


# Smlouva o nájmu bytu



uzavřená podle ust. § 685 a násl. občanského zákoníku

mezi

**Výchovným ústavem Dřevohostice, zastoupeným ředitelem mgr. K. Jakubálem**  
**IČO 70259917**

Se sídlem Novosady 248,  Dřevohostice  
(dále také „pronajímatel“)

**a**

1. **Paní: mgr. Kateřinou Hrabovskou**  
rodné číslo   
trvalé bydliště: Trebovská 449,  Ústí nad Orlicí  
(dále také „nájemce“)  
(společně také „smluvní strany“)

## I.

### Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě Zřizovací listiny a smlouvy o převodu majetku ze dne 2.12.1991 uzavřené mezi MŠMT Praha a pronajímatelem jako nabyvatelem má právo hospodaření bytové jednotky (dále jen „byt“) a k ní příslušejícího sklepa, v budově č.p.248. na pozemku parc. č. 966, obec Dřevohostice, ulice Novosady, katastrální území Dřevohostice. Celková výměra podlahové plochy bytu a k němu příslušejícího sklepa je 88 m<sup>2</sup>.
2. Na základě výše uvedených skutečností je pronajímatel oprávněn dát byt i s jeho příslušenstvím do nájmu.

## II.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání byt včetně jeho součástí a příslušenství (dále také jen „předmět nájmu“). Za příslušenství bytu se pro účely této smlouvy považuje *sklep, kuchyňská linka, plynové bomby na PB 2 ks, el. konvektory 6 ks, vybavení koupelny (umyvadlo, vana, el. bojler) a toaleta, vestavěná skříň, a vodoměr* a to od **1.9.2005**.
2. Nájemce předmět nájmu do užívání přijímá a zavazuje se platit sjednané nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu.

## III.

### Účel užívání

1. Nájemce bude byt, jakož i jeho součástí a příslušenství užívat za účelem bydlení.
2. Nájemce a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat předmět nájmu i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno.

3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné osobě.

#### IV.

### Výše nájemného, jeho splatnost a způsob placení

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné, jehož výše činí [REDACTED] za kalendářní měsíc.
2. Nájemné je splatné měsíčně dopředu, a to nejpozději 25. dne kalendářního měsíce bezprostředně předcházejícího měsíc, za nějž je nájemné placeno. Nájemce je povinen sjednané nájemné platit bezhotovostně, a to na bankovní účet pronajímatele u KB Přerov č. [REDACTED].
3. Nezaplatí-li nájemce nájemné do 15 od jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši určené dle platných právních předpisů.

#### V.

### Plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci a osobám žijícím s ním ve společné domácnosti požívat tato plnění:
  - a) dodávky pitné vody a odvádění odpadních vod;
  - b) osvětlení společných prostor,
  - c) úklid společných prostor,
  - d) svoz domovního odpadu(dále jen „plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu“).
2. Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu je součástí sjednaného nájemného mimo odběru pitné vody a odvádění odpadních vod. Nájemce je povinen tuto úhradu platit 1x čtvrtletně podle skutečnosti zjištěné odpočtem na vnitřním vodoměru.
3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit výši měsíčních záloh v případě, že některý z poskytovatelů (dodavatelů) plnění uvedených v odstavci 1 zvýší výši záloh, které jsou tomuto poskytovateli na základě s ním uzavřených smluv povinen platit pronajímatel jakožto vlastník předmětu nájmu.

#### VI.

### Doba nájmu

1. Nájem končí:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran;
  - b) ukončením pracovního poměru nájemce u pronajímatele.

#### VII.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:
  - a) předat nájemci byt včetně příslušenství ve stavu způsobilém k sjednanému účelu užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu;
  - b) odstranit závady bránící řádnému užívání bytu nebo závady, jimiž je výkon některého nájemcova práva dle této smlouvy ohrožen; v opačném případě je nájemce po předchozím upozornění pronajímatele oprávněn odstranit takové závady v nezbytné míře a požadovat od pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů.

2. Nájemce je povinen:

- a) platit pronajímateli řádně a včas sjednané nájemné;
- b) užívat byt včetně jeho příslušenství a společné prostory domu řádně a v souladu s domovním řádem;
- c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením, bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu těch oprav, které má provést pronajímatel, i na hrozící škodu; v opačném případě nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
- d) umožnit pronajímateli na jejich žádost přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem;
- e) nést náklady spojené s běžnou údržbou bytu a jeho příslušenství a na jejich drobné opravy; pojmy náklady spojené s běžnou údržbou bytu a drobné opravy bytu upravuje nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník; na větší opravy je nájemce povinen upozornit pronajímatele a umožnit jim jejich provedení; nepostará-li se nájemce o běžnou údržbu bytu a včasné provedení drobných oprav, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sami a požadovat od nájemce náhradu;
- f) po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jimi pověřené osobě provedení instalace a údržby zařízení pro měření vody, jakož i odpočtu naměřených hodnot; nájemce je rovněž povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu či jeho příslušenství a patří pronajímateli;
- g) nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě on 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;
- h) nájemce je povinen zdržet se provádění stavebních úprav či jiných podstatných změn v bytě, sklepě či garáži bez souhlasu pronajímatele; v případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil;
- i) nájemce se zavazuje dodržovat protipožární a bezpečnostní předpisy;
- j) nájemce se zavazuje ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení; o tomto předání bude pořízen zápis podepsaný smluvními stranami, do nějž se mj. uvedou stavy příslušných měřicích zařízení.

## VIII.

### Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími, vše v platném a účinném znění.
2. Změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.
3. Smlouva byla vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom exempláři.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

V Dřevohosticích dne 1.9.2005

.....  
nájemce

.....  
pronajímatel