

## SMLOUVA O NÁJMU BYTU - VZOR

....., nar. ....,  
bytem .....

- dále jen jako „**pronajímatel**“ na straně jedné

a

....., nar. ....,  
bytem .....

- dále jen jako „**nájemce**“ na straně druhé

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
ve znění pozdějších předpisů, tuto **nájemní smlouvu**:

### I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je k okamžiku uzavření této smlouvy vlastníkem bytové jednotky č. ...., nacházející se v budově č. p. .... v ulici ..... Jedná se o byt o velikosti ..... ve ..... nadzemním podlaží o podlahové ploše ..... m<sup>2</sup>.

### II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je nadepsaná bytová jednotka sestávající se z ..... Byt je standardně vybaven, má podlahovou krytinu ve všech místnostech.

2. Tento byt pronajímatel přenechává nájemci do užívání výlučně za účelem bydlení.

### III. Doba nájmu

1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci k účelům bydlení byt specifikovaný v čl. I. odst. 1 této smlouvy. Nájem se sjednává na dobu určitou, v délce trvání od ..... do .....

2. Na žádost nájemce může být dohodou smluvních stran nájemní vztah dále prodloužen a to novou nájemní smlouvou nebo dodatkem ke smlouvě podepsanou všemi účastníky smlouvy. Nájemce požádá o prodloužení smlouvy nejméně 2 měsíce před jejím ukončením.

3. Pronajímatel i nájemce je oprávněn ukončit nájemní vztah písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou počínající běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi, pronajímatel z důvodu specifikovaných § 2288 NOZ.

#### **IV. Povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel se zavazuje zejména:

a) zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, právo užívat společné prostory, zařízení domu a požívat plnění, jejichž poskytování je s nájmem bytu spojeno.

2. Nájemce se zavazuje zejména:

a) užívat byt dohodnutým způsobem a odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti,

#### **V. Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu**

1. Nájemné bez služeb spojených s užíváním bytu za předmět nájmu se stanoví dohodou obou stran ve výši ..... Kč nájemnému bude nájemce hradit zálohu na služby s nájmem spojené, konkrétně částku ..... Kč jako zálohu na úhradu elektrické energie a vodného, stočného.

2. Nájemné, poplatky za služby v bytě jsou splatné vždy nejpozději k 10. dni stávajícího měsíce.

#### **VI. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu**

1. Nájemce přebírá předmět nájmu v takovém stavu, jaký je uveden v předávacím protokolu, který je jako příloha číslo 1 nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

2. Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a ostatní zařízení v domě specifikovaném v čl. I. odst. 1 této smlouvy řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu a společnými prostory.

3. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě specifikovaném v čl. I. odst. 1 této smlouvy bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil sám, nebo těmi, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak ani po předchozím upozornění pronajímatele, budou závady a poškození odstraněny na náklady nájemce.

#### **VII. Odpovědnost nájemce**

1. Nájemce je povinen pronajímateli bez zbytečného odkladu oznámit všechny závady v bytě, jejichž odstranění je povinností pronajímatele. V případě opomenutí této povinnosti odpovídá nájemce pronajímateli za veškeré škody tímto opomenutím způsobené.

2. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody způsobené jím, spolubydlíci osobami a dalšími osobami, jimž umožnil do bytu a domu přístup. Stejná odpovědnost se vztahuje na škody způsobené domácími zvířaty nájemce či zvířaty, jimž nájemce umožnil přístup do domu nebo bytu. Nájemce je

povinen tyto škody vlastním nákladem odstranit, a to nejpozději do 15 dnů ode dne jejich vzniku. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli vzniklou škodu.

### **VIII. Skončení nájmu**

1. Nájem zanikne uplynutím doby uvedené v čl. III. odst. 1 této smlouvy, písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nebo písemnou výpovědí uvedenou shora. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a odevzdat nájemci. Po skončení nájmu není nárok na náhradní bydlení či podnájem.

### **IX. Závěrečná ustanovení**

1. Ve věcech touto smlouvou neupravených se vztahy mezi smluvními stranami řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními obecně právními předpisy.

2. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.

3. Tato smlouva může být doplněna nebo měněna jen písemnými a řádně číslovanými dodatky, které budou podepsány oběma stranami této smlouvy.

4. Účastníci smlouvy prohlašují, že si smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí a rozumí mu, že je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, smlouva nebyla uzavřena v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

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

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

.....  
Pronajímatel

.....  
Nájemce

Nájemní smlouva na byt je velmi specifická, upravuje práva a povinnosti pronajímatele a nájemce, kromě podstatných náležitostí je zde velká smluvní volnost, je tedy vhodné vždy si smlouvu dobře připravit. Tento vzor slouží jako doporučení, specifické požadavky je třeba zapracovat. Rádi Vám s tímto pomůžeme. Kontaktujte naši advokátní kancelář na emailu [info@tvujobhajce.cz](mailto:info@tvujobhajce.cz) nebo na tel. 607139004.