

Nájemní smlouva

dle § 2235 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, dále jen občanský zákoník, uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku, smluvní strany:

pronajímatel:

na straně jedné

a

nájemce:

na straně druhé

(pronajímatel a nájemce jsou dále označováni jako smluvní strany)

Smlouvu o nájmu bytu

I.

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. _____ (jiná specifikace umístění bytové jednotky v domě _____), která se nachází na adrese _____ v katastrálním území _____ obci _____. Budova, ve které se nachází bytová jednotka je ve výlučném vlastnictví _____. Vlastník budovy a bytové jednotky je současně výlučným vlastníkem pozemku č. _____ v uvedeném katastrálním území, vše zapsané na LV _____. Vlastník prohlašuje, že je oprávněn nakládat s bytovou jednotkou ve smyslu této smlouvy.

Dispozice je nutno upravit dle konkrétního bytu, na který se nájemní smlouva vztahuje.

Doporučujeme také, v rámci možností, brát zřetel na velikost domácnosti nájemce a následnou velikost bytu.

II.

Pronajímaná bytová jednotka je o celkové rozloze _____ m², počtu _____ pokojů a kuchyni (předsíni, koupelně, WC, _____), dále jen byt.

Vzor smlouvy je určen pro případy, kdy je nájem sjednáván s jedním nájemcem. Tímto se však nevylučuje sdílení domácnosti s partnerem/partnerkou a jejich dětmi. Tuto skutečnost je však nutné oznámit včas pronajímateli.

Předmět a účel nájmu

I.

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání byt výše specifikovaný v této smlouvě, a to za účelem dočasného užívání. Nájemce uvádí, že je jediným zletilým nájemcem uzavírajícím uvedenou nájemní smlouvu.

Nájemní smlouva se uzavírá za účelem uspokojování bytových potřeb nájemce a členů jeho domácnosti, dále jen nájemce.

II.

Nájemce je spolu s bytem oprávněn řádně užívat společné prostory domu a jeho zařízení (společné chodby, výtah, sklep, půdu _____) (doplňte či škrtněte nehodící se).

III.

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíční nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu ve výši dále uvedené.

Osoby žijící v bytě

I.

Další nové členy domácnosti, které nejsou osobami blízkými (osoba blízká § 22 občanského zákoníku), může nájemce přijmout pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Zvýšení počtu členů

domácnosti je povinen nájemce oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce.

II.

Snížení počtu členů nájemcovy domácnosti nájemce písemně oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejdéle do jednoho měsíce.

III.

Z hygienických důvodů se nájemce zavazuje, že počet členů jeho domácnosti nepřesáhne _____ osob, přičemž se do tohoto počtu nezahrnují děti nájemce, jeho partnera ani jejich společní potomci.

Byt by měl být zkolaudován jako bytová jednotka a mít základní náležitosti – tekoucí vodu, sociální zařízení, vytápění, alespoň základně vybavenou kuchyni... Neměla by se v něm nacházet plíseň, stavební nedostatky či jiné život či zdraví ohrožující prvky.

Předání bytu

I.

Pronajímatel se zavazuje předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, písemným podepsaným předávacím protokolem, a to dne _____.

Pronajímatel se zavazuje v den předání bytu předat nájemci klíče od bytu a domu.

II.

Nájemce prohlašuje, že s termínem předání bytu souhlasí, k předání bytu se dostaví osobně, dále prohlašuje, že stav bytu je mu znám, byt si prohlédl a souhlasí s jeho dočasným užíváním za podmínek uvedených v této smlouvě. Nájemce prohlašuje, že stav bytu považuje za vhodný a způsobilý k nastěhování a řádnému užívání. Součástí předávacího protokolu je povinný záznam o stavu elektroměru a plynoměru. Nájemce se zavazuje osobně podepsat předávací protokol.

III.

Předávací protokol tvoří přílohu této nájemní smlouvy.

Nedoporučujeme nabízet nájemní smlouvy na nepřiměřeně krátkou dobu, tzv. na zkoušku, tedy na méně než 12 měsíců. Stabilizace člověka žijícího v bytové nouzi chvíli trvá a opětovné nalezení a ztracení domova přispívá k jeho opakované traumatizaci.

Doba nájmu

I.

Nájem výše uvedeného bytu se pronajímá nájemci na dobu určitou, a to na dobu od _____ do _____

II.

Prodloužení nájmu je možné při řádném plnění podmínek v této smlouvě uvedených, a to dle příslušných ustanovení občanského zákoníku. Obnovování nájemního vztahu dle § 2285 tímto není dotčeno.

Nájemné a úhrady za plnění

I.

Pronajímatel a nájemce se dohodli na měsíční výši nájmu v částce _____ Kč, slovy: _____ . Dále je nájemce povinen hradit pronajímateli úhrady spojené s užíváním bytu v celkové měsíční výši _____ Kč, slovy: _____ . Celková měsíční částka, kterou nájemce bude hradit pronajímateli činí _____ Kč, slovy: _____ . Jednotlivé položky úhrad za plnění jsou rozepsány v Evidenčním listě, který tvoří povinnou přílohu této smlouvy. U jednotlivých položek úhrad za plnění se jedná o měsíční zálohy.

Přeplatky a nedoplatky jsou upraveny zákonem č. 67/2013 Sb., Zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, který v §7 uvádí, že skutečnou výši nákladů za služby je pronajímatel povinen doručit příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od konce účtovacího období. Od tohoto data tedy poběží stanovená lhůta pro jeho vyplacení.

II.

Uvedené zálohy je pronajímatel povinen pravidelně, minimálně jednou ročně v účtovacím období vyúčtovat a vyúčtování předat nájemci. Vyúčtování provádí pronajímatel dle skutečné spotřeby poskytovaných služeb. Přeplatky a nedoplatky zaplacených záloh úhrad za plnění spojených s užíváním bytu dle této nájemní smlouvy jsou pronajímatel i nájemce povinni vyplatit druhé straně do 15ti dnů

od doručení vyúčtování. Započtení přeplatků a nedoplatků nebude akceptováno. Nájemné a úhrady za plnění je nájemce povinen hradit pronajímateli měsíčně vždy k 25. dni v příslušném měsíci.

Lze uvést i jiné datum splatnosti.
Doporučujeme však vzít v potaz např.
očekávané datum výplaty sociálních dávek, výplatu mzdy atp.

Některé z obcí ve svých sociálních bytech nechávají smlouvy na energie a plyn napsat na sebe, aby v případě, kdy má nový nájemník dluhy na energiích, nedošlo k odmítnutí uzavření smlouvy ze strany dodavatele energií. Případné dlužné částky si pak obec řeší přímo s nájemcem.

III.

Náklady za dodávky elektrické energie a plynu do bytu hradí nájemce přímo dodavatelům a v této souvislosti je povinen do jednoho měsíce od uzavření nájemní smlouvy převést u dodavatelů dodávky elektrické energie a plynu na své jméno.

IV.

Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, je nájemce povinen hradit na účet pronajímatele _____, vedený u banky _____, variabilní symbol _____.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

I.

Veškerá práva a povinnosti vyplývající z nájemního vztahu platí pro nájemce a členy jeho domácnosti. Nájemcovy práva a povinnosti se vztahují i na chov domácího zvířectva. Chov jiného než běžného domácího zvířectva pronajímatel nájemci ani členům jeho domácnosti nepovoluje.

II.

Nájemce je povinen byt, dům i veškeré jeho zařízení užívat řádně, udržovat pořádek a čistotu v souladu s běžným užíváním a v souladu s touto nájemní smlouvou. Dále se nájemce zavazuje dodržovat pravidla noční klidu v časovém rozmezí od 22 hodin do 6 hodin a další podmínky vyplývající z domovního řádu.

III.

Smluvní strany se dohodly, že běžnou údržbu bytu a běžné opravy v bytě i prostorách předaných nájemci do užívání zajišťuje a hradí nájemce. Vymezení pojmu běžná údržba a běžné opravy upravuje

nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy souvisící s údržbou bytu.

IV.

Nájemce je povinen havárie a závady, které nespádají pod běžné opravy a závady neprodleně hlásit pronajímateli. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do bytu i do prostor předaných k užívání, a to v případech zjištěných vad, havárií či jiných oprav, které nespádají do běžné údržby. Pronajímatel je povinen respektovat soukromí nájemce a respektovat skutečnost vstupu do bytu pouze v předem ohlášených a závažných důvodech, odstranění vad a havárií a pouze za přítomnosti nájemce nebo jím pověřenou osobou.

V.

Nájemce je povinen hradit pronajímateli veškeré škody, které vzniknout v souvislosti s užíváním bytu, domu a dalších zařízení, které tvoří součást domu, vyjma případů běžného opotřebování. Nájemce se zavazuje, že bez vědomí a písemného povolení pronajímatele neprovede v bytě, prostorách jemu pronajatých, v domě ani v prostorách a zařízeních domu, žádné stavební úpravy.

VI.

Nájemce souhlasí s použitím jeho údajů pro potřeby pronajímatele v souvislosti s užíváním bytu, např. k hlášení oprav, upomínek, soudních sporů, včetně tel. a e-mail. kontaktu.

VII.

Pronajímatel nenese odpovědnost za škody vzniklé na movitém majetku nájemce, členů jeho domácnosti ani dalších věcech vnesených do bytu, prostor předaných k užívání a domu včetně všech zařízení. Pronajímatel prohlašuje, že byt a prostory předané do dočasného užívání nájemce nejsou pojištěny u žádné pojišťovny, jakékoliv pojistné smlouvy si v případě zájmu musí sjednat a hradit nájemce. Pronajímatel prohlašuje, že má sjednáno a uhrazeno pojištění domu, a to pro živelné pohromy a odpovědnost za škodu.

V praxi majitelé bytů často přistupují k sepsání notářského zápisu s doložkou přímé vykonatelnosti. Jedná se o dohodu mezi pronajímatelem a nájemcem, že v případě ukončení nájemní smlouvy se nájemce z bytu odstěhuje. V opačném případě plní notářský zápis funkci exekučního titulu, na základě kterého je možné nájemníka vystěhovat.

Skončení nájmu

I.

Nájem končí uplynutím doby, tedy dnem _____.

Nájemce je povinen v případě, že nájem nebude prodloužen být odevzdat ve stavu způsobilém k dalšímu užívání v den _____. Nájemce i pronajímatel mohou pronájem ukončit výpovědí na základě důvodů uvedených v § 2287 a 2288 OZ za podmínky dodržení

3 měsíční výpovědní lhůty V den odevzdání a převzetí bytu pronajímatelem, je nájemce povinen předat veškeré klíče a vrátit veškeré vybavení ve stavu odpovídajícím k dalšímu řádnému užívání.

Využití notářských doložek v praxi má však jistá pro i proti, stejně tak je rozdílně vnímána v praxi. Před zavedením tohoto institutu tak doporučujeme důkladné zvážení a zjištění všech relevantních informací. Základní informace je možné najít také na našich webových stránkách v sekci [Pro a proti](#).

II.

O předání bytu bude sepsán a oběma stranami podepsán předávací protokol ve dvou stejnopisech, včetně uvedení konečného stavu energií. V případě zjištění závad a poškození bude součástí protokolu soupis těchto zjištění.

III.

Nájemce se zavazuje v den skončení nájmu odhlásit se z odběru energií u všech dodavatelů a do jednoho měsíce se také zavazuje k odhlášení trvalého pobytu na jinou adresu. V případě, že tak neučiní, pronajímatel podá návrh na zahájení řízení o zrušení místa trvalého pobytu u příslušného obecního úřadu.

Závěrečná ustanovení

I.

Smluvní strany prohlašují, že jsou seznámeny se všemi ustanoveními této nájemní smlouvy a jejích příloh. Dále prohlašují, že nájemní smlouvu uzavírají ze svobodné vůle a činí tak vážně, srozumitelně a určitě. Smluvní strany prohlašují, že smlouva není uzavřena v tísní ani za žádných nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

II.

Nájemní smlouvu lze měnit pouze písemně, veškeré dodatky budou součástí této smlouvy.

III.

Nájemní smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, dva případnou pronajímateli, jeden stejnopis případně nájemci.

IV.

Nájemní smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

V _____

dne _____

Pronajímatel

Nájemce

Seznam příloh:

- 1) Předávací protokol
- 2) Souhlas s předáním informací
- 3) Dohoda/smlouva o výkonu sociální práce

Obec si upraví dle svých požadavků, tj. upřesní, mezi kterými odbory je možno stvrdit předávání informací.

Uzavření nájemní smlouvy by nemělo být podmiňováno sociální prací. Proto doporučujeme tuto dohodu (v případě sociální služby smlouvu) nezahrnovat do nájemní smlouvy, ale zařadit ji jako přílohu. Nájemník nesmí být do spolupráce se sociálním pracovníkem nikterak nucen.