

# Smlouva o nájmu bytu

uzavřená podle ust. § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen "občanský zákoník")

## Čl. 1

### Smluvní strany

#### 1. Město Nové Město na Moravě

se sídlem Vratislavovo náměstí 103, 592 31 Nové Město na Moravě

IČ: 00294900

DIČ: CZ00294900

zastoupené Stanislavem Markem, místostarostou

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

č.ú.: 27-1300900267/0100

na základě Příkazní smlouvy uzavřené dne 18.08.2016 zastoupené správcem

**Realitní kancelář PAMEX, s.r.o.**

Strojírenská 2426/46, 591 01 Žďár nad Sázavou

IČ : 26930498

(dále jen „pronajímatel“)

a

#### 2.

(dále jen „nájemce“)

## Čl. 2

### Předmět a účel smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

## Čl. 3

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem bytu č.87 v domě č.p. 301 na ulici Drobného, stojícího na pozemku p.č. 337, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, na LV č.1, pro obec a katastrální území Nové Město na Moravě
2. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemcům do užívání byt č. 87, o velikosti 2+kk a celkové výměře 64,78 m<sup>2</sup>, v domě č.p. 301, na ulici Drobného v Novém Městě na Moravě, v 5. nadzemním podlaží (dále jen „byt“) za účelem zajištění bytových potřeb nájemců.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem bytu a že jej shledal ke dni uzavření této smlouvy způsobilým ke smluvenému účelu nájmu dle této smlouvy (k nastěhování a obývání).

#### **Čl. 4**

### **Služby související sužíváním bytu**

Pronajímatel je povinen po dobu trvání nájmu zajistit nájemci tyto služby spojené s užíváním bytu: dodávky pitné vody (teplé i studené), odvoz a odvádění odpadních vod, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení společných částí domu, úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání a provoz výtahu.

#### **Čl. 5**

### **Výpočtový list**

Přesná specifikace bytu, jeho vybavení s příslušenstvím, a výpočet nájemného a záloh na úhradu za služby spojené s užíváním bytu (dále jen „zálohy na služby“) je obsažen ve výpočtovém listu bytu, který je součástí této smlouvy jako její příloha č. 1, a který nájemce při převzetí podepisuje a svým podpisem stvrzuje pravdivost údajů v něm obsažených.

#### **Čl. 6**

### **Nájemné a zálohy na služby**

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíční úhrady sestávající z nájemného a záloh na služby.
2. Výše nájemného je stanovena ve výši 59,- Kč za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu.
3. Nájemné a zálohy na služby (plnění) poskytované v souvislosti s užíváním bytu, se platí do posledního dne daného kalendářního měsíce, za který se nájemné a zálohy za služby platí. Zaplacením se pro účely této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele. Nezaplátí-li nájemce nájemné nebo zálohy na služby (plnění) poskytované v souvislosti s užíváním bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodloužení.

#### **Čl. 7**

### **Změny vpočtu osob nájemcovy domácnosti**

1. Spolu s nájemcem může v bytě (v domácnosti) žít jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly být řádně užívat a žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Pronajímatel v souladu s ust. § 2272 odst. 2 občanského zákoníku požaduje, aby v nájemcově domácnosti žil bez písemného souhlasu pronajímatele jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu, tedy:
  - u bytů o velikosti do 32 m<sup>2</sup> (včetně) maximálně 2 osoby
  - u bytů o velikosti od 32 m<sup>2</sup> do 52 m<sup>2</sup> (včetně) maximálně 4 osoby
  - u bytů o velikosti od 52 m<sup>2</sup> a více maximálně 6 osobPorušení této povinnosti nájemce se považuje za hrubé porušení povinností nájemce podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí. Porušení této povinnosti nájemce může být rovněž důvodem pro neprodloužení (neobnovení) smlouvy.
2. Nájemce může přijmout do bytu (do domácnosti) další osobu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo o další případy zvláštního zřetele hodné. Osobou blízkou se pro účely této smlouvy rozumí příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle zákona upravujícího registrované partnerství (dále jen "partner") a osoby, které s nájemcem trvale žijí; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní. Skutečnost, že se jedná o osobu blízkou ve smyslu této smlouvy, je pronajímateli povinen prokázat nájemce. Porušení této povinnosti

nájemce se považuje za hrubé porušení povinností nájemce podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí. Porušení této povinnosti nájemce může být rovněž důvodem pro neprodloužení (neobnovení) této smlouvy postupem dle čl. 12 odst. 4 této smlouvy, tj. důvodem pro její ukončení.

3. Přijme-li nájemce do své domácnosti další osobu, je povinen tuto změnu (zvýšení) počtu osob pronajímateli oznámit, a to bez zbytečného odkladu ode dne, kdy došlo ke změně. Neoznámí-li nájemce pronajímateli změnu ani do 2 měsíců ode dne, kdy tato změna nastala, má se za to, že hrubě (závažně) porušili svou povinnost.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu rovněž snížení počtu členů jejich domácnosti.
5. Nájemce je oprávněn přihlásit se na základě této smlouvy do bytu k trvalému pobytu. Jinou osobu, vyjma osoby blízké, je k trvalému pobytu oprávněn přihlásit pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti nájemce se považuje za hrubé porušení povinností nájemce podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí. Porušení této povinnosti nájemce může být rovněž důvodem pro neprodloužení (neobnovení) této smlouvy postupem dle čl. 12 odst. 4 této smlouvy, tj. důvodem pro její ukončení.

## **Čl. 8**

### **Podnájem bytu**

1. V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
2. Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ust. čl. 8 odst. 1 a 2 této smlouvy, považuje se tato skutečnost za hrubé porušení povinností nájemce podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí.

## **Čl. 9**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti jsou povinni dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě, a udržovat čistotu a pořádek v domě. V době nočního klidu od 22.00 hodin do 6.00 hodin nesmějí používat hlučné domácí spotřebiče ani jinak rušit hlukem.
2. Společné prostory a zařízení domu je nájemce a osoby, které s nájemcem žijí ve společné domácnosti, povinni používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny, a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních obyvatel domu. Vchody, chodby, schodiště, apod. musí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoliv.
3. Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, jsou povinni chovat se tak, aby nepoškozovali majetek pronajímatele a neomezovali ostatní spolubydlící nájemníky v bytech a jejich práva.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provedení nutných oprav a povolit vstup do bytu pro likvidaci havárií ohrožujících bezpečný provoz domu.
5. 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.

6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli skutečnost, že nebude po dobu delší než dva měsíce přítomen v bytě a o tom, že jim bude byt po tuto dobu obtížně dostupný. To neplatí v případě, že nájemci není tato skutečnost předem známa. V oznámení uvedou osobu, která po dobu jejich nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplnění této povinnosti nájemce se považuje za porušení povinností nájemce závažným způsobem, vyjma případů, kdy porušením této povinnosti nevznikne vážná újma.
7. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce po celou dobu nájemního vztahu, a tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak účelu užívání bytu dle této smlouvy, zejména udržuje po celou dobu nájmu byt ve stavu způsobilém k užívání.
8. Umísťování věcí na vnější konstrukci balkonů a oken či na fasádu nebo střechu domu je možné jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
9. Nájemce je oprávněn umísťovat televizní, rozhlasové antény, satelity vč. svodů na vnější konstrukce balkonů, oken, na fasádu nebo na střechu domu pouze předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti ze strany nájemce se považuje za hrubé porušení povinností nájemce podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí. Porušení této povinnosti nájemce může být rovněž důvodem pro neprodloužení (neobnovení) smlouvy.
10. Nájemce je oprávněn chovat zvířata v bytě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a s podmínkou úhrady příslušného poplatku dle příslušné vyhlášky města. Jako maximální stav, který nebude narušovat výkon práv vlastníka a užívacích práv ostatních nájemců bytů a dalších uživatelů domu pronajímatel stanoví tyto limity:
  - jeden pes o hmotnosti nepřesahující 20 kg
  - dva a více psů o součtu hmotnosti celkově nepřevyšující 20 kg
  - dvě a více koček o součtu hmotnosti celkově nepřevyšující 10 kgPorušení této povinnosti ze strany nájemce se považuje za hrubé porušení povinností nájemce podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí. Porušení této povinnosti nájemce může být rovněž důvodem pro neprodloužení (neobnovení) smlouvy.
11. Nájemce je odpovědný za zvířata chovaná v bytě. Je zejména povinen zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních nájemců bytů a dalších uživatelů domu. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni neprodleně odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce/nájemci tyto náklady pronajímateli.

## **Čl. 10 Stavební úpravy**

Nájemce může provádět stavební úpravy, přestavbu či jinou změnu bytu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Odmítnout udělit souhlas se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jejich domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, je možné pouze z vážného a spravedlivého důvodu. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

## **Čl. 11 Poškození a vady bytu**

1. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce je současně povinen umožnit pronajímateli odstranění těchto vad a poškození. V případě, že tak neučiní, odpovídá za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat byt jeho pro vady.
2. Dojde-li k poškození nebo nadměrnému opotřebení pronajatého bytu, odpovídá nájemce za vzniklé škody, a to i za škody způsobené osobami, jimž umožnili k pronajatému bytu přístup. Nájemce je povinen odstranit na své náklady závady a poškození, které způsobil v domě nebo bytě sám nebo ti, kdo s nimi bydlí. Nestane-li se tak, pronajímatel závady odstraní na náklady nájemce.

## **Čl. 12 Běžná údržba a drobné opravy**

Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu bytu a hradit drobné opravy související s užíváním bytu v rozsahu stanoveném platnými právními předpisy.

## **Čl. 13 Trvání smlouvy**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 3 měsíce, a to od 6.11.2017 do 5.2.2018.
2. Smluvní strany se dohodly na vyloučení ust. § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

## **Čl. 14 Skončení nájmu bytu**

1. Nájem bytu může být ukončen písemnou dohodou podepsanou oběma smluvními stranami.
2. Nájem bytu může být ukončen kteroukoli smluvní stranou písemnou výpovědí v souladu s platnými právními předpisy.
3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem bytu vypovědět bez výpovědní doby, jestliže nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem. Nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem, zejména pokud:
  - a) nezaplatil nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců;
  - b) poškozuje byt závažným nebo nenapravitelným způsobem;
  - c) způsobuje jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě, v němž se byt nachází, bydlí;
  - d) užívají neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.Pronajímatel je v tomto případě oprávněn požadovat, aby mu nájemce odevzdal byt bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

## **Čl. 15 Odevzdání bytu**

1. Nájemce je povinen odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem končí.
2. Součástí skončení nájmu bytu je fyzické odevzdání bytu nájemcem pronajímateli.
3. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzal, vyklizený a s provedeným hygienickým nátěrem. K běžnému opotřebení při běžném užívání a k vadám, které je povinen odstranit pronajímatel, se nepřihlíží. Zjistí-li se nadměrné opotřebení nebo poškození bytu, zavazují se nájemci vzniklou škodu uhradit. O odevzdání bytu se vyhotoví zápis, v němž bude specifikován stav bytu při jeho odevzdání.
4. V případě, že nájem bytu skončí a nájemce byt nevyklidí a neodevzdá pronajímateli v den skončení nájmu, souhlasí nájemce s tím, že k vyklizení bytu přistoupí svépomocně pronajímatel a provede jeho vyklizení nejpozději do 60 dnů ode dne skončení nájmu bytu, a to na náklady nájemce. V tomto případě, je pronajímatel oprávněn byt otevřít a věci, které se v bytě nachází uskladnit na náklady nájemce po dobu 6 měsíců. V případě, že si nájemce uskladněné věci v průběhu 6 měsíců nevyzvedne, je pronajímatel oprávněn veškeré vyklizené věci na náklady nájemce zlikvidovat.
5. Jestliže nájemce neodevzdá byt nejpozději v den skončení nájmu, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá, případně kdy byt svépomocně vyklidí pronajímatel.

## **Čl. 16 Závěrečná ustanovení**

1. Vztahy smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato smlouva byla uzavřena v souladu s usnesením Rady města Nové Město na Moravě přijatým na její 44. schůzi konané dne 30.10.2017 pod č. usnesení 15/44/RM/2017.
3. Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru pronajímatele nájemce výslovně prohlašuje, že je s touto skutečností obeznámen a souhlasí se zpracováním svých údajů pronajímatelem s ohledem na zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a rovněž se zveřejněním smluvních podmínek obsažených v této smlouvě v rozsahu a za podmínek vyplývajících z příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se zavazují, že obchodní a technické informace, které jim byly svěřeny druhou stranou, nepředají třetím osobám bez písemného souhlasu druhé strany a nepoužijí tyto informace k jiným účelům, než je k plnění podmínek smlouvy.
4. Nájemce souhlasí se shromažďováním, uchováním a zpracováním svých osobních údajů (jména a příjmení, adresy trvalého bydliště, data narození) obsažených v této smlouvě pronajímatelem (příp. jeho zaměstnanci), a to pouze pro účely vedení evidence a majetkoprávní agendy, projednání v orgánech pronajímatele a zveřejnění rozhodnutí těchto orgánů, uzavření smluv, apod., ve kterých jsou tyto údaje obsaženy, tj. všude tam, kde lze uvedením osobních údajů předejít záměně účastníků právního vztahu. Tento souhlas je poskytován na dobu neurčitou, nejdéle však do okamžiku, kdy pomine účel, pro který budou uvedené osobní údaje zpracovány, s výjimkami stanovenými zvláštními zákony. Nájemce si je zároveň vědom svých práv podle § 12 a 21 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

5. Nájemce dále souhlasí s tím, že ze strany pronajímatele bude, resp. může být, při dodržení podmínek stanovených zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněna tato smlouva, její část nebo dílčí informace týkající se této smlouvy a jejího plnění.
6. Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.
7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:
  - a) příloha č. 1 – výpočtový list bytu
8. Tato smlouva byla sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení této smlouvy.
9. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že tato byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.
11. Tato smlouva nabývá platnosti 6.11.2017 dne a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami dne 6.11.2017

V Novém Městě na Moravě dne 6.11.2017

V Novém Městě na Moravě dne 6.11.2017

pronajímatele:

Za nájemce:

.....

.....