

Příloha č. 4

**Město** Týniště nad Orlicí, okres Rychnov nad Kněžnou  
se sídlem Mírové náměstí 90, Týniště nad Orlicí, 517 21

**IČO : 00275468**

DIČ: CZ00275468

jednající Ing. Janou Galbičkovou, starostkou

dále též „**pronajímatel**“ na straně jedné

**a**

Pan/paní ..... , r. č. ....

Bytem ..... , Týniště nad Orlicí, 51721

dále též „**nájemce**“ na straně druhé

*uzavřeli dále uvedeného dne, měsíce a roku svobodně a vážně podle ustanovení § 2235 a násl. z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění t u t o*

## **NÁJEMNÍ SMLOUVU O NÁJMU BYTU**

*schváleno usnesením č. ....z jednání RM Týniště nad Orlicí dne .....*

### **Článek I. Předmět a účel nájmu:**

**1.1.** Pronajímatel, jako jediný vlastník přenechává touto smlouvou nájemci do užívání za nájemné dle čl. II. této smlouvy **byt číslo ....** o velikosti .... m<sup>2</sup> nacházející se v.... podlaží domu **čp. ....** v ulici ..... v Týništi nad Orlicí, sestávající z ..... pokoje, kuchyně, předsíně, příslušenství (dále též „byt“ nebo „předmět nájmu“) a nájemce tento byt do nájmu přijímá.

**1.2.** Předmět nájmu je podrobně označen a popsán v evidenčním listu nájemného, který jako příloha číslo 1 této smlouvy tvoří její oddělenou součást.

**1.3.** Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání za účelem bydlení. Nájemce není oprávněn byt užívat k jinému účelu.

**1.4.** Nájemce prohlašuje, že přebírá byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, že se se stavem bytu seznámil, přebírá jej bez závad a způsobilý k bydlení.

### **Článek II. Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu:**

**2.1.** Nájemné za užívání předmětu nájmu sjednávají účastníci této smlouvy dohodou ve výši .....,- Kč měsíčně (*slovy : ..... korun českých*).

**2.2.** Vedle nájemného dle čl. II., bodu 2. 1. této smlouvy je nájemce povinen hradit pronajímateli úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši .....,- Kč měsíčně (*slovy : ..... korun českých*) stanovené evidenčním listem nájemného (příloha číslo 1 této smlouvy). Výše záloh na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu bude pronajímatelem aktualizována v závislosti na změně cen plnění poskytovaných s užíváním bytu. Pronajímatel je oprávněn zálohy navýšit vždy tehdy, dojde-li ke změně cen plnění poskytovaných s užíváním bytu. Výši záloh pronajímatel oznámí nájemci písemně s příložením aktualizovaného evidenčního listu nájemného. Nájemce se zavazuje upravenou výši záloh hradit s účinností od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.

**2.3.** Nájemné a zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, jakož i veškeré další platby sjednané touto smlouvou **ve výši .....,- Kč** jsou splatné **měsíčně**, vždy **nejpozději do pátého (5.) dne kalendářního měsíce** na který je nájemné hrazeno. Úhrady **ve výši .....,- Kč** je nájemce povinen zasílat na účet pronajímatele vedený u Komerční banky Týniště nad Orlicí, číslo účtu: **20236571/0100**, var. symbol ..... nebo uhradit v hotovosti na pokladnu pronajímatele .

**2.4.** Vyúčtování záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním bytu bude pronajímatelem provedeno dle zvláštního právního předpisu. Finanční vyrovnání (vypořádání přeplatku či nedoplatku) je upraveno zvláštním právním předpisem. Nedoplatky a přeplatky z vyúčtování jsou splatné do tří (3) měsíců ode dne doručení jejich vyúčtování nájemci.

**2.5.** Účastníci sjednávají, že platbou nájemného, úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu a všech dalších úhrad sjednaných touto smlouvou se podle této smlouvy rozumí okamžik připsání příslušné částky v plné výši na účet pronajímatele.

**2.6.** Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení. Dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. v platném znění výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů.

**2.7.** Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné dle § 2249 Občanského zákoníku.

**2.8.** Nájemce je povinen při podpisu této smlouvy složit k rukám pronajímatele peněžitou jistotu ve výši ..... Kč, sloužící k zajištění povinnosti zaplatit nájemné a splnit jiné povinnosti vyplývající z nájmu. Pronajímatel je povinen peněžitou jistotu při skončení nájmu nájemci vrátit, přičemž je oprávněn započítat si, co mu nájemce z nájmu včetně plnění spojených s užíváním bytu a na náhradu případné škody dluží. Dojde-li k čerpání jistoty pronajímatelem v průběhu nájmu, je nájemce povinen jistotu doplnit na výzvu pronajímatele, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději pak do deseti dní od obdržení výzvy. Dále se smluvní strany dohodly tak, že peněžitá jistota bude uložena na zvláštním účtu pronajímatele č.ú. ...., kdy pronajímatel po dobu nájmu nebude oprávněn s jistotou disponovat mimo účel sjednaný touto smlouvou. Ve smyslu § 2254 odst. 2 věta druhá Občanského zákoníku se smluvní strany dohodly tak, že nájemce má právo na úrok z jistoty od jejího poskytnutí, a to ve výši dle podmínek banky, která předmětný účet vede.

### **Článek III. Doba nájmu :**

**3.1.** Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od .....

**3.2.** Nájemní poměr skončí:

- a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodnou-li se účastníci písemně jinak, nebo
- b) písemnou dohodou účastníků o zániku nájmu bytu, nebo
- c) písemnou výpovědí kteréhokoli z účastníků smlouvy, výpovědní doba je tříměsíční
- d) poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal;

**3.3.** K zániku nájmu bytu nedochází konkludentním jednáním nájemce. V takovém případě právní vztah nájmu bytu trvá i nadále, včetně povinnosti nájemce platit úhrady sjednané touto smlouvou.

### **Článek IV. Práva a povinnosti pronajímatele:**

**4.1.** Pronajímatel se zavazuje předat nájemci byt ve stavu způsobilém k užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

**4.2.** Pronajímatel si vyhrazuje právo souhlasu s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti podle § 2272 odst. 2 z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění. Souhlas musí být písemný.

**4.3.** Pronajímatel je oprávněn zasahovat do předmětu nájmu, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě předmětu nájmu nebo nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.

**4.4.** Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu užívání předmětu nájmu a dodržování povinností nájemcem, včetně provádění inventarizace vybavení, a to ve vhodné denní dobu, podle potřeby (aktuální zdravotní stav nájemce). Nájemce se zavazuje tyto kontroly pronajímateli a jeho pověřeným zástupcům umožnit a za účelem provedení kontroly vpustit zástupce pronajímatele do bytu a jeho příslušenství.

### **Článek V. Práva a povinnosti nájemce:**

**5.1.** Nájemce se zavazuje byt včetně jeho zařízení a vybavení, jakož i společné prostory domu, ve kterém se byt nachází, užívat řádně v souladu s povahou bytu a obvyklým určením tak, aby nedocházelo ke škodám.

Při výkonu práv a povinností z nájmu se nájemce zavazuje dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí pro nerušený výkon stejných práv ostatními nájemci.

**5.2.** Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Rozsah drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou, které hradí nájemce je účastníky stanoven v příloze číslo 2 této smlouvy, kterou jako oddělená součást této smlouvy tvoří listina „Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu“.

**5.3.** Neprovede-li nájemce včas drobné opravy a běžnou údržbu bytu, pronajímatel po předchozím písemném upozornění nájemce provede opravu na svůj náklad sám a je oprávněn požadovat od nájemce náhradu. Tato je splatná společně s nejbližše splatným nájemným.

**5.4.** Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je potřeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli. Jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu a umožní jejich odstranění. V případě porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škody tím vzniklé.

**5.5.** Nájemce není oprávněn provádět v bytě žádné stavební ani jiné úpravy či změny, (dále též „úpravy“) nedohodne-li se s pronajímatelem písemně jinak. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny odstranil, k tomu mu stanoví pronajímatel přiměřenou lhůtu.

**5.6.** Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob v domácnosti nájemce, a to bez zbytečného odkladu. Neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců co změna nastala, má se za to, že nájemce závažně porušil svou povinnost. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Pokud se nejedná o osobu blízkou, anebo případy zvláštního zřetele hodné, je nájemce povinen předem požádat pronajímatele o souhlas s přijetím další osoby do bytu. Tento souhlas není pronajímatel povinen udělit.

**5.7.** Nájemce je povinen dbát na to, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách.

**5.8.** Nájemce je povinen odstranit ty závady a poškození, které způsobil v domě v bytě či ve společných prostorách domu sám nebo ti, kdo s nimi bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím písemném upozornění nájemců závady a poškození odstranit sám na náklady nájemce.

**5.9.** Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat byt nebo její část do podnájmu třetí osobě.

**5.10.** Nájemce je povinen dodržovat veškerá bezpečnostní, protipožární a hygienická opatření stanovená platnými právními předpisy a normami, jakož i ostatní obecně závazné právní předpisy.

**5.11.** Nájemce se zavazuje dodržovat klid a pořádek v domě, v němž se předmět nájmu nachází, jakož i domovní řád pronajímatele, který je vyvěšen u vstupních dveří objektu domu, v němž se byt nachází. Nájemce podpisem této nájemní smlouvy potvrzuje, že se s platným domovním řádem seznámil a jeho obsah bere na vědomí.

**5.12.** Nájemce se zavazuje nejpozději v den skončení nájemního poměru dle této smlouvy byt vyklidit a vyklizený jej předat pronajímateli včetně veškerého příslušenství, zařízení a vybavení, uvedeného v evidenčním listu a v protokolu o předání a převzetí bytu, a to ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení a umožňujícím další užívání bytu.

Pro případ, že nájemce byt řádně a včas nevyklidí, zavazuje se nájemce hradit pronajímateli ode dne následujícího po dni skončení nájmu dle této smlouvy až do dne předání vyklizeného bytu pronajímateli nájemné sjednané touto smlouvou zvýšené o 50 % (padesát procent).

**5.13** Pro případ ukončení nájemního poměru založeného touto smlouvou, vyklizení a předání vyklizeného bytu pronajímateli se nájemce zavazuje odstranit veškeré tapety a nehladké povrchy stěn a zajistit vlastním nákladem vymalování bytu (na bílo).

**5.14.** Kočky, psy a jiná domácí zvířata lze v bytě chovat pouze za podmínek stanovených pronajímatelem a v souladu s platnými obecně závaznými vyhláškami a veterinárními předpisy. Chov hospodářských a kožešinových zvířat není přípustný. Nájemce je povinen hradit poplatky ze zvířat ve výši a způsobem stanoveným obecně závaznou vyhláškou města.

**5.15.** Nájemce je povinen třídit odpad a dodržovat obecně závaznou vyhlášku města o nakládání s komunálním a stavebním odpadem, jakož i řádně a včas hradit místní poplatek za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů.

**5.16.** Nájemce je povinen mít po celou dobu trvání nájmu sjednáno pojištění domácnosti s přiměřenou výší pojistného krytí.

**5.17.** Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájmu provádět na svůj náklad revize a kontroly elektrických a plynových zařízení, k nimž není povinen dle právní úpravy pronajímatel.

#### **Článek VI. Další ujednání:**

**6.1.** Strany ujednávají, že písemnosti doručované konvenční poštou dle této smlouvy budou zasílány na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Každá strana je povinna druhé straně neprodleně písemně oznámit případnou změnu své adresy. V případě, že druhá strana si zaslanou zásilku nevyzvedne, odmítne přijmout nebo jí nebude doručena z důvodu absence poštovní schránky nebo z důvodu změny adresy, považuje se zásilka za doručenu 10. dne od jejího odeslání i když se o ní adresát nedozvěděl.

**6.2.** Kde se v této smlouvě hovoří o nájemci, rozumí se tím i společní nájemníci.

**6.3.** Účastníci sjednávají, že veškeré úkony učiněné nájemci v souvislosti s touto smlouvou činí nájemci společně a nerozdílně. Veškerá práva a veškeré závazky vyplývající z této smlouvy nájemcům vůči pronajímateli, jakož i třetím osobám, nájemci přebírají a zavazují se plnit společně a nerozdílně, a to v případě, že to není ve smlouvě výslovně uvedeno.

#### **Článek VII. Závěrečná ujednání:**

**7.1.** Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každý má povahu a platnost originálu smlouvy. Každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.

**7.2.** Jakékoli změny či doplňky této smlouvy lze provést pouze písemnou formou, a to číslovaných dodatků smlouvy.

**7.3.** Pokud nebylo touto smlouvou ujednáno jinak, platí o právech a povinnostech smluvních stran vyplývajících z nájemního poměru příslušná ustanovení z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění a předpisů jej provádějících a doplňujících a platného domovního řádu.

**7.4.** Oddělenou součástí této smlouvy jsou její písemné, postupně číslované přílohy, a to :

Příloha číslo 1 : Evidenční list nájemného

Příloha číslo 2 : Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu

Účastníci smlouvy podpisem smlouvy potvrzují, že přílohy obdrželi před podpisem této smlouvy, seznámili se s nimi a mají je pro účely plnění této smlouvy k dispozici.

Na důkaz shodně, svobodně a vážně projevené vůle připojují účastníci své vlastnoruční podpisy.

V Týništi nad Orlicí dne: .....

.....

Za pronajímatele:

starosta města

.....

Nájemce:

