

Smlouva o nájmu bytu

Č. j.: 155-170-2001

Usnesení č. 1321 z 4. 9. 2001

I.

Strany smlouvy

Statutární město Pardubice

IČO: 00 27 40 46, se sídlem Pernštýnské nám. 1, 530 21 Pardubice,
zastoupené Danou Drtinovou, vedoucí bytového odboru Magistrátu města Pardubic,

dále jen "pronajímatel" - na straně jedné a

KOMORNÍ FILHARMONIE PARDUBICE,

IČO: 088 447, se sídlem Sukova tř. čp. 1260, Pardubice,
zastoupená ředitelem PhDr. Ludvíkem Kašpárkem

dále jen "nájemce" - na straně druhé,

uzavírají ve smyslu ustanovení § 685 a násl. zákona č.: 40/1964 Sb. (*občanského zákoníku*) v platném znění tuto:

SMLOUVU O NÁJMU BYTU

II.

Předmět nájmu

II.1 Pronajímatel je na základě zákona č.: 172/1991 Sb., eventuelně dalších nabývacích titulů, vlastníkem předmětu nájmu.

II.2 V návaznosti na:

a/ rozhodnutí Rady města Pardubic ze dne **4. 9. 2001**, č. **1321**

b/ dohodu o výměně bytů schválenou pronajímatelem ze dne

c/ přechod práva nájmu bytu ve smyslu ustanovení § 706-708 občanského zákoníku

d/ zánik práva společného nájmu bytu manželi⁺

vzniklo nájemci právo na uzavření této smlouvy o nájmu:

k bytu o jedné místnosti č. **129**, kategorie **I.** ve **2.** nadzemním podlaží

domu čp. **513**, ulice **Bělehradská** v Pardubicích.

- II.3** Tento byt má, na základě rozhodnutí pronajímatele vycházejícího ze zákona č.102/1992 Sb., charakter:
- bytu bez specifického právního režimu
 - bytu služebního²
 - bytu zvláštního určení³
 - bytu v domě zvláštního určení⁴
 - bytu přechodně služebního²
- II.4** Podrobný popis bytu, přesný rozsah vybavení a zařízení, jsou uvedeny v **protokolu (zápisu, dohodě) o předání a převzetí bytu**. Vzhledem k tomu, že nájem vznikl na základě této nájemní smlouvy¹⁰ ~~nebo ze zákona¹⁰~~, má podpis tohoto protokolu pouze stvrzující význam. V protokolu (zápisu, dohodě) je také uvedeno případné právo na užívání dvora, zahrady nebo jiného pozemku patřícího k domu, rozsah užívání společné prádelny, sušárny, půdy, sklepů a jiných společných zařízení domu. Protokol (zápis, dohoda) vyhotovuje zpravidla příslušný správce bytového fondu, jemuž správa bytů byla pronajímatelem svěřena.
- II.5** Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že mu nic nebrání převzít byt ve stavu způsobilém k užívání bude-li bez závad a připravený k nastěhování a bydlení.

III.

Doba trvání nájmu

Smluvní strany sjednávají dobu trvání nájemního vztahu k bytu (*předmětu této nájemní smlouvy*) takto:

- a) ~~na dobu určitou ode dne podpisu této nájemní smlouvy~~
- b) na dobu **neurčitou**
- ~~ode dne podpisu této nájemní smlouvy~~
 - ode dne převzetí bytu
 - od

IV.

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

- IV.1** Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a platby (*i ve formě záloh*) na úhradu za plnění spojená s užíváním bytu nejpozději do 15. dne běžného kalendářního měsíce. Nedoplatky nebo naopak přeplatky při vyúčtování cen za služby jsou splatné do 15-ti dnů po doručení vyúčtování nájemci.
- IV.2** Nájemné za byt je stanoveno jako věcně usměrňované ve výši trojnásobku základního regulovaného nájemného a toto nájemné je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit, stanoví-li to zvláštní právní předpis.

