



# Smlouva o nájmu bytu na dobu určitou

(uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.)

**č. SB – 4/2017**

**byt č. 3**

**v č.p. 90, třída Míru, Pardubice**

## I.

### Strany smlouvy

#### PRONAJÍMATEL

	<b>Rozvojový fond Pardubice a.s.</b>
sídlo	třída Míru 90, 530 02 Pardubice
zápis v OR	Krajský soud v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1822
IČ: 25 29 14 08	DIČ: CZ 25 29 14 08
bankovní spojení	Československá obchodní banka a.s.
číslo účtu	80 10 - 02 08 21 16 83 / 0300
zastoupená	Jiřím Komárkem, místopředsedou představenstva

a

#### NÁJEMCE

	<b>Statutární město Pardubice</b>
sídlo	Pernštýnské náměstí 1, 530 21
zastoupené	
IČ: 00274046	DIČ: CZ00274046
Bankovní spojení	326-561/0100 u pobočky Komerční banky Pardubice

mobil :

e-mail:

uzavřely tuto

### Smlouvu o nájmu bytu na dobu určitou

## II.

### Předmět nájmu

- II.1 Pronajímatel je vlastníkem bytu č. 3 (dle evidence pronajímatele), o velikosti: 3 + 1 v Pardubicích ve 2. nadzemním podlaží domu č.p.: 90, třída Míru v Pardubicích. Byt má celkovou podlahovou plochu 159 m<sup>2</sup>.
- II.2 Podrobný popis bytu, příslušenství, vybavení a zařízení, je uveden v protokolu o předání a převzetí bytu, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.
- II.3 Pronajímatel se zavazuje přenechat byt výše uvedený nájemci k jinému zjevně krátkodobému účelu než je zajištění bytových potřeb, a to k sídlení jeho vedení, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli sjednané nájemné.

### III.

#### Doba trvání nájmu

Smluvní strany sjednávají dobu trvání nájemního vztahu k bytu (*předmětu této nájemní smlouvy*) **na dobu určitou od 1.10. 2017 do doby ukončení rekonstrukce jižní části budovy historické radnice na Pernštýnském náměstí.**

Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do 30.9. 2017, přičemž mu odevzdá s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k jeho řádnému užívání.

Pronajímatel odevzdá byt nájemci čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý a současně bude zajištěno pronajímatelem poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisící.

Pokud ve sjednaný den odevzdání bytu nebude byt způsobilý k užívání k ujednanému účelu, nájemce není povinen jej převzít ani platit nájemné po dobu, do kdy pronajímatel vadu (vady) neodstraní. Pokud však nájemce i přes vadu byt převezme, má právo na přiměřenou slevu z nájemného až do doby, dokud pronajímatel vadu (vady) neodstraní; to platí i v případě podstatné vady v poskytování plnění spojeného nebo souvisícího s užíváním bytu.

### IV.

#### Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

- IV.1. Výše nájemného byla sjednána v pevné částce 15.900,- (slovy patnácttisícdevětsetkorun českých) za jeden měsíc. Nájemce je povinen hradit nájem ode dne převzetí bytu. Nájemce je dále povinen platit nájemné za zařizovací předměty ve výši dle výpočtového listu. Smluvní strany si sjednávají tzv. „inflační doložku“, podle které je pronajímatel oprávněn každoročně upravit výši nájemného o částku, která bude odpovídat průměrné roční míře inflace za předchozí kalendářní rok zjištěné oficiálním statistickým orgánem. Úprava nájemného dle inflace bude nájemci oznámena (písemně nebo emailem) nejpozději do 31. 3. běžného roku, ve kterém k oznámení došlo.
- IV.2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a platby (*i ve formě záloh*) na úhradu za plnění spojená s užíváním bytu předem nejpozději do posledního dne běžného kalendářního měsíce. Nedoplatky nebo naopak přeplatky při vyúčtování cen za služby jsou splatné nejpozději do 7 měsíců po uplynutí zúčtovacího období s tím, že pokud byly uplatněny reklamace, které vlastník – správce uznal, je konečný nedoplatek nebo přeplatek splatný nejdéle do 8 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- IV.3. Úhrada nájemného jakož i ceny služeb (plnění spojených s užíváním bytu), respektive zálohy na služby, jsou uvedeny **ve „výpočtovém listě“**, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy. Vyúčtování služeb bude provedeno v souladu s platnými právními předpisy.
- IV.4. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do 5 dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení případně poplatky z prodlení (nedoplatek z vyúčtování služeb) dle platné legislativy.
- IV.5. Nájemné a zálohované platby na služby poskytované při užívání bytu nájemce hradí takto:
- převodním příkazem na č. účtu **8010-0208211683/0300** pod variabilním symbolem **900003**
  - výjimečně v hotovosti na pokladně RFP a.s., v úřední hodiny

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

#### a) Povinnosti pronajímatele:

Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k sjednanému účelu, udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě po dobu nájmu náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů
- odstranit poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy, které není povinen provádět nájemce

#### b) Práva a povinnosti nájemce:

##### Práva nájemce:

- provést se souhlasem pronajímatele úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu.

##### Povinnosti nájemce:

- užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou
- provádět úklid společných prostor domu, nebylo-li sjednáno, že tuto činnost provádí za úplatu nájemců bytů v domě pronajímatel nebo jím pověřený správce,
- dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů
- provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Smluvní strany si sjednaly, že pro účely oprav, které hradí nájemce, použijí vymezení drobných oprav a finančních limitů s nimi souvisejících tak, jak je uvedeno v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
- strpět úpravu bytu nebo domu. provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.
- Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.
- zpřístupnit na požádání pronajímateli užívaný byt a jiné užívané prostory
- Dostatečně větrat byt 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.
- na své náklady provádět 1x za 5 let revize el. zařízení v bytě dle platných předpisů a kopii revizní zprávy zaslat do 30 dnů ode dne jejího vyhotovení pronajímateli
- platit nájemné dle této smlouvy
- provádět běžnou údržbu předmětu nájmu

- oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl
- uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.
- Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci a ukázání bytu případným zájemcům o jeho nájem. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
- Nájemce bere na vědomí, že pověří-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. Podnájem**

Nájemce může dát byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.

Podnájem končí společně s nájmem. Končí-li nájem, je nájemce povinen to sdělit včas podnájemci s uvedením rozhodných skutečností, kterými jsou zejména den skončení nájmu, délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.

Umožní-li nájemce v souladu se zákonem a touto smlouvou užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

## **VII. Změna vlastnictví**

Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

## **VIII. Skončení nájmu**

Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

Nájem bytu zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku III. této smlouvy.

Zanikne-li byt během doby nájmu, nájem skončí.

Zanikne-li byt během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

Pronajímatel může vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době pouze z důvodů uvedených v ust. § 2288 občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

### Výpověď nájmu pronajímatelem bez výpovědní doby

Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména pokud

- a) nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
- b) poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo
- d) užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručení výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.

Nájemce je povinen odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.

Nájemce je povinen odevzdat byt vybílený a ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.

Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu.

Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka bytu. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

Zůstane-li v bytě věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

Nájemce může vypovědět nájem, 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.

**IX.**  
**Závěrečná ustanovení**

Právní účinky této smlouvy vzniknou převzetím bytu nájemcem.

Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES), která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení smlouvy, text smlouvy a datum podpisu.

V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž každý má platnost originálu. Po jednom výtisku obdrží pronajímatel a jedenkrát nájemce.

V Pardubicích dne :

.....  
Rozvojový fond Pardubice a.s.  
Jiří Komárek  
místopředseda představenstva

.....  
Statutární město Pardubice

Rozdělovník:  
1x nájemce  
1x pronajímatel

*Příloha: 1. výpočtový list  
2. protokol o předání a převzetí bytu*



# Smlouva o nájmu bytu na dobu určitou

(uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.)

**č. SB – 5/2017**

**byt č. 4**

**v č.p. 90, třída Míru, Pardubice**

## I.

### Strany smlouvy

#### PRONAJÍMATEL

	<b>Rozvojový fond Pardubice a.s.</b>
sídlo	třída Míru 90, 530 02 Pardubice
zápis v OR	Krajský soud v Hradci Králové, oddíl B, vložka 1822
IČ: 25 29 14 08	DIČ: CZ 25 29 14 08
bankovní spojení	Československá obchodní banka a.s.
číslo účtu	80 10 - 02 08 21 16 83 / 0300
zastoupená	Jiřím Komárkem, místopředsedou představenstva

a

#### NÁJEMCE

	<b>Statutární město Pardubice</b>
sídlo	Pernštýnské náměstí 1, 530 21
zastoupené	
IČ: 00274046	DIČ: CZ00274046
Bankovní spojení	326-561/0100 u pobočky Komerční banky Pardubice

mobil :

e-mail:

uzavřely tuto

### Smlouvu o nájmu bytu na dobu určitou

## II.

### Předmět nájmu

- II.1 Pronajímatel je vlastníkem bytu č. bytu č. 4 (dle evidence pronajímatele), o velikosti: 3 + 1 v Pardubicích ve 3. nadzemním podlaží domu č.p.: 90, třída Míru v Pardubicích. Byt má celkovou podlahovou plochu 163,6 m<sup>2</sup>.
- II.2 Podrobný popis bytu, příslušenství, vybavení a zařízení, je uveden v protokolu o předání a převzetí bytu, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.
- II.3 Pronajímatel se zavazuje přenechat byt výše uvedený nájemci k jinému zjevně krátkodobému účelu než je zajištění bytových potřeb, a to k sídlení jeho vedení, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli sjednané nájemné.

### III.

#### Doba trvání nájmu

Smluvní strany sjednávají dobu trvání nájemního vztahu k bytu (*předmětu této nájemní smlouvy*) **na dobu určitou od 1.10. 2017 do doby ukončení rekonstrukce jižní části budovy historické radnice na Pernštýnském náměstí.**

Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do 30.9. 2017, přičemž mu odevzdá s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k jeho řádnému užívání.

Pronajímatel odevzdá byt nájemci čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý a současně bude zajištěno pronajímatelem poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisící.

Pokud ve sjednaný den odevzdání bytu nebude byt způsobilý k užívání k ujednanému účelu, nájemce není povinen jej převzít ani platit nájemné po dobu, do kdy pronajímatel vadu (vady) neodstraní. Pokud však nájemce i přes vadu byt převezme, má právo na přiměřenou slevu z nájemného až do doby, dokud pronajímatel vadu (vady) neodstraní; to platí i v případě podstatné vady v poskytování plnění spojeného nebo souvisícího s užíváním bytu.

### IV.

#### Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

- IV.1. Výše nájemného byla sjednána v pevné částce 15.900,- (slovy patnácttisícdevětsetkorun českých) za jeden měsíc. Nájemce je povinen hradit nájem ode dne převzetí bytu. Nájemce je dále povinen platit nájemné za zařizovací předměty ve výši dle výpočtového listu. Smluvní strany si sjednávají tzv. „inflační doložku“, podle které je pronajímatel oprávněn každoročně upravit výši nájemného o částku, která bude odpovídat průměrné roční míře inflace za předchozí kalendářní rok zjištěné oficiálním statistickým orgánem. Úprava nájemného dle inflace bude nájemci oznámena (písemně nebo emailem) nejpozději do 31. 3. běžného roku, ve kterém k oznámení došlo.
- IV.2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a platby (*i ve formě záloh*) na úhradu za plnění spojená s užíváním bytu předem nejpozději do posledního dne běžného kalendářního měsíce. Nedoplatky nebo naopak přeplatky při vyúčtování cen za služby jsou splatné nejpozději do 7 měsíců po uplynutí zúčtovacího období s tím, že pokud byly uplatněny reklamace, které vlastník – správce uznal, je konečný nedoplatek nebo přeplatek splatný nejdéle do 8 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
- IV.3. Úhrada nájemného jakož i ceny služeb (plnění spojených s užíváním bytu), respektive zálohy na služby, jsou uvedeny **ve „výpočtovém listě“**, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy. Vyúčtování služeb bude provedeno v souladu s platnými právními předpisy.
- IV.4. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do 5 dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení případně poplatky z prodlení (nedoplatek z vyúčtování služeb) dle platné legislativy.
- IV.5. Nájemné a zálohované platby na služby poskytované při užívání bytu nájemce hradí takto:
- převodním příkazem na č. účtu **8010-0208211683/0300** pod variabilním symbolem **900003**
  - výjimečně v hotovosti na pokladně RFP a.s., v úřední hodiny



## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

#### a) Povinnosti pronajímatele:

Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k sjednanému účelu, udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě po dobu nájmu náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů
- odstranit poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy, které není povinen provádět nájemce

#### b) Práva a povinnosti nájemce:

##### Práva nájemce:

- provést se souhlasem pronajímatele úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu.

##### Povinnosti nájemce:

- užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou
- provádět úklid společných prostor domu, nebylo-li sjednáno, že tuto činnost provádí za úplatu nájemců bytů v domě pronajímatel nebo jím pověřený správce,
- dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů
- provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Smluvní strany si sjednaly, že pro účely oprav, které hradí nájemce, použijí vymezení drobných oprav a finančních limitů s nimi souvisejících tak, jak je uvedeno v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
- strpět úpravu bytu nebo domu. provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.
- Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.
- zpřístupnit na požádání pronajímateli užívaný byt a jiné užívané prostory
- Dostatečně větrat byt 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.
- na své náklady provádět 1x za 5 let revize el. zařízení v bytě dle platných předpisů a kopii revizní zprávy zaslat do 30 dnů ode dne jejího vyhotovení pronajímateli
- platit nájemné dle této smlouvy
- provádět běžnou údržbu předmětu nájmu

- oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl
- uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.
- Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci a ukázání bytu případným zájemcům o jeho nájem. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
- Nájemce bere na vědomí, že pověří-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. Podnájem**

Nájemce může dát byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě.

Podnájem končí společně s nájmem. Končí-li nájem, je nájemce povinen to sdělit včas podnájemci s uvedením rozhodných skutečností, kterými jsou zejména den skončení nájmu, délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.

Umožní-li nájemce v souladu se zákonem a touto smlouvou užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

## **VII. Změna vlastnictví**

Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

## **VIII. Skončení nájmu**

Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

Nájem bytu zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku III. této smlouvy.

Zanikne-li byt během doby nájmu, nájem skončí.

Zanikne-li byt během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

Pronajímatel může vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době pouze z důvodů uvedených v ust. § 2288 občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

### Výpověď nájmu pronajímatelem bez výpovědní doby

Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména pokud

- a) nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
- b) poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo
- d) užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Neuvěde-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručení výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.

Nájemce je povinen odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.

Nájemce je povinen odevzdat byt vybílený a ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.

Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu.

Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka bytu. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

Zůstane-li v bytě věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

Nájemce může vypovědět nájem, 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.

**IX.**  
**Závěrečná ustanovení**

Právní účinky této smlouvy vzniknou převzetím bytu nájemcem.

Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES), která je veřejně přístupná a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení smlouvy, text smlouvy a datum podpisu.

V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž každý má platnost originálu. Po jednom výtisku obdrží pronajímatel a jedenkrát nájemce.

V Pardubicích dne :

.....  
Rozvojový fond Pardubice a.s.  
Jiří Komárek  
místopředseda představenstva

.....  
Statutární město Pardubice

Rozdělovník:  
1x nájemce  
1x pronajímatel

*Příloha: 1. výpočtový list  
2. protokol o předání a převzetí bytu*