

## Smlouva o nájmu zařízení bytu

---

**Pronajímatel:** Bauwald s.r.o., se sídlem Vráto 107, 307 01, Vráto, České Budějovice, IČO 28091124, v zastoupení panem Liborem Kulířem, dat. nar. 22. července 1959, bydlištěm Vráto 107, 307 01, Vráto, České Budějovice

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

**a**

**Nájemce:** .....  
dat.nar.....  
trvale bytem .....

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

(společně též jako „**strany**“ nebo „**smluvní strany**“)

*uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce s roku v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tuto*

### Smlouvu o nájmu zařízení bytu

#### I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č.č. 1058/1, 1058/2, 1061, jehož součástí je budova č.p.\_\_\_\_\_, obojí zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. \_\_\_\_\_ pro katastrální území Blížejov, u Katastrálního úřadu \_\_\_\_\_, katastrální pracoviště\_\_\_\_\_.
2. Pronajímatel a nájemce konstatují, že spolu dne \_\_\_\_\_ uzavřeli Smlouvu o nájmu bytu (dále jen „**smlouva o nájmu bytu**“), kterou pronajímatel přenechal nájemci do užívání byt č. \_\_\_\_\_, nacházející se v \_\_\_\_\_podlaží budovy čp. \_\_\_\_\_na adrese \_\_\_\_\_ (dále jen „**byt**“). Byt je o dispozici \_\_\_\_\_, a skládá se z \_\_\_\_\_.
3. Pronajímatel tímto přenechává nájemci do užívání vybavení bytu uvedeného v odst. 2, které tvoří:
  - a) kuchyňská linka včetně \_\_\_\_\_ sporáku, \_\_\_\_\_(další spotřebiče)
  - b) boiler k ohřívání vody
  - c) .....
  - d) .....

(dále společně jako „**předmět nájmu**“)

## II.

### Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu trvání nájmu bytu dle smlouvy o nájmu bytu ze dne \_\_\_\_\_ dle čl. I. odst. 2 této smlouvy./ Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to 2 roky a končí dnem \_\_\_\_\_.
2. Dojde-li k ukončení nájmu dle smlouvy o nájmu, končí nájemní vztah dle této smlouvy k témuž dni jako nájem bytu.
3. Nájem se končí dohodou stran; uplynutím výpovědní doby po doručení výpovědi jedné ze stran, nebo dnem následujícím po dni doručení výpovědi jedné ze stran, pokud jde o výpověď nájmu bez výpovědní doby.
4. Pokud se některá z movitých věcí, které tvoří předmět nájmu stane trvale nepoužitelnou ke sjednanému účelu, nebo tato věc zanikne, končí nájem ohledně této movité věci. Nájemné se v tomto případě sníží o částku/y odpovídající výši nájemného za příslušnou zaniklou nebo nepoužitelnou movitou věc dle odst. 10 tohoto článku.
5. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím doby nájmu dle ust. odst. 1, pokud nájemce hrubě porušil povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo povinnosti vyplývající ze smlouvy o pronájmu bytu tj. smlouvy č. \_\_\_\_\_ ze dne \_\_\_\_\_ podepsané mezi pronajímatelem a nájemcem.
6. Nájemce má právo nájem vypovědět i před uplynutím doby nájmu a to pouze v případě, že dojde k ukončení nájemní smlouvy pronajatého bytu.
7. Výpověď nájmu musí být písemná a musí dojít druhé smluvní straně. Výpovědní doba činí pro obě smluvní strany jeden měsíc a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícím po měsíci, kdy byla výpověď doručena druhé straně. Ve výpovědi musí být uveden důvod výpovědi jinak je neplatná.
8. Pronajímatel má právo vypovědět nájem i bez výpovědní doby, pokud:
  - a) Nájemce užívá předmět nájmu takovým způsobem, že se předmět nájmu opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí zničení předmětu nájmu, a to i přes předchozí písemnou výzvu pronajímatele, aby předmět nájmu užíval řádně, která byla nájemci doručena, a v níž pronajímatel nájemci poskytl přiměřenou lhůtu k nápravě a upozornil jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Hrozí-li naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, předchozí výzvy pronajímatele se nevyžaduje. Pronajímatel má právo vypovědět nájem ohledně celého předmětu nájmu i pokud nájemce nakládá výše uvedeným způsobem, pouze s některou z movitých věcí, které tvoří předmět nájmu.
  - b) Nájemce nezaplatil nájemné ani do splatnosti příštího nájemného, i přes předchozí písemnou výzvu pronajímatele, která byla nájemci doručena, v níž jej pronajímatel vyzval k úhradě, poskytl mu přiměřenou lhůtu k zaplacení a upozornil jej na možné následky nezaplacení.
  - c) Nájemce porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem, např. přenechá předmět nájmu do užívání třetí osobě.
9. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby pokud:

- a) pronajímatel porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem, a to i přes předchozí písemnou upomínku nájemce, která byla pronajímateli doručena a v níž nájemce pronajímateli poskytl lhůtu přiměřenou povaze věci pro učinění nápravy zejména neprovede-li pronajímatel opravu vady věci, k jejímuž provedení je povinen a potřebu jejíhož provedení mu nájemce oznámil, nebo neposkytne-li nájemci ochranu pokud k předmětu nájmu uplatňuje právo třetí osoba
10. Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět nájem podle tohoto článku této smlouvy i jen ve vztahu k jedné nebo více movitých věcí, které tvoří předmět nájmu, pokud se na tuto movitou věc vztahuje důvod výpovědi. Pro účely tohoto ustanovení činí výše nájemného za užívání jednotlivých movitých věcí, které tvoří předmět nájmu:
- a) kuchyňská linka včetně \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, - Kč  
b) boiler - \_\_\_\_\_, - Kč  
c) .....  
d) .....
11. Nájem končí dnem následujícím po uplynutí výpovědní doby. V případě výpovědi nájmu bez výpovědní doby nájem končí dnem následujícím po dni doručení výpovědi.
12. Nájemce je povinen odevzdat pronajímateli předmět nájmu nejpozději v den skončení nájmu. Pro případ porušení této povinnosti si smluvní strany sjednávají smluvní pokutu ve výši \_\_\_\_\_ za každý započatý kalendářní den prodlení se splněním této povinnosti.

### III. Nájemné a způsob jeho platby Jistota

1. Za užívání předmětu nájmu je dohodou smluvních stran sjednáno měsíční nájemné ve výši \_\_\_\_\_ (dále jen „nájemné“). Výše nájemného je stanovena jako součet nájemného za nájem jednotlivých movitých věcí tvořících předmět nájmu:
- a) Kuchyňská linka včetně \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_, - Kč  
b) Elektrický sporák s troubou \_\_\_\_\_, - Kč  
c) Šatní skříň 1800 mm  
d) .....
2. Nájemné se platí za všechny pronajaté movité věci v jedné platbě měsíčně předem vždy do každého 1. dne v měsíci bankovním převodem na účet pronajímatele číslo účtu \_\_\_\_\_ vedeném u České spořitelny. Nájemné je uhrazeno, je-li platba připsána na účet pronajímatele.
3. Pronajímatel s nájemcem se dále dohodli, že nájemce při podpisu této smlouvy složí peněžitou jistotu ve výši \_\_\_\_\_, představující výši jednoho měsíčního nájemného. Při podpisu této smlouvy nájemce uhradil peněžitou jistotu ve výši \_\_\_\_\_, -Kč a dále nájemné za první měsíc nájmu, ve výši \_\_\_\_\_ - Kč, celkem tedy \_\_\_\_\_, - Kč a pronajímatel podpisem této smlouvy převzetí této částky potvrzuje.
4. Pronajímatel je oprávněn jistotu použít k úhradě pohledávek na nájemném a/nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem, zejména náhradě vzniklých škod. Nájemce je

povinen doplnit peněžní prostředky na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce od vyzvání pronajímatele.

5. Pronajímatel je povinen jistotu (nebo její část, pokud byla za dobu trvání nájmu řádně čerpána) včetně příslušenství vrátit nájemci nejpozději do 1 měsíce po vyklizení a předání předmětu nájmu.

