

# Smlouva o nájmu bytu

Níže uvedeného dne a místa uzavřeli

**Město Vysoké Mýto, IČ 00279773, B. Smetany 92/I, Vysoké Mýto,**  
zastoupeno Městským bytovým podnikem Vysoké Mýto s.r.o., IČ 25968726, se sídlem  
Pražská 53/II, 566 01 Vysoké Mýto, zast. **Mgr. Romanou Zimovou**, jednatelem společnosti

*na straně jedné jako pronajímatel*

a  
**V Ý C H O V N Ý   Ú S T A V   Brandýs nad Orlicí   IČ 49314904**  
(název)

Gen. Závady 118  
566 01 Vysoké Mýto  
(bydliště : ulice, čp., město)

*na straně druhé jako nájemce*

*tuto*

## *smlouvu o nájmu bytu*

### I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je kromě jiného také vlastníkem bytu I. kategorie,  
číslo...6..., v domě čp...453..., ulice...V Peklovcích....., ve Vysokém Mýtě.

Byt je umístěn v ..... III .....podlaží shora uvedeného domu a sestává se z

Název místnosti	počet	Název místnosti	počet
Kuchyň	1	Spíž	1
Pokoj	4	Balkón	1
Předsíň	1	Sklep	1
Komora	1	koupelny	1
Záchod	1		

2. Nájemce tento byt do svého nájmu přejímá.

3. Na dům, v němž se pronajatý byt nachází, byla poskytnuta státní dotace: ne.

**4. Nájemce je povinen přihlásit na adrese uvedeného nájemního bytu místo poskytování svých služeb v rámci Rejstříků škol.**

5. Společně s nájemcem budou jako členové domácnosti předmět pronájmu užívat děti, pedagogové a případné návštěvy Výchovného ústavu Brandýs nad Orlicí.

6. Smluvní strany svými podpisy potvrzují, že byt byl odevzdán a převzat k pronájmu v provozuschopném stavu bez závad s příslušenstvím, které je vypsáno v dohodě o převzetí bytu.

## **II. Nájemné**

Výše nájemného se stanovuje dohodou stran a činí.....**6962**.....Kč měsíčně.

## **III. Úhrada za služby spojené s nájmem bytu**

Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli zálohy na služby spojené s nájmem bytu, představující především dodávku vody z veřejných vodovodů, stočné, osvětlení společných prostor v domě, dodávku tepla a TUV.

Zálohy budou placeny měsíčně společně s nájemným a to ve výši.....**9570**.....Kč. Výši záloh je pronajímatel oprávněn měnit v případě změny ceny jednotlivých služeb dodavateli, v případě změny počtu osob v pronajatém bytě a to jednostranným prohlášením, které dá na vědomí nájemci.

Úhradu za služby tvoří skutečně vynaložené náklady určené v souladu s platnými právními předpisy a je-li byt vybaven samostatným měřením některé ze shora uvedených služeb, pak poměrem určeného měření.

Zálohy na služby jsou každoročně vyúčtovány a případný přeplatek vrácen nájemci. Pronajímatel je oprávněn v případě přeplatku na službách tento započítat na případné dlužné nájemné.

Nedoplatek na službách je nájemce povinen uhradit nejpozději s řádným nájemným za měsíc následující po doručení vyúčtování nájemci.

## **IV. Splatnost nájemného a úhrady za služby**

Měsíční nájemné je společně se zálohami na úhradu služeb spojených s nájmem splatné vždy **do posledního dne příslušného měsíce** a to na účet pronajímatele popřípadě sdruženým inkasem.

Nezaplatí-li nájemce nájemné, zálohy na služby nebo nedoplatek za plnění poskytovaná s užíváním bytu odešle pronajímatel dlužníkovi písemnou upomínku k zaplacení dluhu, ve výzvě bude stanovena náhradní lhůta k plnění dluhu v délce 60 dnů a dlužník bude v upomínce upozorněn na úroky z prodlení, ev. smluvní pokutu, pokud bude dluh během náhradní lhůty 60 dnů uhrazen, nebude úrok z prodlení, ev. smluvní pokuta dlužníkovi počítána a bude po něm vyžadována pouze jistina. Pokud dluh nebude uhrazen ani v náhradní lhůtě k plnění v délce 60 dnů, bude pristoupeno k vymáhání pohledávky, a to včetně úroků z prodlení, ev. smluvní pokuty.

Účastníci se dohodli, že služby spojené s užíváním nájemního bytu budou rozúčtovány shodně se způsobem jejich rozúčtování pro období roku 2009. Nájemce prohlašuje, že se způsobem rozúčtování služeb v roce 2009 byl plně seznámen před podpisem této dohody a

podpisem této dohody výslovně prohlašuje, že souhlasí s tím, aby i pro období účinnosti této smlouvy byly služby, spojené s užíváním nájemního bytu rozúčtovány způsobem shodným s jejich rozúčtováním pro období roku 2009.

## V.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. K tomu je zejména povinen provádět úklid společných prostor domu a zajišťovat schůdnost přístupových chodníků k předmětné nemovitosti, udržovat pořádek ve sklepních prostorech a na pozemcích příslušejících k domu a to v rozsahu odpovídajícím jeho právům z nájmu bytu.

2. Nájemce je povinen zajistit, aby osoby s ním žijící ve společné domácnosti respektovali ustanovení této smlouvy. Jakákoli změna složení členů domácnosti musí být předem nahlášena a odsouhlasena pronajímatelem. Porušení této povinnosti je hrubým porušením nájemní smlouvy.

3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a úhradu za služby spojené s nájmem tak jak je ujednáno v článku IV. této smlouvy.

4. Nájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit pronajímateli přístup do pronajatého bytu za účelem kontroly dodržování této smlouvy a dalších podmínek nájmu bytu stanovených obecně závaznými právními předpisy.

5. Nájemce **hradí drobné opravy** v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje zvláštní předpis - Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

6. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která 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.

7. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

8. Nájemce je povinen **odstranit 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.

9. Nájemce **nesmí provádět stavební úpravy** ani jinou podstatnou změnu v bytě bez 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.

10. Nájemce **není oprávněn byt přenechat do podnájmu** jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

11. Nájemci se mohou dohodnout o výměně bytů pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

**12. Nájemce prohlašuje, že splňuje podmínky pro přidělení bytu uvedené ve Směrnici pro přidělování nájemních bytů ve vlastnictví města Vysokého Mýta upravené a že v žádosti o přidělení bytu, na základě které mu byl byt přidělen, uvedl pravdivé a úplné údaje. Pokud se během doby trvání nájmu prokáže, že nájemce uvedl ve své žádosti**

**nepravdivé údaje, považuje se tato skutečnost za hrubé porušení povinnosti nájemce jako žadatele a v takovém případě nebude s nájemcem prodloužena doba trvání nájmu a nájem bude ukončen v nejkratší možné lhůtě.**

13. Na adrese pronajatého bytu dle této nájemní smlouvy není nájemce oprávněn umístit provozovnu, nebo mít evidovanou provozovnu dle předpisů upravujících živnostenské podnikání. To neplatí, pokud mu k tomu byl pronajímatelem předem udělen souhlas k umístění provozovny.

14. Porušení povinností dle tohoto článku nájemní smlouvy je hrubým porušením nájemní smlouvy dle § 711 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku a je důvodem k výpovědi z nájmu bytu.

## **VI.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel se zavazuje odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen. V případě nedodržení této povinnosti má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

2. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odeprít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

## **VII.**

### **Doba trvání nájemního vztahu**

**Nájemní poměr se sjednává na dobu určitou od 01.02.2024 do 31.01.2025.**

Nájemní poměr skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Nájemce se zavazuje pronajatý byt v řádném stavu předat pronajímateli a to nejpozději v den ukončení nájemního vztahu.

Nájemní poměr může být ukončen před uplynutím shora uvedené lhůty písemnou dohodou nájemce a pronajímatele.

Před uplynutím sjednané doby může být dále nájemní poměr ukončen písemnou výpovědí dle příslušných ustanovení občanského zákoníku. V písemné výpovědi musí být především uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla druhému účastníkovi.

Přechod nájmu bytu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

Účastníci se dohodli, že vylučují použití ust. § 2285 zák.č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.

### VIII.

1. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží jedno.
2. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich skutečné, svobodné, určité a vážné vůle a je s touto jejich vůlí v naprostém souladu, na důkaz čehož připojují vlastnoruční podpisy.

**Součástí nájemní smlouvy je příloha - Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.**

Ve Vysokém Mýtě dne 29.01.2024

**Za pronajímatele**

**Nájemce**

\_\_\_\_\_  
**Mgr. Romana Zimová, jednatel**

\_\_\_\_\_  
**Mgr. et Mgr. et Mgr. Soňa Křížová, Ph.D.,  
Ředitelka VÚ Brandýs nad Orlicí**