žijících v bytě:..... osob.

III.

1. Pronajímatel přenechává nájemci byt k užívání na dobu neurčitou/určitou, a to **od..... do.....** s možností prodloužení smlouvy na základě písemné dohody uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem.

2. Nájemce si před uzavřením této smlouvy byt řádně prohlédl a shledal ho způsobilým k nastěhování a obývání.

3. Byt bude předán nájemci v den uzavření této smlouvy. Při předání a převzetí bytu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí. Jeho obsahem je zejména stav vybavení bytu, včetně odečtu měřitelných médií (zejména dodávky tepla, elektroměr, plynoměr, měřiče teplé a studené vody) a počtu klíčů, které byly předány, s uvedením zámků, resp. dveří, ke kterým přísluší, popř. dalších skutečností, na kterých se smluvní strany dohodnou při aktu předání.

IV.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na smluvním nájemném za užívání bytu ve výši..... (slovy:.....korun českých) měsíčně (dále jen "nájemné"). V nájemném nejsou zahrnuty tyto poplatky za služby spojené s užíváním bytu: V nájemném nejsou zahrnuty tyto poplatky za služby spojené s užíváním bytu, částka za úhradu služeb činí (slovy: korun českých) a jsou dále určeny podle výpočtového listu, který je přílohou č. 2 nájemní smlouvy.

zálohy na studenou vodu ,-Kč

zálohy na teplou vodu,-Kč

zálohy na teplo,-Kč

elektřina byt,-Kč distribuční sazba:

jistič:

dodavatel:

plyn byt,-Kč dodavatel:

využití dodávky plynu:

internet,-Kč

2. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a zálohy za služby v celkové dohodnuté částce ve výši....**Kč** (slovy: korun českých) měsíčně (dále jen "nájemné a zálohy za služby") bankovním převodem na účet pronajímatele **č.ú.:.....** , a to nejpozději vždy do 25. dne kalendářního měsíce, za který nájemné a zálohy za služby náleží.

Za měsíc.....poměrnou částí za nájemnéKč (slovy:korun českých) a poměrnou částí za zálohy za služby ve výši (slovy:.....korun českých)

3. Skutečné náklady za ceny služeb budou pronajímatelem vyúčtovány dle zákona č. 67/2013, Sb. nejpozději do 4 měsíců od konce účtovacího období. Případné přeplatky či nedoplatky z uvedených vyúčtování si účastníci této smlouvy vzájemně uhradí nejpozději do 15 - ti dnů ode dne doručení vyúčtování.

4. Nájemce se v souvislosti s hrazením nájmu tímto také zavazuje samostatně hradit rozhlasové a televizní poplatky, které je povinen platit dle příslušných právních předpisů. V případě nehracení těchto poplatků odpovídá nájemce v plném rozsahu za případné sankce uložené orgány státní správy.

5. V případě prodlení nájemce se zaplacením kterékoliv z částek dohodnutých v článku IV. této smlouvy, je tento povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.

6. Nájemce je povinen si zřídit pojištění odpovědnosti za škodu s vinkulací na majitele.

V.

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat byt nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této smlouvy a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu po dobu trvání této smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn ve vhodnou denní dobu a po předchozím oznámení, nejvýše však jedenkrát měsíčně, byt prohlédnout, aby zjistil, jak nájemce byt udržuje, užívá, jakož i jeho technický stav a stav jeho vybavení. Nájemce je povinen tuto prohlídku pronajímateli či jím pověřené osobě umožnit. V případě havárie či neodkladné potřeby provedení oprav v bytě je nájemce povinen umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě vstup do bytu bezodkladně.
3. V případě, že dojde k výměně zámků, je nájemce povinen neprodleně pronajímateli předat náhradní klíče, aby mohl v případě havárie či jiné akutní situace vstoupit do bytu.
4. Drobné opravy v bytě do 3.000,- Kč hradí nájemce, opravy nad částku 3.000,- Kč hradí pronajímatel.
5. V případě nepřítomnosti nájemce v bytě po dobu delší než dva měsíce, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu informovat o této skutečnosti pronajímatele. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.

VI.

1. Nájemce se zavazuje:

- platit řádně a včas částky dohodnuté v článku IV. této smlouvy a pečovat o byt a jeho vybavení tak, aby na něm nevznikla škoda, a dále užívat byt a jeho vybavení pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě,
- oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla; v případě vzniku pojistné události ihned informovat pronajímatele,
- odstranit veškeré vady a poškození, které způsobil v bytě sám nebo osoby, které s ním bydlí, nebo třetí osoby, kterým nájemce umožnil do bytu přístup,
- hradit a zajišťovat v bytě běžnou údržbu, a drobné opravy související s užíváním bytu a

- respektovat rozpis úklidu společných prostor v domě,
 - dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz nemovitostí a jejich příslušenství, včetně předpisů týkajících se topných systémů,
 - měsíc před koncem této nájemní smlouvy na vyzvání umožnit pronajímateli prohlídky s dalším zájemcem o nájem bytu; tato podmínka je závazná pouze v případě, že nebude s nájemcem prodloužena tato smlouva.
2. Nájemce není oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, pokud v něm sám trvale nebydlí, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce není oprávněn v bytě provádět jakékoli změny stavebního nebo dispozičního charakteru nebo úpravy technického vybavení a zařízení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
 3. Povinnosti nájemce stanovené v této smlouvě se týkají i všech spolubydlících osob v bytě. Za plnění povinností vyplývajících z této smlouvy odpovídá vůči pronajímateli nájemce jak za sebe, tak i za tyto osoby.
 4. Nájemce není oprávněn zřídit v předmětu nájmu sídlo právnické osoby nebo místo podnikání fyzické osoby nebo provozovnu téhož.

VII.

1. Nájem bytu zanikne uplynutím doby nájmu, dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.
2. Pronajímatel i nájemce mohou ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí za podmínek a v souladu s ustanoveními § 2286 – § 2291 občanského zákoníku.
3. Smluvní strany si zasílají písemná oznámení na posledně uvedenou adresu. Písemnost je doručena, jakmile ji druhá strana převezme. Právní účinky doručení písemnosti má i odmítnutí zásilky, resp. její nevyzvednutí v úložní době.

VIII.

1. V případě ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy je nájemce povinen bez odkladu byt vyklidit a předat ho zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s ohledem na běžné opotřebení bytu při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Škody způsobené nájemcem na bytu a na zařízení a vybavení bytu je nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání bytu pronajímateli. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložním do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o těch skutečnostech, které nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
2. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu, a to až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá. Je-li v bytě věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou

přiměřenou lhůtu k převzetí, pokud se nejedná o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil.

IX.

1. Veškeré právní vztahy vzniklé na základě této smlouvy včetně těch, které nejsou přímo ve smlouvě upraveny, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisů s ním souvisejících.
2. Práva a povinnosti z této smlouvy přecházejí na právní nástupce smluvních stran a to pouze v případě, že dojde ke změně vlastníka bytu.
3. Nájemce potvrzuje, že si byt dle této nájemní smlouvy prohlédl a shledal ho ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.
4. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě dohody obou smluvních stran, a to formou číslovaných písemných dodatků. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech s platností originálu. Každá smluvní strana obdrží jeden stejnopis této smlouvy a jeden stejnopis archivuje zprostředkovatel tohoto nájemního vztahu.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, že je stranám této smlouvy srozumitelná a že jsou si vědomy právních důsledků z této smlouvy plynoucích. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Liberci dne.....

.....

Pronajímatel

.....

Nájemce