- IV.3** Ceny služeb spojených s užíváním bytu a způsob jejich určení se stanoví dle platných cenových, případně jiných předpisů. Jsou to ceny za služby citované ve vyhlášce o stanovení nájemného³, případně ceny za další služby, na nichž se pronajímatel s nájemcem dohodnou (tzv.: "*sdrúžené inkaso plateb obyvatelstva - SIPO*"). Nájemce jako plátce SIPO bere na vědomí, že má povinnost dostavit se s touto nájemní smlouvou na tu dodávací poštu, která je podle adresy pronajímaného bytu místně příslušná nebo na poštu Pardubice 2 (u nádraží) a vyžádat si tam své spojovací číslo SIPO. Bez tohoto spojovacího čísla, které je povinen sdělit správci bytového fondu mu nebude správcem předán byt k užívání. To platí i při případné výměně bytů.
- IV.4** Úhrada nájemného jakož i ceny plnění spojených s užíváním bytu jsou stanoveny, a to včetně jejich výpočtu, v "*evidenčním listě*", který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy. Evidenční list vyplňuje příslušný správce bytového fondu, kterému byla pronajímatelem svěřena správa tohoto předmětu nájmu.
- IV.5** Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do 5-ti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení, který činí 2,5 ‰ za každý den prodlení, nejméně však 25,-Kč za každý i započatý měsíc prodlení.⁶
- IV.6** Pronajímatel, prostřednictvím správce svého bytového fondu, přijme nájemné jakož i úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu i od podnájemce, užívá-li byt na základě podnájemní smlouvy k níž pronajímatel dal své souhlasné stanovisko.

V.

Práva a povinnosti spojená s nájmem bytu

- V.1** Pronajímatel zajistí nájemci ode dne podpisu této smlouvy plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že se byt nachází v sousedství hotelového komplexu, jehož provoz může případně a na přechodnou dobu omezit nerušený výkon jeho užívacích práv (např. zvýšenou hlučností). Nájemce se zavazuje, že z těchto důvodů nebude požadovat poskytnutí slevy na nájemném.
- V.2** Nájemce se zavazuje užívat byt pouze k bydlení (*bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a bez příslušných stavebních úprav pronajímatelem a stavebním úřadem odsouhlasených nesmí nájemce v bytě provozovat živnost, která si takové úpravy vyžaduje*), obvyklým způsobem a pouze pro potřeby své, svých rodinných příslušníků a osob žijících s nájemcem ve společné domácnosti (*bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele uvedeného na podnájemní smlouvě neumožní užívat byt jiným osobám, než v podnájemní smlouvě výslovně uvedeným nebo jejich nově narozeným dětem*), plnit a dodržovat podmínky stanovené právními předpisy, zásadami dobrých mravů nebo dohodnuté s pronajímatelem a to zejména:
- a) řádně užívat byt, společné prostory včetně jejich vybavení, případně další prostory tak, aby nedošlo k jejich poškození, zničení či nepřiměřenému opotřebení, nebránit ostatním nájemcům ve výkonu jejich nájemních práv⁷

- b) udržovat byt v řádném stavu, hradit v bytě opravy související s jeho užíváním náklady spojené s obvyklým udržováním bytu do výše stanovené příslušným předpisem⁸ nebo pronajímatelem,
- c) provádět úklid společných prostor domu, případně dalších prostor nebo ploch náležejících k domu a chodníků přilehlých k domu, nebylo-li sjednáno, že tuto činnost provádí za úplatu nájemců bytů v domě pronajímatel nebo jím pověřený správce jeho bytového fondu,
- d) neposkytovat v bytě ubytování jiným za úplatu,
- e) oznamovat bez prodlení, nejpozději však do jednoho měsíce, pronajímateli či pověřenému správci bytového fondu skutečnosti rozhodné pro stanovení výše úhrad (*jejich záloh*) za služby spojené s užíváním bytu (*zejména změny počtu osob užívajících byt*),
- f) zpřístupnit na požádání pronajímateli užívaný byt a jiné užívané prostory ke kontrole stavu předmětu nájmu, osob v bytě žijících či se v něm zdržujících.

V.3 Nenastěhuje-li se nájemce bez závažného důvodu (*závažnost posuzuje pronajímatel*) do bytu do 15-ti dnů po podpisu této nájemní smlouvy nebo umožní-li na místo sebe nastěhování jiné (neoprávněné) osobě nebo nezabrání-li nastěhování jiné osobě, ačkoli tak učinit měl a mohl, má pronajímatel právo odstoupit od této nájemní smlouvy.

V.4 Nájemce bere na vědomí, že nájem bytu zaniká uplynutím sjednané doby trvání nájemního vztahu, písemnou dohodou mezi stranami této smlouvy, písemnou výpovědí⁹ nebo smrtí nájemce, nedojde-li k přechodu nájmu podle ustanovení § 706-708 OZ. Až do doby takového řádného skončení nájemního vztahu je nájemce povinen platit nájemné, jakož i platby s užíváním bytu související. Po zániku nájmu bytu (*s výjimkou případu úmrtí*) se nájemce zavazuje byt vyklidit a vyklizený pronajímateli předat ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a to ke dni skončení nájemního vztahu, nedohodnou-li se strany jinak. O odevzdání bytu se vyhotoví zápis (protokol, dohoda), v němž se uvedou skutečnosti rozhodné pro konečné vyúčtování. V případě, kdy charakter bytu umožňuje uplatnit právo přechodu nájmu a v bytě zůstává osoba, na kterou toto právo přechází či přejít může, postupují strany této smlouvy individuálně s přihlédnutím ke konkrétní situaci. Individuálně postupují též strany této smlouvy v případech, kdy nájemce je právnickou osobou a byt se souhlasem pronajímatele podnají má podnájemci. V takovém případě zaniká podnájemní vztah současně se zánikem vztahu nájemního.

V.5 Nájemce bere na vědomí, že pověřil-li pronajímatel správcovstvím svého bytového fondu a tedy i bytu, který je předmětem této nájemní smlouvy, jiného správce, je tento oprávněn plnit některé úkoly pronajímatele a jednat jeho jménem a v jeho zájmu ve věcech správy bytů.

VI. Závěrečná ustanovení

- VI.1** Ke změně nebo doplnění této nájemní smlouvy je nutná písemná forma. Písemná forma je nutná i pro případ jednostranných úkonů vyplývajících z právních předpisů či této smlouvy.
- VI.2** Právní vztahy v této smlouvě výslovně neuvedené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v jeho platném znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy, vyhláškami, směrnicemi a obdobnými akty vydanými na základě a v souladu se zákonem.
- VI.3** Tato smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích, z nichž každý má platnost originálu. Po jednom výtisku obdrží nájemce, pronajímatel a správce jeho bytového fondu.
- VI.4** Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem a nemají k němu výhrad, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
- VI.5** Tato nájemní smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem jejího podpisu druhou z obou smluvních stran.
- VI.6** Jedná se o nově přidělený byt.

V Pardubicích dne 20 -09- 2001

V Pardubicích dne 24 -09- 2001

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Za věcnou správnost odpovídá

Rozdělovník:

1x nájemce

1x Statutární město Pardubice - bytový odbor

1x REAL Servis, s. r. o., Bělehradská čp. 389, Pardubice

-
- 1) písemnou dohodou nebo rozhodnutím soudu
2, 3, 4) zákon č.: 102/1992 Sb. V takovém případě nelze uplatnit právo přechodu nájmu podle ustanovení § 706-708 OZ
5) vyhláška č.: 176/93 Sb. o stanovení nájemného
6) § 697 OZ
7) § 711/1, písm.c) OZ
8) hrazení oprav upravuje nařízení vlády č.: 258/1995 Sb.
9) výpověď z nájmu bytu je možná jen na základě v zákoně uvedených důvodů § 711 OZ a jen s přivolením soudu
10) nehodící škrtněte

