

I.
Strany smlouvy

I.1 Statutární město Pardubice

IČO: 00274046

se sídlem Pernštýnské nám. 1, Pardubice-Staré Město 530 21 Pardubice

zastoupené Ing. Kateřinou Skladanovou vedoucí odboru majetku a investic Magistrátu města Pardubic,

dále jen "*pronajímatel*" - na straně jedné

a

I.2 Jméno a příjmení:,

nar.,

číslo vízového štítku,

e-mail:,

telefonní číslo:,

bankovní spojení č. ú.,

dále jen "*nájemce*" - na straně druhé,

ve smyslu ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen "*občanský zákoník*") v platném znění uzavírají tuto:

SMLOUVU O NÁJMU BYTU

(dále jen "*smlouva*")

II.
Předmět nájmu

II.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st., jehož součástí je budova č.p. (dále jen „dům“), v k. ú. a obci Pardubice, část obce Bílé Předměstí (ulice Husova), když vlastnictví uvedeného pozemku, jehož součástí je dům, je mu zapsáno v katastru nemovitostí na listinu vlastnictví č.: pro k. ú. a obec Pardubice. Jako výlučný vlastník pozemku, jehož součástí je dům, je též pronajímatelem jednotlivých bytů v domě se nacházejících a je oprávněn je přenechat do užívání nájemcem, jeho právo pronajmout zmíněné není ničím omezeno.

II.2 Na základě rozhodnutí vedoucí odboru majetku a investic o vzniku nájemního vztahu k bytu ve vlastnictví města uzavřeného na dobu určitou učiněného v souladu s ustanovením části II. čl. 12 organizačního řádu Magistrátu města Pardubic, pronajímatel přenechává nájemci za účelem zajištění jeho bytových potřeb do užívání byt č., o velikosti 1+1 ve nadzemním podlaží domu č.p., ulice Husova v Pardubicích (dále jen „byt“ nebo „*předmět nájmu*“). Předmětný byt se skládá z kuchyně a jedné místnosti s příslušenstvím, které zahrnuje předsíň a WC s koupelnou. Celková výměra bytu činí m². Přepočtená plocha bytu činí m² a rozumí se jí pro účely výpočtu nájemného celková podlahová plocha bytu, přičemž podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou (dále jen „*přepočtená podlahová plochy bytu*“).

Nájemce je oprávněn užívat společné prostory bytového domu, v němž se byt nachází, s nimiž bude seznámen při předání bytu do užívání.

- II.3** Byt se pronajímá částečně vybavený a zařízený. V bytě se nachází a k němu přísluší následující vybavení a zařízení:

druh:

počet ks:

kuchyňská linka
vana /sprchová vana
umyvadlo
WC kombi
baterie dřezová
baterie sprchová
baterie umyvadlová
bojler elektrický
zdroj tepla
sporák
lednice
stůl
židle
komoda
postel

- II.4** Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu nic nebrání převzít předmět nájmu k bydlení.

III.

Doba trvání nájmu

- III.1** Smluvní strany sjednávají dobu trvání nájemního vztahu k bytu (*předmětu nájmu*) na dobu určitou, a to **od DD.MM.RRRR do DD.MM.RRRR.**

- III.2** Nájemní smlouva uzavřená na dobu určitou může být ukončena:

- a) uplynutí sjednané doby
- b) dohodou smluvních stran
- c) výpovědí s výpovědní dobou
- d) výpovědí bez výpovědní doby

ad c) Pronajímatel může nájem na dobu určitou vypovědět v tříměsíční výpovědní době. Výpověď z nájmu bytu musí být písemná s uvedením zákonného výpovědního důvodu:

- poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
- je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází;
- má-li byt být vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
- je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu;

Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval (§ 2287 občanského zákoníku). Výpovědní doba je tříměsíční, a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Nájemce je dále oprávněn vypovědět nájem na dobu určitou i neurčitou s 14 (slovy: čtrnácti) denní výpovědní dobou z osobních důvodů souvisejících s ozbrojeným konfliktem na Ukrajině, ale vždy pouze k patnáctému nebo poslednímu dni v daném měsíci. Pronajímatel tímto prohlašuje, že si je vědom specifické situace nájemce a v případě, že nájemce vypoví nájem s odkazem na toto ustanovení, pokusí se mu co nejvíce vyjít vstříc s ohledem na jeho situaci a bude k němu přistupovat s porozuměním.

ad d) Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce odevzdal byt bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

- III.3** Smluvní strany se dohodly na konkrétních adresách, které budou sloužit jako doručovací adresy pro účely veškeré komunikace a oznamování v souvislosti s touto smlouvou, jimiž budou tyto adresy: adresa uvedená v záhlaví této smlouvy pro pronajímatele a adresa nájemce – Husova 111... Bílé Předměstí, 530 03 Pardubice pro nájemce. Veškerá oznámení a komunikace dle této smlouvy musí být učiněna v písemné formě a zaslána na shora uvedenou adresu adresáta, tedy druhé strany. Pokud nájemce zásilku nepřevzme, doručovatel zásilky, tj. Česká pošta, zásilku uloží. Nebude-li zásilka v 10denní úložní době nájemcem převzata, postupuje pronajímatel tak, že považuje uplynutím posledního dne úložní doby zásilku za doručenou. Za řádné doručení se považuje také doručení osobně kteroukoli smluvní stranou nebo jejím zástupcem oproti podpisu druhé smluvní strany.

IV.

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

- IV.1** Nájemné za byt bylo stanoveno dohodou smluvních stran a činí částku **84,70 Kč/1 m²** podlahové plochy bytu/1 měsíc, celkové nájemné tedy činí **Kč měsíčně**. V nájemném není zahrnuta úhrada za poskytování služeb spojených s užíváním bytu, jak jsou tyto specifikovány v čl. IV.2 této smlouvy.
- IV.2** Pronajímatel se zavazuje zajistit po dobu nájmu následující služby spojené s užíváním bytu a nájemce hradit za ně ujednanou cenu ve formě měsíčních záloh.

Služby zálohové:

společná elektřina Kč
voda Kč
STA Kč
úklid Kč

Služby hrazené paušálně:

svoz komunálního odpadu	os./měsíc/55,- KčKč
používání praček	os./měsíc/70,- KčKč

Od placení poplatku za svoz komunálního odpadu jsou osvobozeny děti do 6 let věku a dále třetí a každé další dítě v domácnosti.

Vše dále označeno jen jako „*služby spojené s užíváním bytu*“.

- IV. 3** Nájemce se zavazuje platit pronajímateli spolu s nájemným zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním bytu, a to formou měsíčních záloh za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby spojené s užíváním bytu z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku, jak určí pronajímatel.
- IV.4** Nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu v celkové výši Kč se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíčně, a to nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce a to na číslo účtu : **19-2379850227/0100**, variabilní symbol pro platbu je
- IV.5** Nájemné je pronajímatel oprávněn zvýšit dle příslušných ustanovení občanského zákoníku.
- IV.7** Pronajímatel je oprávněn změnit v průběhu roku měsíční zálohu na služby spojené s užíváním bytu v míře odpovídající změně ceny služby nebo v případě, že nájemce oznámí v průběhu trvání nájemního vztahu změnu počtu členů domácnosti anebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality poskytované služby spojené s užíváním bytu. Změna výše měsíční zálohy bude provedena vyhotovením dodatku k nájemní smlouvě. Nájemce je povinen platit změněnou měsíční zálohu na služby spojené s užíváním bytu od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.
- IV.9** Skutečná výše úhrad na služby spojené s užíváním bytu bude nájemci vyúčtována po uplynutí příslušného kalendářního roku, v následujícím kalendářním roce, a to ve lhůtách stanovených zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Nedoplatky nebo naopak přeplatky vzniklé z vyúčtování úhrad na služby spojené s užíváním bytu jsou splatné nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci. Přeplatky budou nájemci zaslány na bankovní účet vedený v České republice a v měně CZK, který uvede při ukončení nájemního vztahu.
- IV.10** Dodávka elektrické energie a plynu, bude nájemci zajišťována přímo od dodavatelů těchto energií na základě samostatné smlouvy uzavřené mezi nájemcem a dodavatelem těchto energií. Nájemce je povinen přihlásit se k odběru elektrické energie a plynu (je-li byt vybaven plynovými spotřebiči) do 7 dnů od převzetí bytu.

Stavy na měřidlech při uzavření smlouvy:

Elektroměr výrobní číslo: stav: (kWh)

Plynoměr výrobní číslo: stav: (m³)

Vodoměr výrobní číslo: stav: (m³)

- IV.11** Nezaplatí-li nájemce nájemné a/nebo zálohu na úhradu za služby spojené s užíváním bytu do posledního dne příslušného kalendářního měsíce je povinen zaplatit pronajímateli spolu s dlužnou částkou také úrok z prodlení účtovaný v souladu s vládním nařízením č. 351/2013 Sb.
- IV.12** Nájemce se zavazuje složit pronajímateli nejpozději do čtrnácti kalendářních dnů následujících po dni vzniku nájemního vztahu, tedy do dne DD.MM.RRRR, peněžitou jistotu odpovídající jednomu měsíčnímu nájomu, tj. Kč (slovy: korun českých), a to platbou na bankovní účet: **6015-326561/0100**, variabilní symbol platby..... . V případě, že nebude jistota v plné výši a v uvedeném

termínu složena na bankovní účet pronajímatele, má pronajímatel právo bez předchozího upozornění od této smlouvy odstoupit.

- IV.13** Vznikne-li nájemci za trvání nájemního vztahu dluh vůči pronajímateli související s nájmem (např. dluh na nájemném nebo platbě za služby, náhrada škody způsobené porušením nájemcových povinností apod.), je pronajímatel oprávněn použít jistotu k úhradě předmětného dluhu. Nájemce je pak povinen nejpozději do 7 dnů ode dne výzvy učiněné pronajímatelem doplnit předmětnou jistotu na původní výši. Tato jistota bude nájemci vrácena, až po zahrnutí přeplatků a nedoplatků vzniklých v souvislosti s vyúčtováním služeb v souladu s IV. 9 smlouvy.

V.

Práva a povinnosti spojená s nájmem bytu

- V.1** Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
- V.2** Pronajímatel požaduje, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
- V.3** Nájemce se zavazuje užívat byt k bydlení, obvyklým způsobem a pouze pro potřeby své, svých rodinných příslušníků a osob žijících s nájemcem ve společné domácnosti, jejichž seznam je uveden v příloze č. 1 této smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- V.4** Pronajímatel si tímto vyhrazuje souhlas s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti. Nájemce tak není oprávněn přijmout nového člena domácnosti bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele, nejedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné.
- V.5** Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat byt do užívání třetím osobám.
- V.6** Smluvní strany se dohodly, že v případě potřeby bude probíhat spolupráce mezi sociálním pracovníkem oddělení sociálních služeb a prevence a nájemcem.
- V.7** Nájemce se zavazuje dodržovat povinnosti stanovené právními předpisy, vyplývající ze zásad 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 práv,
 - b) udržovat byt v řádném stavu a provádět na své náklady v bytě běžnou údržbu a drobné opravy související s jeho užíváním. Za drobné opravy se dle § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., považují zejména opravy jednotlivých částí oken a dveří, výměny zámků, klik, kování, žaluzií, opravy podlahových krytin, výměny vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, dále opravy odsavačů par, vodovodních baterií, sprch, splachovačů, umyvadel, van, dřezů, sporáků, mikrovlnných trub, kuchyňských linek, vestavěných skříní, výměny uzavíracích ventilů vody, výměny sifonů, opravy indikátorů vytápění. Dále se za drobné opravy považují další opravy bytu, které nejsou uvedeny v § 4 uvedeného nařízení vlády č. 308/2015 Sb., jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1. 000,- Kč. Běžnou údržbou se rozumí zejména malování, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení, čištění

- oken, podlah, obkladů, zanesených odpadů (§ 2 nařízení vlády č. 308/2015 Sb.),
- c) provádět úklid společných prostor domu, případně dalších prostor nebo ploch náležejících k domu a chodníků přilehlých k domu, pokud tak bylo dohodnuto mezi nájemci domu a pronajímatelem,
 - d) písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jméno, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Nebude-li změna nájemcem oznámena pronajímateli ani do dvou měsíců poté, co změna nastala, má se za to, že nájemce závažně porušil svou povinnost,
 - e) umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, po předchozím oznámení, přístup do bytu za účelem provedení revize elektroinstalace, kontroly řádného užívání bytu, instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, odpočtu naměřených hodnot, a k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení,
 - f) neprovádět stavební úpravy v bytě bez písemného souhlasu pronajímatele.

V.8 Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku. Tato pravidla a pokyny jsou mimo jiné vymezeny v Domovním řádk, který je vyvěšen ve společných prostorách bytového domu a uveřejněn na webových stránkách Statutárního města Pardubic www.pardubice.eu. Smluvní strany se dohodly, že Domovní řád je součástí této smlouvy a nájemce se zavazuje pravidla a povinnosti vyplývající z tohoto Domovního řádu dodržovat. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s Domovním řádem před podpisem této smlouvy, jeho obsahu plně porozuměl a nežádá dalšího vysvětlení.

V.9 Nájemce bere na vědomí, že nájem bytu zaniká uplynutím sjednané doby trvání nájmu bytu, písemnou dohodou mezi stranami této smlouvy, písemnou výpovědí. Až do doby řádného skončení nájemního vztahu je nájemce povinen platit nájemné, jakož i platby za služby spojené s užíváním bytu. Po zániku nájmu bytu 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), v němž se uvede stav předávaného bytu a skutečnosti rozhodné pro konečné vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu. Neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu, má pronajímatel až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá, právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného.

V.10 V případě úmrtí nájemce bytu se postupuje podle § 2279 a násl. občanského zákoníku.

VI.

Zvláštní ujednání o způsobu užívání bytu

VI.1 Nájemci se doporučuje větrat nejméně 4x denně zcela otevřenými okny vždy po dobu alespoň 10 minut, a to zejména ráno a večer. Vždy však tak, aby nedocházelo k dlouhodobějšímu zvyšování relativní vlhkosti nad doporučených 50 %. Důkazem nesprávného a nedostatečného větrání je orosování skel oken. Doporučuje se ponechat alespoň 5 cm mezeru mezi nábytkem a stěnou, aby zde mohl vzduch provětrávat. Při nerespektování těchto pokynů vznikají podmínky pro kondenzaci vodních par na vnitřních površích stavební konstrukce a pro vznik těžce odstranitelných plísní. Při vlhkosti kolem 70 % pak dynamicky narůstá reprodukce roztočů.

VII.

Závěrečná ustanovení

VII.1 Veškeré změny nebo doplňky této nájemní smlouvy musejí být ujednány písemně formou postupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.

- VII.2** Právní vztahy v této smlouvě výslovně neuvedené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v jeho platném znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
- VII.3** Tato smlouva je vyhotovena ve 3 výtiscích, z nichž každý má platnost originálu. Dva výtisky obdrží pronajímatel, jeden výtisk obdrží nájemce.
- VII.4** Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne DD.MM.RRRR.
- VII.5** Nedílnou součástí nájemní smlouvy jsou následující přílohy:
- Příloha č. 1 Seznam osob žijících s nájemcem ve společné domácnosti
Příloha č. 2 Průkaz energetické náročnosti budovy
Příloha č. 3 Pokyny pro zajištění požární ochrany v pronajatých obecních bytech
- VII.6** 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.
- VII.7** Smluvní strany se dohodly, že hlavní (závazná) je verze Smlouvy v českém jazyce. Smlouva v ukrajinském jazyce je shodná a má informativní charakter.

V Pardubicích dne

V Pardubicích dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Rozdělovník:

1x nájemce

2x statutární město Pardubice – odbor majetku a investic

Příloha č. 1 Smlouvy o nájmu bytu čj.:/2023

SEZNAM OSOB ŽIJÍCÍCH S NÁJEMCEM VE SPOLEČNÉ DOMÁCNOSTI

Jméno, příjmení, datum narození, vztah k nájemci a státní příslušnost rodinných příslušníků a osob, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti.

Těmito osobami ke dni podpisu Smlouvy o nájmu bytu jsou:

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.

V Pardubicích dne

Podpis nájemce: