



čj.

Níže uvedeného dne a měsíce uzavřeli v souladu s ustanovením §2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku

**město Česká Skalice**

IČO 00272591

sídlem třída T.G. Masaryka 80, 552 03 Česká Skalice

zast. starostkou Ing. Zuzanou Jungwirthovou

**/dále jen pronajímatel/**

a

XXXXXXXXXXXX

nar. XXXXXXXXXXX

bytem XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**/dále jen nájemce/**

ve smlouvě společně jen jako „smluvní strany“

## Smlouvu o nájmu bytu

### Čl. I.

1. Smluvní strany prohlašují, že jsou způsobilé uzavřít tuto smlouvu, stejně jako způsobilé nabývat v rámci právního řádu vlastním právním jednáním práva a povinnosti.

### Čl. II.

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku označeném jako stavební parcela č. xxx k.ú. Česká Skalice, součástí tohoto pozemku je budova čp. xxx xxxxx ul., v níž jsou umístěny byty, které je pronajímatel oprávněn přenechat do užívání jednotlivým nájemcům pro zajištění bytových potřeb. Tento pozemek je zapsán Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod. Budova je zapsaná na listu vlastnictví č. LV 10001. Ve xxxxxx nadzemním podlaží tohoto obytného domu se nachází byt č. xx (dále jen byt), specifikace počtu místností bytu, jejich výměr a vybavení je uvedena v evidenčním listu (příloha č. 1).

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává výše uvedený byt nájemci k zajištění jeho bytových potřeb, popřípadě i bytových potřeb členů jeho domácnosti. Nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.



## Čl. III.

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od xxxxx do xxxxx.

Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do xxxxx a odevzdá mu s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání, tedy zejména klíče od bytu a klíče od domu.

2. Spolu s nájemcem budou byt užívat tyto osoby jako členové jeho domácnosti:  
jméno, příjmení a datum narození

3. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že ustanovení §2285 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku nebude použito.

4. Pronajímatel si vyhrazuje právo dát nájemci souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou nebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké, za člena nájemcovy domácnosti, se vyžaduje písemná forma. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli, neučiní-li to nájemce do 30 dnů, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svoji povinnost.

5. Návštěvy téže osoby anebo několika osob postupně v délce trvání nad 2 měsíce v součtu za rok je nájemce povinen ohlásit pronajímateli. Pobyty osob v bytě má vliv na rozúčtování nákladů na služby, které hradí všichni nájemci v domě.

6. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

7. Po zániku nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a vyklizený nejpozději v poslední den trvání nájmu předat pronajímateli se vším zařízením, vybavením a příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, včetně vymalování jednotlivých místností bílým nátěrem, zajistí nájemce nejpozději ke dni předání bytu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatel na náklad nájemce, s čímž nájemce výslovně souhlasí.

8. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci písemně sdělí, že odstranění změn nežadá, nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

9. V případě změn úprav bytu provedených se souhlasem pronajímatele jsou podmínky provedení úprav v bytě a náhrady za zhodnocení stanoveny ve vzájemné písemné dohodě nájemce a pronajímatele.



## Čl. IV.

1. Výše nájemného byla sjednána v pevné měsíční částce **xxxxx** Kč (slovy xxxxxxxxxxx korun českých). Nájemné je nájemce povinen platit do 20. dne v daném měsíci bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 10014-2324551/0100 nebo v hotovosti v pokladně pronajímatele. Nájemné za vybavení bytu je **xxxxx** Kč.

2. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci prostřednictvím dodavatelů v souvislosti s užíváním bytu následující služby: dodávku vodného a stočného, osvětlení společných částí domu, provoz společné rozhlasové a televizní antény, odvoz odpadu, dodávku tepla a teplé vody, čištění a kontrolu spalinových cest (kominické služby) a nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady spojené s poskytováním uvedených služeb. Pronajímatel není povinen zajišťovat úklid společných prostor. Zálohy na služby se stanovují v celkové výši **xxxxxx** Kč (slovy xxxxxxxxxxx korun českých) měsíčně.

**3. Celková měsíční výše nájemného a záloh na služby činí xxxxx Kč.**

4. Specifikace a výše měsíčních záloh za služby spojené s užíváním předmětného bytu jsou uvedeny v evidenčním listu (příloha č. 1).

5. Zúčtování přijatých záloh bude provedeno nejpozději do 30. 4.

6. Úhrada za osvětlení společných prostor a odvoz odpadu bude vypočítána poměrnou částkou z celkové faktury (dle počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb). Spotřeba tepla, studené a teplé vody je rozúčtována dle odečtových poměrových měřidel; pokud není bytový dům osazen těmito měřidly, je spotřeba rozpočítána podle osob rozhodných pro rozúčtování služeb. Náklady na provoz a údržbu (mimo revize) všech spalinových cest budou rozpočítány na společnou kotelnu.

7. Případný nedoplatek či přeplatek záloh na poskytnuté služby je splatný do 7 (sedmi) měsíců od skončení zúčtovacího období.

8. Výše nájemného se bude dále měnit pravidelně k 1. 4. příslušného roku, počínaje rokem xxxx. Nové nájemné se vypočítává jako součin nájemného za předchozí období a oficiálně stanoveného koeficientu průměrné roční míry inflace stanovené Českým statistickým úřadem za poslední kalendářní rok.

9. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že při změně rozsahu, kvality nebo ceny služeb spojených s užíváním bytu v probíhajícím roce provede pronajímatel jednostranným písemným úkonem odpovídající změnu výše záloh na tyto služby, a to s účinností od prvního dne měsíce následujícího po cenové úpravě.

10. Pronajímatel neodpovídá za škody způsobené v bytě na vybavení bytu a zařizovacích předmětech. Nájemce si pro takové případy sjedná pojištění domácnosti.



## Čl. V.

Nájemce zaplatil dne xxxxx pronajímateli peněžitou jistotu ve výši xxxx,00 Kč, slovy xxx korun českých. Dopltek jistoty dle současné výše nájemného ve výši xxxxx (slovy xxxxxxxx korun českých) složí nájemce na zvláštní účet pronajímatele č. 9005-2420551/0100 před podpisem této nájemní smlouvy nebo v hotovosti v pokladně Městského úřadu Česká Skalice při podpisu této smlouvy.

*Nebo:* Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli peněžitou jistotu ve výši xxxxx,00 Kč, slovy xxxx korun českých. Tuto částku složí nájemce na zvláštní účet pronajímatele číslo 9005-2420551/0100 před podpisem této nájemní smlouvy nebo v hotovosti v pokladně Městského úřadu v České Skalici při podpisu této nájemní smlouvy.

2. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu k úhradě pohledávek na nájemném, pohledávek za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě případných dalších závazků nájemce vůči pronajímateli vzniklých v souvislosti s nájmem, a to v okamžiku, kdy bude nájemce s úhradou těchto pohledávek či závazků více než 5 dnů v prodlení. Úhrada prokazatelně vynaložených nákladů bude odečtena od vratné jistoty. V případě, že by náklady přesáhly výši vratné jistoty, nájemce se zavazuje náklady nad výši jistoty uhradit nejpozději do 15 dnů po předložení jejich vyúčtování.

3. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu předmětného bytu vrátí nájemci zůstatek jistoty, pokud nedojde k vyčerpání jistoty z důvodu uvedených v tomto článku (nebo pokud nedojde k převodu jistoty na nový bezprostředně navazující nájemní vztah smluvních stran). K vyúčtování jistoty dojde nejpozději do 1 měsíce po skončení nájmu. Jistota bude uložena na běžném účtu pronajímatele. Úroková sazba daného běžného bankovního účtu pronajímatele činí 0,01 % ročně. V této maximální výši smluvní strany sjednávají mezi sebou i úrok z jistoty pro případ skončení nájmu (tj. maximální výši úroku, který by nájemce mohl po pronajímateli z jistoty požadovat).

## Čl. VI.

1. Pronajímatel přenechá předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k sjednanému účelu, a zavazuje se udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě po dobu nájmu náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů v souladu s domovním řádem (příloha č. 2).

2. Pronajímatel zajistí nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu a provede ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy, které není povinen provádět nájemce (viz příloha č.3).



## Čl. VII.

1. Nájemce bude užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou a zavazuje se dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.

2. Nájemce – občan ČR - si zřídí v bytě trvalý pobyt, a to do 90 dnů od uzavření této smlouvy. Nájemce – cizí státní občan – si nahlásí v bytě (předmětu nájmu) místo pobytu, a to do 90 dnů od uzavření této smlouvy. Výše uvedené neplatí v případě, že nájemce má trvalý pobyt nebo místo pobytu na jiné adrese v České Skalici po celou dobu trvání nájmu. Nájemce bude přihlášen po celou dobu nájmu k trvalému pobytu nebo místě pobytu na adrese nájemního bytu. V případě ukončení nájmu má nájemce povinnost do 30 dnů zrušit trvalý pobyt nebo místo pobytu na adrese nájemního bytu.

3. Nájemce bude provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu (dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů). Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu si smluvní strany sjednávají v příloze č. 3. Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádě-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen s jeho souhlasem.

4. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli, jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.

5. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístupu k němu nebo do něj, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.

6. Nájemce je povinen užívat předmětný byt, společné prostory a zařízení domu řádně tak, aby neomezoval ostatní uživatele domu ve výkonu jejich práv, zejména je neobtěžoval nadměrným hlukem a zápachem.

7. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o skutečnosti, že nebude dlouhodobě (tj. více než 2 měsíce) užívat byt (např. z důvodu dovolené, nemoci). Pro tyto účely předá klíč od bytu správci nebo jiné důvěryhodné osobě, jejíž kontakt předá pronajímateli pro případ havárie v bytě.



8. Obě strany se dohodly a souhlasí s tím, že další povinnosti při užívání bytu a společných prostor domu vymezuje domovní řád, který tvoří po vzájemné dohodě pronajímatele a nájemce nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2.

## Čl. VIII.

1. Nájem bytu zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku III. této smlouvy.
2. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany písemně dohodnou.
3. Nájemce i pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v zákoně. Výpovědní doba se stanovuje v délce 3 měsíce. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Pronajímateli nájemce uvede důvod výpovědi, a zda se jedná o výpověď bez výpovědní doby. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď je doručena druhé straně, leda by šlo o výpověď bez výpovědní doby.

## Čl. IX.

1. Smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.
2. Smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
3. Smluvní strany prohlašují, že byla smlouva uzavřena na základě jejich pravé, svobodné vůle, prosté omylu, že byly s obsahem smlouvy seznámeny, souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své podpisy.
4. Nedílnou součástí této smlouvy jsou přílohy (viz níže).
5. Uzavření této nájemní smlouvy bylo projednáno Radou města Česká Skalice dne xxxxx a schváleno usnesením č. RM/xx/xx/xx/xxxx.
6. Za náležitosti této smlouvy odpovídá její zpracovatelka xxxxx, bytová referentka města Česká Skalice (odbor investic a správy majetku). Zpracovatelka dále odpovídá za to, že znění smlouvy předkládané k podpisu plně odpovídá textu schválenému Radou města Česká Skalice vyjma částí, které byly označeny zástupnými znaky.

Bezpečnostní identifikátor: .....



# MĚSTO ČESKÁ SKALICE

třída T. G. Masaryka 80, 552 03 Česká Skalice

[www.ceskaskalice.cz](http://www.ceskaskalice.cz)

Přílohy:

Č. 1 Evidenční list

Č. 2 Domovní řád

Č. 3 Drobné opravy bytu a náklady spojené s běžnou údržbou bytu

Č. 4 Pasport bytu

V České Skalici dne

V České Skalici dne

.....  
Za pronajímatele

Ing. Zuzana Jungwirthová, starostka

.....  
Nájemce

