

# TENTO VZOR NENÍ MOŽNÉ UPRAVOVAT. POKUD POTŘEBUJETE VZOR K VYPLNĚNÍ, STÁHNĚTE SI JEJ VE FORMÁTU [DOC \(MS WORD\)](#).

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

dle § 2201 a násl. občanského zákoníku (dále jen „**smlouva**“)

### [jméno a příjmení nebo název společnosti pronajímatele]

[datum narození nebo IČO pronajímatele]

[bytem nebo se sídlem pronajímatele]

[v případě společnosti doplňte např.: zastoupená jméno a příjmení, jednatelem]

dále jen „**pronajímatel**“

**a**

### [jméno a příjmení nájemce]

[datum narození]

[trvalé bydliště nájemce]

dále jen „**nájemce**“

uzavírají následující smlouvu o nájmu bytu:

## I.

### Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je pronájem bytu číslo [např 990] , zapsaného v katastru nemovitostí pro katastrální území [např Vršovice] , s dispozicí [např 3 plus 1] , o velikosti [doplňte výměru bytu] . Byt je umístěn v [např 3] patře domu na adrese [např Vršovická 15 11150 Praha] (dále jen „**byt**“ nebo „**předmět nájmu**„). Předmět nájmu se tímto nájemci pronajímá zařízený nábytkem a spotřebiči, blíže specifikovanými v předávacím protokolu, který tvoří přílohu číslo 1 k této smlouvě. Pronajímatel tímto pronajímá nájemci předmět nájmu, a to k bytovým účelům.
2. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem předmětu nájmu, je oprávněn pronajmout předmět nájmu, a že na předmětu nájmu neváznou žádná věcná břemena ani jiná práva třetích osob, která by mohla omezit užívání předmětu nájmu nájemcem, a zavazuje se, že žádné podobné právo třetí osoby k předmětu nájmu nezřídí po dobu trvání této smlouvy (včetně jejích případných prodloužení). List vlastnictví týkající se předmětu nájmu tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Nájemce tímto prohlašuje, že byl ke dni podpisu této smlouvy se stavem předmětu nájmu řádně seznámen.
3. Společně s nájemcem mohou byt využívat k bydlení pouze tyto osoby: [jméno příjmení a datum

narození dalších osob] . Další osoby mohou být využívat k bydlení pouze se souhlasem pronajímatele.

## **II.**

### **Doba nájmu**

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu na dobu [určitou] [v případě doby určité vyplňte od kdy do kdy bude nájem trvat] .

## **III.**

### **Úhrada nájemného a ostatních poplatků**

1. Smluvní strany se dohodly na měsíčním nájemném za užívání předmětu nájmu ve výši [např 15000] Kč; součástí tohoto nájemného je mimo jiné i cena za užívání vybavení předmětu nájmu podle této smlouvy, pokud není níže stanoveno jinak. Nájemné je splatné měsíčně, a to nejpozději do [např 5] dne měsíce, za který je nájemné hrazeno, a to na bankovní účet pronajímatele č. [např 111122233344] vedený u [např Nejlepší banky] , variabilní symbol [např 15] .
2. Nájemné nezahrnuje poplatky související s užíváním bytu (zejména dodávka [např dodávka elektřiny do společných prostor vodné a stočné odvoz domovního odpadu úklid a osvětlení společných prostor v domě] . Platby za tyto služby hradí nájemce v zálohové výši [např 3500] Kč měsíčně, přičemž se jedná o výpočet odpovídající užívání bytu [např třemi] osobami. Tyto zálohy jsou splatné měsíčně, a to ve stejných termínech jako nájemné, na účet číslo [např 111122233345] vedený u [např Dobré banky] , variabilní symbol [např 16] . Vyúčtování záloh uhrazených nájemcem podle této smlouvy bude provedeno pronajímatelem 1x za rok na základě prokázané skutečné spotřeby nájemce za dobu užívání předmětu nájmu, a to bez zbytečného odkladu po obdržení příslušného ročního vyúčtování (faktur nebo obdobných vyúčtování) od příslušných poskytovatelů těchto služeb. Pronajímatel se zavazuje vždy předložit nájemci písemnou dokumentaci k tomuto vyúčtování (zejména příslušné faktury, resp. jiná vyúčtování vystavená poskytovateli těchto služeb). V případě, že poplatky za tyto služby za dobu, po kterou měl nájemce právo užívat předmět nájmu podle této smlouvy (na základě předávacích protokolů podepsaných stranami), přesáhnou výši záloh, rozdíl uhradí nájemce pronajímateli, v případě opačném pronajímatel uhradí rozdíl nájemci, a to do [např 20] dnů po provedení vyúčtování podle tohoto odstavce.
3. Nájemce rovněž v hotovosti uhradí při podpisu této smlouvy částku ve výši [např 30000] Kč jako bezpečnostní zálohu (kauci). Záloha bude uložena u pronajímatele a bude sloužit k pokrytí případných škod, jiných než je běžné opotřebení, zaviněných nájemcem, případných nedoplatků za nájem nebo poplatků za služby. V případě, že se záloha nevyčerpá či vyčerpá pouze částečně, bude vrácena nájemci po ukončení nájmu, předání předmětu nájmu a zaplacení všech účtů, ale nejpozději do jednoho měsíce po ukončení této nájemní smlouvy.
4. Nájemné nezahrnuje poplatky za [např elektřinu a plyn] využívaný v předmětu nájmu. Odběr [např elektřiny a plynu] si nájemce dohodne a potřebné smlouvy s dodavatelem uzavře přímo nájemce. V případě přepisu příslušných smluv jsou smluvní strany povinny si poskytnout veškerou potřebnou součinnost.

## **IV.**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce má právo na nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu trvání této nájemní

smlouvy (včetně jejích případných prodloužení). Nájemce se zavazuje, že veškeré škody, způsobené jeho vinou, nebo vinou osob, kterým umožnil do bytu přístup, nechá neprodleně opravit na vlastní náklady.

2. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu jakékoliv stavební úpravy nebo rekonstrukce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Těmito úpravami se rozumí i vrtání otvorů do podlahových krytin a keramických obkladů, jakož i do oken a dveří.
3. Nájemce je povinen informovat pronajímatele včas o škodách a nutnosti oprav v předmětu nájmu.
4. Nájemce není oprávněn dále pronajmout (podnajmout) předmět nájmu třetí osobě, ani ho využívat ke komerčním účelům.
5. Nájemce není oprávněn v předmětu nájmu zřídit sídlo právnické osoby.
6. Nájemce je povinen předat předmět nájmu při ukončení nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, kromě běžného opotřebení, a to nejpozději v den ukončení nájemní smlouvy. Ke dni tohoto předání sepíší strany předávací protokol zaznamenávající stav předmětu nájmu včetně jeho vybavení a stav měřičů energií.
7. V období posledního měsíce trvání nájmu dle této smlouvy je pronajímatel oprávněn nejméně jedenkrát týdně, a to ve všedních dnech v čase mezi 8 a 20 hodinou vstupovat do bytu za účelem jeho prohlídky či jeho ukázání novým zájemcům, a to pouze po předchozí domluvě s nájemcem.
8. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, protipožární předpisy a předpisy chránící životní prostředí. Zároveň se zavazuje respektovat dobré mravy a sousedská práva.
9. Nájemce bere tímto na vědomí, že jeho majetek v předmětu nájmu není pojištěn z titulu pojistné smlouvy pronajímatele.
10. Nájemce je povinen udržet předmět této smlouvy v dobrém stavu. Náklady na menší opravy do výše [např 1000] Kč za opravu ponese nájemce jako součást běžné údržby. Potřebu dalších oprav je povinen hlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá za škodu, které nesplněním této povinnosti vznikla.

## **V.**

### **Platnost smlouvy**

1. Nájem může být ukončen výpovědí jedné ze smluvních stran, a to v souladu s aktuálně platnými a účinnými ustanoveními zákona.
2. Nájem může být rovněž ukončen vzájemnou dohodou obou smluvních stran.

## **VI.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva podléhá zákonům České republiky se soudní pravomocí českého soudu. Právní vztahy mezi stranami této smlouvy, které nebyly uvedeny touto smlouvou, podléhají příslušným ustanovením občanského zákoníku.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, každá strana obdrží po jednom.
3. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy lze provést pouze písemnou formou, odsouhlasenou oběma stranami.
4. Platnost této smlouvy nastává dnem jejího podpisu oběma stranami.

V [město podpisu pronajímatele] dne [datum podpisu pronajímatele]

.....

[jméno název pronajímatele]

[v případě společnosti doplňte např.: zastoupená jméno a příjmení, jednatelem]

V [město podpisu nájemce] dne [datum podpisu nájemce]

.....

[jméno název nájemce]

Přílohy:

1. Předávací protokol včetně seznamu vybavení bytu
2. List vlastnictví
3. Kopie OP nájemce

## **POTŘEBUJETE POMOCI?**

### **PORAĎTE SE S ADVOKÁTEM**

**CENA ZA KONZULTACI: 600 Kč / 15 min.**

### **KDO JSEM?**

Advokát zapsaný v České advokátní komoře s desetiletou zkušeností v oboru. S více než 300 pětihvězdičkovými recenzemi **jsem nejlépe hodnoceným advokátem na platformách Google a Seznam (Firmy.cz)**. Na zkušenosti těch, kteří mých služeb využili před Vámi, se můžete podívat [zde](#) (Google recenze), [zde](#) (Seznam) nebo [zde](#) (Facebook).

### **KONTAKTUJTE MNE IHNEDE**

- tel: **604 99 11 88** (Po-Pá 9-17 hod.)
- email: [adam@tosovsky-advokat.cz](mailto:adam@tosovsky-advokat.cz)
- kancelář: Říční 10, Praha 1-Malá Strana

**Mgr. Adam Tošovský,**  
advokát, č. ev. ČAK 16445  
[www.tosovsky-advokat.cz](http://www.tosovsky-advokat.cz)