Nájemní smlouva k bytu

podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Pronajímatel:
[Jméno a příjmení / obchodní firma]
[Adresa / sídlo]
datum narození / IČO: [údaj]

Nájemce:
[Jméno a příjmení]
[Adresa]
datum narození: [DD. MM. RRRR]

I. Předmět nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání byt č. [číslo], [počet] + [kk/1], o výměře [m2] m², v [počet]. nadzemním podlaží domu [adresa], zapsaného na LV č. [číslo] pro k. ú. [katastr]. Součástí nájmu je [sklep / parkovací místo / nic].

II. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu [určitou do DD. MM. RRRR / neurčitou] a začíná dnem [DD. MM. RRRR].

III. Nájemné a služby

Nájemné činí [částka] Kč měsíčně. Záloha na služby činí [částka] Kč měsíčně a vyúčtuje se vždy do [datum] za předchozí kalendářní rok. Platba je splatná do [den]. dne daného měsíce na účet č. [číslo účtu].

IV. Jistota

Nájemce složil jistotu ve výši [částka] Kč, tj. [počet]násobek měsíčního nájemného. Pronajímatel ji vrátí po skončení nájmu bez zbytečného odkladu, nejpozději do [počet] dnů, po odečtení oprávněných pohledávek.

V. Stav bytu a povinnosti

Stav bytu, vybavení a stavy měřidel zachycuje protokol, který je přílohou této smlouvy. Běžnou údržbu a drobné opravy hradí nájemce. Podnájem a změny v bytě vyžadují písemný souhlas pronajímatele.

V [místo] dne [DD. MM. RRRR]

…… ……
pronajímatel nájemce

Na co si dát pozor

• Jistota smí být nejvýše trojnásobek měsíčního nájemného (§ 2254 OZ). Lhůtu pro její vrácení zákon nestanoví — platí, co si sjednáte, jinak „bez zbytečného odkladu“.

• Ujednání, které krátí práva nájemce bytu pod zákonný standard, je neplatné.

• Protokol se stavy měřidel a fotkami ušetří spor při vracení jistoty.

• Nájem na dobu určitou nekončí sám: po skončení ho může nájemce prodloužit užíváním, pokud ho pronajímatel včas nevyzve k vyklizení.

Tento vzor je obecná šablona, ne právní poradenství. U sporných nebo nestandardních situací si nechte dokument zkontrolovat advokátem.