#### **IV.**

#### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci nerušený výkon jeho práv nájemce, spojených s užíváním předmětu nájmu.
2. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a tento je ve stavu způsobilém k užívání. Nájemce s tímto stavem souhlasí. O předání předmětu nájmu nájemci do užívání bude sepsán předávací protokol.
3. Předmět nájmu smí být užíván pouze způsobem obvyklým s ohledem na povahu jednotlivých movitých věcí, které jsou předmětem nájmu. Nájemce se zavazuje, že bude s předmětem nájmu zacházet šetrně, udržovat ho v čistém a užitelném stavu, předcházet možným škodám a zavazuje se nezpůsobit na předmětu nájmu žádnou škodu.
4. Předmět nájmu smí užívat pouze nájemce na své vlastní náklady. Předmět nájmu smí užívat rovněž členové domácnosti nájemce, popř. přechodně návštěvy v domácnosti nájemce, vždy na vlastní nebezpečí a náklady nájemce.
5. Nájemce není oprávněn přemístit movité věci, které jsou předmětem nájmu mimo byt, který je předmětem smlouvy o nájmu bytu dle článku I. odst. 2 této smlouvy, s výjimkou přemístění za účelem provedení oprav, k jejichž zajištění je povinen nájemce.
6. Nájemce není oprávněn zřídit užívací právo k předmětu nájmu třetí osobě. Porušení této povinnosti se považuje za zvlášť závažné porušení povinností nájemce.
7. Běžnou údržbu předmětu nájmu provádí v době trvání nájmu nájemce. Nájemce hradí rovněž drobné opravy předmětu nájmu, pokud nejde o opravy, k nimž je povinen dodavatel v rámci záruky. Drobnými opravami se rozumí opravy do 1.000,- Kč. Potřebu oprav, k nimž je povinen pronajímatel, je nájemce povinen pronajímateli oznámit.
8. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na předmětu nájmu, které způsobil sám nebo jiné osoby užívající předmět nájmu se svolením nájemce nebo se pohybující v domácnosti nájemce se souhlasem nájemce. Nájemce rovněž odpovídá za škodu způsobenou zvířaty pohybujícími se v domácnosti nájemce. Tyto škody je nájemce povinen odstranit na vlastní náklady. Pokud škoda přesáhne výši kauční jistiny, rozdílnou část nájemce doplatí.
9. Nájemce neodpovídá za běžné opotřebení předmětu nájmu.
10. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu jakékoli změny bez předchozího souhlasu pronajímatele. Souhlas pronajímatele se změnou předmětu nájmu musí být písemný. Pokud nájemce provede změnu na předmětu nájmu bez písemného souhlasu pronajímatele, není nájemce oprávněn požadovat po pronajímateli náhradu za zhodnocení věci.

11. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli prohlídku předmětu nájmu alespoň jednou do měsíce po předchozím oznámení ze strany pronajímatele. Nájemce je za stejných podmínek rovněž povinen umožnit pronajímateli přístup k předmětu nájmu za účelem provedení opravy, k níž je povinen pronajímatel. Pokud hrozí nebezpečí z prodlení nebo je nutno zabránit vzniku škody apod., předchozí oznámení pronajímatele se nevyžaduje.
12. Nájemce je povinen každou hrozící škodu bez prodlení oznámit pronajímateli, jinak odpovídá za následky neoznámení.
13. Nájemce přebírá nebezpečí změny okolností dle § 1765 občanského zákoníku (zák. č. 89/2012 Sb.).
14. Smluvní strany vylučují možnost snižování nájemného dle ust. § 2249 občanského zákoníku (zák. č. 89/2012 Sb.).

## VI.

### Závěrečná ustanovení

1. Změny a doplňky této smlouvy lze činit na základě dohody obou smluvních stran, a to pouze písemnou formou.
2. Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, platí pro vztahy vzniklé z této smlouvy příslušná ustanovení občanského zákoníku (zák. č. 89/2012 Sb.). Zásilka doručovaná doporučenou poštou na adresu účastníka se považuje za doručenu také v případě, že si adresát zásilku nepřevzme, a to třetí den uložení na poště.
3. Strany si sjednávají, že postoupení pohledávky či souboru pohledávek plynoucích z této smlouvy a/nebo postoupení smlouvy lze sjednat pouze v písemné formě.
4. Pronajímatel si jako věřitel vyhrazuje právo dovolat se neúčinnosti právního jednání nájemce tím, že výhradu prostřednictvím notáře, exekutora nebo soudu oznámí tomu, vůči komu se neúčinnosti právního jednání může dovolat. Tím nastanou účinky dle § 593 Občanského zákoníku.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každá smluvní strana obdrží po jednom výtisku.
6. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu přečetly, že tuto smlouvu uzavřely podle své svobodné, pravé a vážné vůle, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují vlastnoruční podpisy.

V \_\_\_\_\_ dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
pronajímatel

\_\_\_\_\_  
nájemce