

**Město Kostelec nad Orlicí**

jednající starostou panem Františkem Kinským  
se sídlem Kostelec nad Orlicí, Palackého nám. 38  
IČ: 00274968  
dále jen „**p r o n a j í m a t e l**“ na straně jedné

**a**

paní **XXX**, nar. ....  
bytem ....., .....  
dále též „**n á j e m c e**“ na straně druhé

*uzavřeli dále uvedeného dne, měsíce a roku svobodně a vážně podle ustanovení § 2235 a násl. z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění t u t o*

**N Á J E M N Í S M L O U V U O N Á J M U B Y T U - V Z O R****Úvodní ustanovení:**

Nájemce bere na vědomí poučení, že bytový dům, v němž se nachází předmět nájmu dle této smlouvy byl vybudován s podporou Ministerstva pro místní rozvoj pod označením 117D161000008 – Výstavba bytů v oblastech se strategickou průmyslovou zónou (dále jen dotace) a na nájem bytu se vztahují omezení vymezená poskytovatelem dotace, která jsou zapracovaná v této smlouvě (zejména evidence trvalého pobytu nájemce v předmětu nájmu, zákaz podnájmu, včasné a řádné vyklizení bytu při skončení nájmu) a porušení povinností nájemce může mít za následek uložení sankce poskytovatelem dotace pronajímateli nebo povinnost pronajímatele vrátit dotaci, tj. vznik škody pronajímateli a její vymáhání na nájemci.

**Článek 1. Předmět a účel nájmu:**

**1.1.** Pronajímatel, jako jediný vlastník přenechává touto smlouvou nájemci do užívání za nájemné dle čl. II. této smlouvy **byt číslo xx**, o velikosti xx m<sup>2</sup> nacházející se v 1.NP domu **čp. xx** v Kostelecké Lhotě, Kostelec nad Orlicí sestávající ze dvou pokojů, kuchyně, a příslušenství tvořeného koupelnou s WC, ..... (dále též „**byt**“ nebo „**předmět nájmu**“) a nájemce tento byt do nájmu k řádnému užívání, bez závad a způsobilý k bydlení za dále dohodnutých podmínek ke smlouvenému nájmu přijímá. Nájemce se zavazuje splnit povinnosti vyplývající z nájmu.

**1.2.** Předmět nájmu je podrobně označen a popsán v evidenčním listu nájemného, který jako **příloha číslo 1** této smlouvy tvoří její oddělenou součást.

**1.3.** Stav bytu, rozsah jeho zařízení a vybavení je uveden v zápisu o předání a převzetí bytu při začátku užívání, který jako **příloha číslo 2** této smlouvy tvoří její oddělenou součást.

**1.4.** Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání **za účelem bydlení**. Nájemce není oprávněn byt užívat k jinému účelu.

**1.5.** Nájemce prohlašuje, že přebírá byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, že se se stavem bytu seznámil, přebírá jej bez závad a způsobilý k bydlení.

**1.6.** Spolu s nájemcem je oprávněn jako člen nájemcovy domácnosti byt užívat:

..... (Jméno, příjmení, datum narození)

..... (Jméno, příjmení, datum narození)

**Článek 2. Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu:**

**2.1. Nájemné** za užívání předmětu nájmu sjednávají účastníci této smlouvy dohodou ve výši **XX Kč/m<sup>2</sup>** měsíčně, tj. xxxxxxxxxxxx měsíčně (*slovy: korun českých*).

**2.2.** Vedle nájemného dle čl. II., bodu 2.1. této smlouvy je nájemce povinen hradit pronajímateli **úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu** ve výši stanovené evidenčním listem nájemného (příloha číslo 1 této smlouvy). Výše záloh na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu bude pronajímatelem aktualizována v závislosti na změně cen plnění poskytovaných s užíváním bytu. Pronajímatel je oprávněn zálohy navýšit vždy tehdy, dojde-li ke změně cen plnění poskytovaných s užíváním bytu. Výši záloh pronajímatel oznámí nájemci písemně s přiložením aktualizovaného evidenčního listu nájemného. Nájemce se zavazuje upravenou výši záloh hradit s účinností od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.

**2.3.** Nájemné a zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, jakož i veškeré další platby sjednané touto smlouvou jsou splatné **měsíčně, vždy nejpozději do 15. kalendářního dne příslušného kalendářního měsíce na tento měsíc**, a to na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s. – pobočka Kostelec nad Orlicí, číslo účtu: 19-8560000267/0100, var. symbol XXXXXXXX, a to prostřednictvím bankovního převodu.

**2.4.** Vyúčtování záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním bytu bude pronajímatelem provedeno dle zvláštního předpisu. Finanční vyrovnání (vypořádání přeplatku či nedoplatku) je upraveno zvláštním předpisem. Nedoplatky a přeplatky z vyúčtování jsou splatné do 4 měsíců ode dne doručení jejich vyúčtování nájemci.

**2.5.** Účastníci sjednávají, že platbou nájemného, úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu a všech dalších úhrad sjednaných touto smlouvou se podle této smlouvy rozumí okamžik připsání příslušné částky v plné výši na účet pronajímatele.

**2.6.** Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, a to ve výši upravené zvláštním předpisem.

**2.7.** Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné v souladu se zákonem.

### **Článek 3. Doba nájmu:**

**3.1.** Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od **XX.XX.XXXX**.do **XX.XX.XXXX**.

**3.2.** V případě, že nájemce nepředloží pronajímateli písemné potvrzení o tom, že je nájemce a členové jeho domácnosti evidován k trvalému pobytu na adrese předmětu nájmu, nejpozději do 7 kalendářních dnů ode dne uzavření této smlouvy, tato smlouva se ruší.

**3.3.** Nájemce se zavazuje být evidován k trvalému pobytu v Kostelci nad Orlicí, Kostelecká Lhota na adrese předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu a zavazuje se zajistit evidenci trvalého pobytu na adrese předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu i u všech členů jeho domácnosti (zejména nezletilé děti, zletilé děti žijící v domácnosti, atd.), a to tak, že tuto povinnost zajistí vždy nejpozději do sedmi (7) kalendářních dnů ode dne, kdy se daná osoba stane členem domácnosti nájemce. Pro případ nesplnění tohoto závazku nájemce, a to i v jednotlivém případě, bere nájemce na vědomí výslovné poučení pronajímatele, že zjištění nesplnění tohoto závazku je důvodem ukončení nájmu dle této smlouvy a může dojít ke škodě na straně pronajímatele.

**3.4.** Nájemní poměr skončí:

- a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodnou-li se účastníci písemně jinak, nebo
- b) písemnou dohodou účastníků o zániku nájmu bytu, nebo
- c) písemnou výpovědí kteréhokoli z účastníků smlouvy, nebo
- d) v případech upravených zákonem

#### **Článek 4. Práva a povinnosti pronajímatele:**

**4.1.** Pronajímatel se zavazuje předat nájemci byt ve stavu způsobilém k užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

**4.2.** Pronajímatel si vyhrazuje právo souhlasu s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti podle § 2272 odst. 2 z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění. Souhlas musí být písemný.

**4.3.** Pronajímatel je oprávněn zasahovat do předmětu nájmu, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě předmětu nájmu nebo nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.

**4.4.** Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu užívání předmětu nájmu a dodržování povinností nájemcem, a to ve vhodné denní dobu, podle potřeby (aktuální zdravotní stav nájemce). Nájemce se zavazuje tyto kontroly pronajímateli a jeho pověřeným zástupcům umožnit a za účelem provedení kontroly vpustit zástupce pronajímatele do bytu a jeho příslušenství.

#### **Článek 5. Práva a povinnosti nájemce:**

**5.1.** Nájemce se zavazuje byt a společné prostory domu, ve kterém se byt nachází užívat řádně v souladu s povahou bytu a obvyklým určením tak, aby nedocházelo ke škodám. Při výkonu práv a povinností z nájmu se nájemce zavazuje dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí pro nerušený výkon stejných práv ostatními nájemci.

**5.2.** Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Rozsah drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou, které hradí nájemce je upraven stanoven zvláštním právním předpisem.

**5.3.** Neprovede-li nájemce včas drobné opravy a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím písemném upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce náhradu.

**5.4.** Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je potřeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli. Jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu a umožní jejich provedení. V případě porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škody tím vzniklé.

**5.5.** Nájemce není oprávněn provádět v bytě žádné stavební ani jiné úpravy či změny, (dále též „úpravy“) nedohodne-li se s pronajímatelem písemně jinak. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny odstranil, k tomu mu stanoví pronajímatel přiměřenou lhůtu.

**5.6.** Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob v domácnosti nájemce, a to bez zbytečného odkladu. Neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců co změna nastala, má se za to, že nájemce závažně porušil svou povinnost. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Pokud se nejedná o osobu blízkou, anebo případy zvláštního zřetele hodné, je nájemce povinen předem požádat pronajímatele o souhlas s přijetím další osoby do bytu. Tento souhlas není pronajímatel povinen udělit.

**5.7.** Nájemce je povinen dbát na to, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách.

**5.8.** Nájemce je povinen odstranit ty závady a poškození, které způsobil v domě v bytě či ve společných prostorách domu sám nebo ti, kdo s nimi bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím písemném upozornění nájemců závady a poškození odstranit sám na náklady nájemce.

**5.9.** Nájemce není oprávněn přenechat byt ani jeho části do podnájmu třetí osobě. Nájemce bere na vědomí výslovné upozornění pronajímatel, že dle podmínek dotace je stanoven zákaz podnájmu.

**5.10.** Nájemce je povinen dodržovat veškerá bezpečnostní, protipožární a hygienická opatření stanovená platnými právními předpisy a normami, jakož i ostatní obecně závazné právní předpisy

**5.11.** Nájemce se zavazuje dodržovat klid a pořádek v domě, v němž se předmět nájmu nachází, jakož i domovní řád pronajímatele, který je vyvěšen u vstupních dveří objektu domu, v němž se byt nachází. Nájemce podpisem této nájemní smlouvy potvrzuje, že se s platným domovním řádem seznámil a jeho obsah bere na vědomí. Nájemce se zavazuje ponechat volné (bez jakéhokoliv skladování věcí ve vlastnictví nájemce a členů domácnosti nájemce) společné prostory budovy, v níž se předmět nájmu nachází.

**5.12.** Nájemce se zavazuje nejpozději do 30 kalendářních dnů ode dne podpisu této smlouvy pojistit domácnost jím vedenou na adrese předmětu nájmu dle čl. I. této smlouvy (dále jen „domácnost“), včetně pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou třetím osobám, (dále jen „odpovědnost“), a to nejméně v běžném rozsahu. V téže lhůtě se nájemce zavazuje předložit pronajímateli kopii pojistné smlouvy. Nájemce se zavazuje pojištění domácnosti a odpovědnosti zachovat po celou dobu trvání nájmu.

**5.13.** Nájemce se zavazuje nejpozději v den skončení nájemního poměru dle této smlouvy byt vyklidit a vyklizený jej předat pronajímateli včetně veškerého příslušenství, zařízení a vybavení, uvedeného v zápisu o předání a převzetí bytu při začátku užívání (příloha č. 2 této smlouvy), a to ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení a umožňujícím další užívání bytu.

**5.14.** Pro případ ukončení nájemního poměru založeného touto smlouvou, vyklizení a předání vyklizeného bytu pronajímateli se nájemce zavazuje odstranit veškeré tapety a nehladké povrchy stěn a zajistit vlastním nákladem vymalování bytu (na bílo).

**5.15.** Kočky, psy a jiná domácí zvířata lze v bytě chovat pouze za podmínek stanovených pronajímatelem a v souladu s platnými obecně závaznými vyhláškami a veterinárními předpisy. Chov hospodářských a kožešinových zvířat není přípustný.

**5.16.** Nájemce není oprávněn k výměně bytu.

**5.17.** Nájemce se zavazuje k evidenci trvalého pobytu své osoby a členů své domácnosti dle čl. 3.2. této smlouvy.

**5.18.** Nájemce se zavazuje nejpozději do deseti (10) kalendářních dnů ode dne uzavření této smlouvy uzavřít svou vlastní smlouvu na odběr elektrické energie pro předmět nájmu.

**5.19.** Nájemce souhlasí se zpracováním a uchováním svých osobních údajů pronajímatelem.

## **Článek 6. Další ujednání:**

**6.1.** Strany ujednávají, že písemnosti doručované konvenční poštou dle této smlouvy budou zasílány na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Každá strana je povinna druhé straně neprodleně písemně oznámit případnou změnu své adresy. V případě, že druhá strana si zaslanoú zásilku nevyzvedne, odmítne přijmout nebo jí nebude doručena z důvodu absence poštovní schránky nebo z důvodu změny adresy, považuje se zásilka za doručenu 10. dne od jejího odeslání, i když se o ní adresát nedozvěděl.

**6.2.** Kde se v této smlouvě hovoří o nájemci, rozumí se tím i společní nájemci.

**6.3.** Účastníci sjednávají, že veškeré úkony učiněné nájemci v souvislosti s touto smlouvou činí nájemci společně a nerozdílně. Veškerá práva a veškeré závazky vyplývající z této smlouvy nájemcům vůči pronajímateli, jakož i třetím osobám, nájemci přebírají a zavazují se plnit společně a nerozdílně, a to v případě, že to není ve smlouvě výslovně uvedeno.

## **Článek 7. Závěrečná ujednání:**

**7.1.** Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každý má povahu a platnost originálu smlouvy. Každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.

**7.2.** Jakékoli změny či doplňky této smlouvy lze provést pouze písemnou formou, a to číslovaných dodatků smlouvy.

**7.3.** Pokud nebylo touto smlouvou ujednáno jinak, platí o právech a povinnostech smluvních stran vyplývajících z nájemního poměru příslušná ustanovení z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění a předpisů jej provádějících a doplňujících a platného domovního řádu.

**7.4.** Oddělenou součástí této smlouvy jsou její písemné, postupně číslované přílohy, a to:  
Příloha číslo 1: Evidenční list nájemného  
Příloha číslo 2: Zápisu o předání a převzetí bytu při začátku užívání

Účastníci smlouvy podpisem smlouvy potvrzují, že přílohy obdrželi před podpisem této smlouvy, seznámili se s nimi a mají je pro účely plnění této smlouvy k dispozici.

**7.5.** Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města v Kostelci nad Orlicí dne **XX.XX.XXXX**, **usnesení č. XX/20XX.**

Na důkaz shodně, svobodně a vážně projevené vůle připojují účastníci své vlastnoruční podpisy.

V Kostelci nad Orlicí dne:

.....

Za pronajímatele:

František Kinský

starosta města

.....

Nájemce: