



NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „OZ“)

Smluvní strany

pronajímatel: Jméno a Příjmení
datum narození
trvale bytem
zastoupen **SKP-CENTRUM, o.p.s.**, sídlem: Jungmannova 2550, 530 02 Pardubice, IČ:
27534804, zastoupenou Mgr. Jiřím Pitašem, ředitelem
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

nájemce: Jméno a Příjmení
datum narození
trvale bytem
(dále jen „**nájemce**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku jako projev své svobodné, vážné a omylu prosté vůle
tuto

nájemní smlouvu

(dále jen „**smlouva**“):

Článek I.

Úvodní ustanovení

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem následující bytové jednotky:

Číslo bytové jednotky:

Adresa bytového domu:

Dispozice:

Výměra:

Zápis v KÚ:

(dále jen „jednotka“, „byt“ či „předmět nájmu“)

Článek II.

Předmět nájmu

2.1. Pronajímatel přenechává nájemci za účelem zajištění jeho bytových potřeb byt identifikovaný v čl. I. bodě 1.1. této smlouvy vč. příslušenství, a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.

2.2. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem, dispozicí i vybavením bytu, v tomto stavu jej do nájmu přijímá.

2.3. Stav bytu a jeho vybavení jsou uvedeny v předávacím protokolu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. V předávacím protokolu bude rovněž uveden stav měřičů medií a energií jako jsou: studená voda, teplá vo-

Strana 1



da, elektrická energie, plyn, dále údaje z poměrných měřidel tepla na radiátorech atp., a to ke dni předání bytu.

- 2.4. Nájemce je oprávněn užívat byt pouze k bytovým účelům (zajištění základní lidské potřeby bydlení).
- 2.5. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání byt za podmínek dohodnutých v této smlouvě a nájemce se zavazuje užívat byt pouze ke sjednanému účelu a platit řádně a včas nájemné.
- 2.6. Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno, a to v rozsahu běžného užívání, které neodporuje právům uživatelů ostatních jednotek; Nájemce a s ním žijící osoby však nejsou oprávněny užívat ty společné prostory, které jsou prohlášením vlastníka určeny k výlučnému užívání vlastníku/uživateli jiné jednotky než je byt.

Článek III.

Předání a převzetí

- 3.1. Pronajímatel je povinen předat byt nájemci **nejpozději ke dni** a nájemce se jej k tomuto dni zavazuje od pronajímatele převzít. Den převzetí bytu, vyznačený na předávacím protokolu (viz příloha č. 1), je dnem zahájení nájmu.
- 3.2. O předání bytu sepíše smluvní strany předávací protokol.

Článek IV.

Nájemné

- 4.1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání bytu nájemné **ve výši**- Kč měsíčně. V nájemném není zahrnuta úplata za služby poskytované spolu s užíváním bytu, přičemž jejich úhradu upravuje čl. VII. této smlouvy, zálohy na služby jsou rozepsány a stanoveny v příloze č. 2.
- 4.2. Pronajímatel a Nájemce sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn jednou za kalendářní rok zvýšit nájemné, a to o procentuální meziroční míru inflace za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Nájemné se zvyšuje od měsíce následujícího po měsíci, v němž Pronajímatel oznámil zvýšení nájemného. Nájemce se zavazuje nájemné zvýšené v souladu s tímto odstavcem Pronajímateli hradit.

Článek V.

Platební podmínky

- 5.1. Nájemné a zálohy na služby jsou splatné měsíčně, a to vždy nejpozději do 20. (dvacátého) dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí, s výjimkou nájemného a záloh na služby za první měsíc trvání nájmu, kdy platby za toto období jsou splatné do 3 dnů ode dne uzavření této smlouvy, a to na účet uvedený v následujícím odstavci.
- 5.2. Nájemné a zálohy na služby, jejichž výše **vyplývá z přílohy č. 2**, jsou splatné na účet **číslo účtu:, který tímto určuje pronajímatel jako svoje místo platební, kdy tento účet je účtem zástupce pronajímatele, kdy zástupce pronajímatele je zmocněn k inkasu nájemného pro pronajímatele na základě samostatné smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a jeho zástupcem (úhradou nájemného na shora uvedený účet tedy nájemce splní svoji povinnost uhradit nájemné pronajímateli), případně v hotovosti k rukám zástupce Pronajímatele.** Za den úhrady nájemného, bude-li hrazeno bezhotovostně, se považuje den připsání platby nájemného a záloh na služby na shora uvedený účet. Na účet uvedený v tomto odstavci jsou splatné i všechny další nároky, pokud pronajímatel při uplatnění nároku neurčí jiné místo platební.

Článek VI.

Ostatní práva a povinnosti

- 6.1. Nájemce se zavazuje o byt pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu. Nájemce je povinen zachovávat čistotu ve společných prostorách domu a přiléhajících pozemcích.
- 6.2. Nájemce se zavazuje a je povinen uzavřít pojištění domácnosti a pojištění odpovědnosti, a to vždy s dostatečným limitem pojistného plnění. Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen předložit příslušné pojistné smlouvy. Tato povinnost může být splněna i zajištěním pojištění ze strany třetí osoby.



- 6.3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou je dán právními předpisy.
- 6.4. 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 učiní 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. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady a překážky nebránící obvyklému bydlení, nebo jimiž je výkon práva nájmu ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. 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.
- 6.5. Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
- 6.6. Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
- 6.7. Pronajímatel či jím zmocněná osoba je oprávněn z vážných důvodů vstupovat do bytu; nebude-li hrozit nebezpečí z prodlení, bude vstup nájemci oznámen s dostatečným časovým předstihem.
- 6.8. V posledních dvou měsících trvání nájemního vztahu je nájemce povinen umožnit zájemci o pronajmutí bytu jeho prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce.
- 6.9. Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti návštěvy. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Pronajímatel si vyhrazuje právo neudělit souhlas s přijetím další osoby do bytu. Návštěvy téže osoby anebo několika osob postupně v délce trvání nad 30 dnů v součtu za rok je nájemce povinen ohlásit pronajímateli. Pobyt osob v bytě (potažmo domě) má vliv na rozúčtování nákladů na služby, které hradí všichni nájemci v domě.
- 6.10. Pro účely této smlouvy, ke dni jejího uzavření, tvoří nájemcovu domácnost celkem **... osoby**. K tomuto dni se do bytu spolu s nájemcem nebudou stěhovat jiné než uvedené osoby coby příslušníci domácnosti.
- 6.11. Nájemce je povinen při změně adresy uvedené v záhlaví smlouvy, anebo v případě, že tato adresa přestane být adresou bydliště (resp. doručovací), bez zbytečného odkladu pronajímateli oznámit adresu pro doručování listovních zásilek, a to i po dobu 12 měsíců po skončení této smlouvy, ledaže by pronajímatel tuto povinnost nájemci prominul. Platí, že adresou bydliště (doručovací adresou) je adresa bytu po dobu trvání této smlouvy, anebo užívání bytu; totéž platí, jestliže nájemce poruší svoji povinnost uvedenou ve větě první tohoto odstavce.

Článek VII.

Služby poskytované s nájmem, jistota

- 7.1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli zálohy na úplatu za služby, a to v měsíčním intervalu, ve výši, jež je při podpisu této smlouvy pronajímatelem stanovena v příloze č. 2. Nájemce s takto stanovenou zálohou souhlasí. Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel bude zajišťovat pro nájemce pouze dodávky služeb a energií, pro které je stanovena záloha v příloze č. 2, ostatní dodávky si zajišťuje nájemce na vlastní jméno a účet.
- 7.2. Záloha na služby je splatná společně s nájemným. Body 5.1 a 5.2 platí obdobně.
- 7.3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně stanovit nájemci novou výši záloh na služby, a to s ohledem na jím odebrané služby v uplynulém období tak, aby výše záloh odpovídala přibližnému měsíčnímu odběru služeb nájemcem dle uplynulého období; obdobně tak může učinit při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro určení výše plateb za užívání bytu nebo ceny odebíraných služeb. Změna výše záloh je účinná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení o zvýšení záloh doručeno nájemci. S takovým způsobem stanovení záloh nájemce souhlasí.



- 7.4. Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 4 (čtyřech) měsíců od obdržení konečného vyúčtování dodavatelů jednotlivých služeb, nejpozději do 30. 4. následujícího kalendářního roku, provést vyúčtování nájemcem zaplacených záloh na služby a skutečně odebraných služeb. Případný přeplatek či nedoplatek úplaty za služby je splatný 30. den po doručení vyúčtování nájemci, ledaže by nájemce proti vyúčtování uplatnil námitku. Ujednání stran vyúčtování platí jen tehdy, neupraví-li je právní předpis. Smluvní strany sjednávají, že okamžikem úhrady přeplatku/nedoplatku, nastává fikce souhlasu s vyúčtováním. Po této úhradě již žádná ze stran nemůže vyúčtování sporovat.
- 7.5. Smluvní strany sjednaly povinnost nájemce uhradit pronajímateli jistotu ve výši,- Kč, kdy tuto je povinen uhradit do 3 dnů ode dne uzavření této smlouvy na účet pronajímatele uvedený v bodě 5.2 této smlouvy; jistota zajišťuje řádné hrazení nájemného, záloh na služby a plnění dalších povinností dle této smlouvy.
- 7.6. V případě, že nájemce bude mít vůči pronajímateli dluh z této smlouvy, je pronajímatel oprávněn k uspokojení svých pohledávek použít složenou jistotu; o tomto pronajímatel vyrozumí nájemce, nájemce je povinen doplnit jistotu do 10 dnů ode dne, kdy byl o jejím použití vyrozuměn.
- 7.7. Při skončení nájmu, a to nejpozději do 5 dnů ode dne ukončení této smlouvy, je pronajímatel povinen vrátit jistotu nájemci, a to poukázáním na účet, z něhož byla jistota pronajímateli uhrazena; započte si přitom, co mu nájemce případně z titulu této nájemní smlouvy dluží.

Článek VIII.

Doba trvání a ukončení smlouvy

- 8.1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od do V případě neprodloužení nájmu má nájemce povinnost zpřístupnit byt pro účely prohlídek novými zájemci. Nedojde-li k písemné dohodě o prodloužení doby trvání nájmu, nemůže dojít k prodloužení trvání nájmu, a to ani v případě, že Pronajímatel aktivně neučiní kroky směřující k vyklizení Nájemce v jakékoli lhůtě. Nečinnost Pronajímatele a absence jeho oznámení o tom, že trvá na skončení nájmu, či absence výzvy k vyklizení tak nezakládá prodloužení doby trvání nájmu.
- 8.2. Nájemní vztah může během doby trvání nájmu skončit kdykoli, jestliže se na tom smluvní strany dohodnou.
- 8.3. Nájemce i pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v zákoně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Nájemce i pronajímatel uvede důvod výpovědi a zda se jedná o výpověď bez výpovědní doby; Pronajímatel navíc poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, svědčí-li nájemci takové právo. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně, ledaže by šlo o výpověď bez výpovědní doby.

Článek IX.

Vrácení bytu

- 9.1. Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady byt vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat pronajímateli byt ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení bytu či jeho vybavení, odpovídá nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do bytu, byt' z nevědomé nedbalosti umožnil přístup.
- 9.2. Pro případ prodloužení nájmu s vyklizením či předáním bytu má pronajímatel právo kdykoli byt na náklady nájemce sám vyklidit, k čemuž tímto nájemce uděluje pronajímateli plnou moc; udělením této plné moci tedy nájemce zmocňuje pronajímatele, aby jako zástupce nájemce zajistil jménem nájemce na jeho účet vyklizení bytu s tím, že se zavazuje pronajímateli uhradit veškeré náklady, které byly s vyklizením spojené; ve smyslu § 442 OZ smluvní strany sjednávají, že nájemce může odvolat zmocnění obsažené v tomto odstavci pouze v případě, kdy pronajímatel překročil zmocnění. Nájemce současně zmocňuje pronajímatele, aby při výkonu zmocnění zmocnil další osobu.
- 9.3. Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si nájemce věci, které zanechal v bytě ani do 15 (patnácti) dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za nájemcem. Případný peněžní přebytek zašle pronajímatel nájemci na účet nájem-



cem sdělený; Nájemce uděluje k právě uvedenému zcizení věcí pronajímateli plnou moc, s tím, že udělením této plné moci tedy nájemce zmocňuje pronajímatele, aby jako zástupce nájemce jménem nájemce a na jeho účet prodal movité věci nájemce, které si nájemce nevyzvedne ani do 15 dnů ode dne skončení nájmu a z výtěžku uhradil své pohledávky a případný přebytek vydal nájemci ve smyslu § 442 OZ smluvní strany sjednávají, že nájemce může odvolat zmocnění obsažené v tomto odstavci pouze v případě, kdy pronajímatel překročil zmocnění. Nájemce současně zmocňuje pronajímatele, aby při výkonu zmocnění zmocnil další osobu.

- 9.4.** Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání bytu (skončení nájmu). Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad nájemce pronajímatel. S tím nájemce vyslovuje souhlas.
- 9.5.** V případě, že nájemce poruší kteroukoli svoji povinnost vyplývající z odst. 9.1. tohoto článku, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den trvání porušení; tím není dotčeno právo na náhradu škody, smluvní strany tedy tímto výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, oprávněná smluvní strana má tedy vedle smluvní pokuty nárok i na náhradu škody, a to v plné výši. Současně úhradou smluvní pokuty a náhrady škody není dotčen nárok na vydání bezdůvodného obohacení způsobené užíváním bytu i po skončení trvání nájemního vztahu.

Článek X. Závěrečná ustanovení

- 10.1.** Tato smlouva nabývá účinnosti uzavřením.
- 10.2.** Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.
- 10.3.** Nájemce tímto výslovně určuje jako svoji adresu doručovací, a to pro dobu od převzetí bytu až po jeho vrácení, adresu, na které se nachází byt; smluvní strany sjednávají, že jakákoli písemnost zasláná mezi smluvními stranami, je doručena třetím dnem od odeslání bez ohledu na to, kdy bude skutečně převzata.
- 10.4.** Pronajímatel tímto určuje jako svoji doručovací adresu pro účely této smlouvy primárně adresu svého zástupce. Smluvní strany tedy sjednávají, že Nájemce má primárně komunikovat se zástupcem Pronajímatele identifikovaným v identifikačních údajích Pronajímatele v úvodu této smlouvy.
- 10.5.** V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
- 10.6.** Tato smlouva, její výklad a otázky v ní neupravené se řídí českým právem. Není-li touto smlouvou upraveno jinak, použijí se dispozitivní ustanovení OZ; to platí i tam, kde smlouva upravuje některá práva či povinnosti jen částečně.

V dne

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce



PŘEDÁVACÍ PROTOKOL K BYTU

Dne převzal nájemce –

na adrese:

- **klíče od bytu v počtu:** ks od bytu, ks od vchodových dveří, ks od schránky

další klíče:

- **s těmito stavy měřičů:**

elektroměr č. - T1 (kWh)

vodoměr č. SV (m³)

vodoměr č. TV (m³)

- **poměrné čítače tepla:**

a) .č. hodnota:

b) .č. hodnota:

c) .č. hodnota:

d) .č. hodnota:

- **vybavení bytu:** Smluvní strany konstatují, že se stav bytu a jeho příslušenství neliší od popisu uvedeného ve smlouvě, byt má následující vybavení a následující závady:

.....
.....

Předmět nájmu je přenecháván nájemci do užívání ve stavu způsobilém k řádnému užívání, bez zjevných či užívání bránících závad či poškození.

V dne

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce



Příloha č. 2
STANOVENÍ ZÁLOH

	celkem/měsíc
studená voda a stočné	.....- Kč
teplá voda	.....- Kč
teplo	.....- Kč
bytová elektřina	.....- Kč
domovní elektřina (osvětlení v domě)	.....- Kč
úklid společných prostor v domě	.....- Kč
odvoz odpadu	.....- Kč
tv anténa	.....- Kč
výtah	.....- Kč
internet	.....,- Kč
Celkem:	.....,- Kč