

## Nájemní smlouva

SPIRÁLA, Ústecký kraj z.s., K Chatám 22, Skorotice, 403 40 Ústí nad Labem,

zastoupený paní Mgr. Martinou Vojtíškovou, IČ: 68954221

dále jen "pronajímatel"

a

pan/í.

.....

dále jen "nájemce"

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku smlouvu o nájmu bytu tohoto znění:

### čl. I

#### Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem domu čp 299/3 na pozemku parc. č. 424 v k.ú. Krásné Březno, okres Ústí nad Labem, pod adresou Janáčkova 299/3

2. Nemovitost uvedená v odst. 1 tohoto článku smlouvy je zapsána v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem, na listu vlastnictví č. 137 pro k.ú. Krásné Březno, okres Ústí nad Labem – příloha č. 1 <sup>1</sup>

Projekt „Startovací byty pro osoby v tíživé situaci“ Spirála, Ústecký kraj, z. s.  
Janáčkova ulice 299, 400 07 Ústí nad Labem je spolufinancován Evropskou unií.



3. Pronajímatel prohlašuje, že jeho vlastnictví, jak shora uvedeno trvá i nadále a že neexistují žádné okolnosti bránící nakládání s byty ve shora uvedené nemovitosti.

## čl. II

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechávající nájemci do užívání byt ..... (2+1 s přísl.), ..... kategorie o celkové výměře ..... m<sup>2</sup>, umístěný v ..... patře domu č.p. .... , pod adresou ..... , za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.

2. Byt sestává z kuchyně, ..... pokojů, (předsíně, spíže, komory, chodby, WC a koupelny). Byt je vytápěn ..... (plynovým etážovým topením). Popis jednotlivých místností včetně vybavení a podlahové plochy je uveden v samostatné příloze této smlouvy – příloha 2.

3. Stav bytu a jeho vybavení, je uvedeno v protokolu o odevzdání a převzetí bytu, který tvoří přílohu č. 3 této nájemní smlouvy. V protokolu bude rovněž uveden stav měřičů energií – elektrická energie, plyn – ke dni předání bytu.

## čl. III

### Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou ..... počínaje dnem .....

2. Nájemci se sjednává právo přednostního nájmu bytu na období dalšího jednoho roku za předpokladu, že nedojde k porušení povinnosti nájemce z této smlouvy a nájemce bude ochoten případně akceptovat novou výši nájemného, která bude vycházet z výše nájemného pro sociální bydlení, který stanovuje MMR. O prodloužení nájmu požádá nájemce pronajímatele nejpozději jeden měsíc před uplynutím sjednané doby nájmu.



3. Nájem končí uplynutím sjednané doby nájmu, nebo písemnou dohodou obou smluvních stran. Před uplynutím sjednané doby nájmu může pronajímatel smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v § 711 odst. 1 občanského zákoníku. Nájemce může dát výpověď i bez udání důvodu. Výpověď v obou případech musí být písemná a výpovědní lhůta, která počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně, činí tři měsíce. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného nebo plateb za služby spojené s nájmem po dobu delší než dvou měsíců, nebo opakovaném závažném porušování povinností nájemce z této smlouvy je pronajímatel rovněž oprávněn od smlouvy písemně odstoupit, pokud nájemce o této možnosti předem písemně neinformoval a nájemce bez zbytečného odkladu nezjednal nápravu. Pro doručování výpovědi, nebo odstoupení od smlouvy nájemci se přiměřeně použijí příslušná ustanovení občanského soudního řádu o doručování písemností. (fikce doručení)

4. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že při ukončení nájmu nemá nárok na zajištění náhradního bydlení ze strany pronajímatele.

#### **čl. IV.**

#### **Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem**

1. Nájemné, které podléhá cenové regulaci, bylo sjednáno dohodou stran ve výši ..... Kč /m<sup>2</sup>, tedy částku..... korun českých/ měsíčně za veškeré pronajaté prostory.

2. V nájemném nejsou zahrnuty ceny za následující služby spojené s nájmem:

a) úklid společných prostor

b) dodávku vody z vodovodu a stočné

c) osvětlení společných prostor

d) odvoz domovních odpadků

f) společná televizní a rozhlasová anténa

3

---

Projekt „Startovací byty pro osoby v tíživé situaci“ Spirála, Ústecký kraj, z. s.  
Janáčkova ulice 299, 400 07 Ústí nad Labem je spolufinancován Evropskou unií.



EVROPSKÁ UNIE  
Evropský fond pro regionální rozvoj  
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

3. Platby na úhradu těchto služeb budou hrazeny spolu s nájemným měsíčně zálohově ve výši dle rozpisu služeb, který tvoří přílohu č. 4 této smlouvy na účet pronajímatele č.ú.:  
..... Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se zúčtuje vždy za kalendářní rok nejpozději do 30 ti dnů po ukončení nájmu. To platí, pokud není zvláštním předpisem stanovený jiný postup. V průběhu roku je pronajímatel oprávněn po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo na základě změny vydané zvláštním předpisem, rozhodnutím cenového orgánu, změny počtu členů domácnosti nebo z dalších důvodů, například ze změny rozsahu nebo kvality služeb.

4. Dodávka elektrické energie bude účtována dle stavu elektroměru, který je pro každého nájemce samostatný. Dodávka plynu se rozpočítává dle obytné plochy bytu, kdy plynový kotel je společný pro celý dům.

Pronajímatel spotřebované komodity bude nájemcům vyúčtovávat a předkládat nájemníkům v zúčtovacím období,

5. Nájemné a zálohy za služby uvedené v předchozím odstavci jsou splatné měsíčně dopředu, a to nejpozději posledního dne předchozího kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. ú.:  
..... Nájemné a zálohy za služby za první měsíc od zahájení nájmu budou uhrazeny při podpisu této nájemní smlouvy, pokud se nedohodnou jinak.



6. Při prodlení s placením nájemného a záloh za služby jsou pronajímatelé oprávněni účtovat zákonný poplatek z prodlení.

## čl. V

### Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu jsou obecně upraveny v občanském zákoníku v platném znění.

2. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.

3. Nájemce bytu je dále povinen zejména:

a) užívat byt řádným způsobem a řádně požívat plnění jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu, zejména udržovat byt v čistotě a řádně pečovat o jeho běžnou údržbu a opravy,

b) byt užívat pouze pro potřeby nájemce a osob bydlících ve společné domácnosti

c) při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv a dodržovat pravidla dobrých mravů souvisejících s výkonem práva nájmu bytu

d) oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli /správci domu/ potřebu těch oprav v bytě, které hradí pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.

5



e) odstranit sám na vlastní náklady veškeré závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu

f) nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad, v případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil

g) oznámit pronajímateli /správci domu/ bez zbytečného odkladu jména osob, kteří s ním bydlí ve společné domácnosti, resp. kteří bydlí v bytě jako jeho návštěva po dobu delší jednoho týdne pro účely rozúčtování služeb spojených s nájmem /vodné, stočné, úklid společných prostor apod./.

h) předložit pronajímateli doklad o osobním pojištění odpovědnosti za škody způsobené na předmětu nájmu.

4. Společné prostory domu může nájemce používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny, a tak aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců. Vchody, chodby, schodiště, průjezdy, dvůr apod. musí trvale zůstat volné. Na výzvu pronajímatele je nájemce povinen zanechat nedovoleného užívání společných prostor, popřípadě odstranit své věci, které se tam nacházejí.

5. Nájemce může chovat pouze přiměřený počet domácích zvířat a je povinen zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon vlastnických a užívacích práv ostatních uživatelů bytu. Znečištění společných prostor, dvora a zařízení v domě zvířaty chovanými nájemcem je nájemce povinen ihned odstranit. Nájemce odpovídá za veškeré vzniklé škody, které zvířata v domě způsobí.

6. Přenechat byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti, zejména další

6



podnájem bytu nebo jeho části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele za komerčním účelem je důvodem pro odstoupení od smlouvy ze strany pronajímatele.

## čl. VI.

### **Ostatní ujednání**

Při ukončení nájmu je nájemce povinen užívaný byt včetně příslušenství zcela vyklidit a předat pronajímateli /správci objektu/ formou písemného zápisu ve stavu ne horším, než se nacházel ke dni zahájení nájmu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a stavebním úpravám realizovaných za písemného souhlasu pronajímatele.

## čl. VII

### **Závěrečná ustanovení**

1. Pokud ze smlouvy nevyplývá jiná úprava, řídí se vztah mezi pronajímatelem a nájemcem obecnými ustanoveními občanského zákoníku upravujícími nájem.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno, zbývající případně pronajímateli. Smlouvu lze změnit nebo doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami s výjimkou zvýšení záloh za služby dle této smlouvy, kdy postačuje jednostranný úkon pronajímatele.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem předání bytu.
4. Nedílnou součástí této nájemní smlouvy je:

výpis z Katastru nemovitostí – příloha č. 1



specifikace místností – příloha č. 2

protokol o předání bytu – příloha č. 3

rozpis výše záloh za služby spojené s nájmem – příloha č. 4

5. Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy a zároveň prohlašují, že si smlouvu pozorně přečetly, že jejímu obsahu v celé šíři rozumějí a že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé, svobodné a vážné vůle pak připojují své podpisy.

V ..... dne .....

za pronajímatele:

za nájemce:

