

# NÁJEMNÍ SMLOUVA – NÁJEM SLUŽEBNÍHO BYTU

uzavřená podle ustanovení § 2235 a násl. a § 2997 a násl.  
zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,  
mezi smluvními stranami:

## **Obec Starý Bydžov**

se sídlem obecního úřadu Starý Bydžov 13, 503 57 Starý Bydžov  
IČ: 00653420  
zastoupená Ing. Vladimírem Kaluginem, starostou  
bankovní spojení: 27426511/0100

(dále jen „*Pronajímatel*“)

a

**Jméno a příjmení, nar.:** .....  
bytem .....

(dále jen „*Nájemce*“)

(společně všichni též „*smluvní strany*“)

## **Článek I.**

### **Úvodní ustanovení**

**1.1.** Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. st. 2/3 o výměře 595 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č. p. 16, zapsaného na LV č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové, pro katastrální území a obec Starý Bydžov.

## **Článek II.**

### **Předmět nájmu**

**2.1.** Pronajímatel přenechá Nájemci za účelem zajištění jeho bytových potřeb do užívání byt, který se nachází v budově č. p. 16 vymezené v čl. I. odst. 1.1. této smlouvy. Byt má dispozici 2 + 1 s příslušenstvím, výměra skutečné podlahové plochy činí 70,6 m<sup>2</sup> (dále jen „byt“). Byt má charakter služebního bytu dle ustanovení § 2297 a násl. občanského zákoníku a nájem je v této souvislosti sjednáván jako nájem služebního bytu. **Za služební poměr se pro účely nájmu považuje provozování pohostinství, a to na základě pachtovní smlouvy, kterou mezi sebou smluvní strany uzavřely dne .....**

**2.2.** Byt se sestává z kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, chodby, koupelny, WC, komory a skladu. Popis jednotlivých místností včetně vybavení a podlahové plochy je uveden v evidenčním listu a tvoří Přílohu č.1.

**2.3.** Stav bytu a jeho vybavení jsou uvedeny v předávajícím protokolu, který, který tvoří Přílohu č.2 této smlouvy. V předávajícím protokolu bude rovněž uveden stav měřičů médií a energií, 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 níže v této smlouvě a Nájemce se zavazuje užívat byt pouze ke sjednanému účelu (v souladu s touto smlouvou ) a platit řádně a včas nájemné.

**2.6.** Nájemce a osoby, kteří žijí s Nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

### **Článek III.**

#### **Předání a převzetí**

**3.1.** Pronajímatel je povinen předat byt Nájemci ke dni ..... a Nájemce se jej k tomuto dni zavazuje od Pronajímatele převzít. Den převzetí bytu, vyznačený na předávacím protokolu (viz Příloha 2), je dnem zahájení nájmu.

**3.2.** O předání bytu sepíše smluvní strany předávací protokol, ve kterém budou vedle náležitosti dle čl. II. odst. 2.3. smlouvy uvedeny počty klíčů, případné zjevné vady bytu nebo další skutečnosti o stavu bytu.

### **Článek IV.**

#### **Nájemné a jistota**

**4.1.** Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání vyty nájemné ve výši 2 000,-Kč ( slovy: dvatisíce, korun českých) měsíčně. V nájemném není zahrnuta úplata za služby poskytované spolu s užíváním bytu, přičemž záloha na ně je rozepsaná a stanovená v příloze č.3.

**4.2.** Bude-li trvání doby nájmu (ode dne zahájení nájmu do skončení smlouvy) sjednáno na dobu delší než jeden rok, může pronajímatel výši nájemného jednostranně upravit o přírůstek nebo pokles průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu (CPI – Consumer Price Index), dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O zvýšení nebo snížení nájemného informuje Pronajímatel Nájemce písemně, nejpozději do 15. dubna příslušného roku. Nájemné se zvýší od 1. ledna příslušného roku, přičemž rozdíl mezi dosud zaplaceným nájemným a nově stanoveným nájemným za již uplynulé měsíce příslušného roku (zpravidla leden až březen) bude splatný s nájemným za měsíc květen, bude-li v té době smluvní vztah trvat, v opačném případě bude splatný dnem následujícím po dni, v němž Nájemce oznámí Pronajímateli o zvýšení nájemného obdrží.

**4.3.** Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného po dobu, po kterou Pronajímatel i před Nájemcovu upozornění neodstraní v bytě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má Nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována

plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu podstatně zhoršilo. Jestliže Nájemce Pronajímatele na závadu či vadné poskytování plnění spojeného s užíváním bytu písemně neupozorní, právo na slevu z nájemného nevznikne.

**4.5.** Právo na slevu z nájemného nebo úhrady za plnění poskytována s užíváním bytu se uplatňují bez zbytečného odkladu u Pronajímatele, a to písemně. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad, nebo obnovení řádného poskytování plnění spojených s užíváním bytu.

**4.6.** Smluvní strany se dohodly, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu. Jistota činí ..... Kč a je splatná nejpozději k prvnímu dni nájmu dle této smlouvy.

**4.7.** Jistota je splatná na účet pronajímatele č. 27426511 var. symbol 16, popř. hotově. Nebude-li jistota včas uhrazena, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit. Pronajímatel současně není povinen nájemci byt předat před uhrazením jistoty.

4.7.1. Při skončení nájmu vrátí pronajímatel jistotu nájemci; započte si při tom, co mu nájemce dluží.

**4.8.** Procentní výši úroků z jistoty si strany sjednávají v procentní výši úroků poskytovaných bankou pronajímateli k účtu uvedenému v odst. 4.7., popřípadě účtu, na nějž bude jistota převedena.

## **Článek V.**

### **Platební podmínky**

**5.1.** Nájemné je splatné měsíčně, a to vždy nejpozději k poslednímu dni kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.

**5.2.** Nájemné je splatné na účet Pronajímatele vedený u Komerční banky – č. ú. 27426511/0100, přičemž při každé platbě je povinen nájemce uvádět variabilní symbol 16, a své jméno a příjmení. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet Pronajímatele nebo den zaplacení v hotovosti.

**5.3.** Nezaplatí-li nájemce nájemné do pěti dnů od jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.

## **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 přilehajících pozemcích.

**6.2.** Pronajímatel je povinen předat Nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

**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.

**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 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, přičemž Domovní řád může tato pravidla určit podrobně.

**6.7.** Pronajímatel je oprávněn z vážných důvodů vstupovat do bytu; nebude-li hrozit nebezpečí z prodlení, bude vstup Nájemci oznámen s dostatečným časovým předstihem.

**6.8.** Nájemce je oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu nebo k jinému užívání dalším osobám pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. V žádosti o souhlas musí být uvedena třetí osoba, která se má stát uživatelem bytu a doba podnájmu nebo bezplatného užívání, na jakou Nájemce třetí osobě byt podnájmu nebo bezplatného užívání přenechá.

**6.9.** Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. 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 30 dnů v součtu za rok je Nájemce povinen ohlásit Pronajímateli. Pobyt osob v bytě (potažmo v 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 ve smyslu § 2272 občanského zákoníku celkem 2 osoby. K tomuto dni se do bytu s Nájemcem nebudou stěhovat další osoby coby příslušníci jeho domácnosti. Počet, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách jsou 2 osoby.

**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, s to i po dobu 12 měsíců po skončení této smlouvy, leda by Pronajímatel od tohoto požadavku upustil. 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**

**7.1.** Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci požívat služby prostřednictvím dodavatelů v souvislosti s užíváním bytu, zejména **dodávky elektrické energie, dodávky plynu, dodávky pitné vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor. Úhrada za dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod je již součástí nájmu, dodávku ostatních služeb je povinen (je-li to možné) si na své jméno a na svůj náklad zajistit nájemce.**

**7.2.** Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli náklady spojené s poskytováním uvedených služeb, a to v měsíčním intervalu, ve výši jež je při podpisu této smlouvy Pronajímatelem stanovena. Výše nájemného a úhrady záloh za služby spojené s užíváním bytu jsou uvedeny v předpise plateb nájemného, tj. "Úprava nájemného a zálohy za služby", který tvoří přílohu č.3.

**7.3.** Záloha za služby je splatná společně s nájemným. Čl. V. odst. 5.1 a 5.2 této smlouvy platí obdobně.

**7.4.** 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.

**7.5.** Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 3 (tří) měsíců od obdržení konečného vyúčtování dodavatelů jednotlivých služeb provést vyúčtování Nájemcem zaplacených záloh na služby a skutečně odebraných služeb. Případný přeplatek či nedoplatek úplaty za služby je splatný 15. den po doručení vyúčtování Nájemci, leda by Nájemce proti vyúčtování uplatnil námitku. Ujednání stran vyúčtování platí jen tehdy, neupraví-li je právní předpis.

## **Článek VIII.**

### **Doba trvání a ukončení smlouvy**

**8.1.** Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od .....

**8.2.** Nájem končí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo ukončeno **provozování pohostinství, a to na základě pachtovní smlouvy, kterou mezi sebou smluvní**

strany uzavřely dne ..... Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou. Dalším způsobem, kterým lze smlouvu ukončit, je výpověď.

**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. Pronajímatel i Nájemce 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. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně, leda by šlo o výpověď bez výpovědní doby.

**8.4.** Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže

- a) dá byt nebo jeho část do podnájmu či bezplatnému užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas Pronajímatele,
- b) provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě bez souhlasu Pronajímatele,
- c) neoznámí Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku Pronajímatele či třetích osob škoda ve výši desetinásobku měsíčního nájemného,
- d) přijme dalšího člena své domácnosti a překročí tím limit stanovený v čl. VI. odst. 6.10. věta poslední,
- e) Nájemcem chovaná zvířata nebo jiné organismy budou opakovaně závažným způsobem obtěžovat ostatní obyvatele domu nebo Nájemce opakovaně neodstraní případné znečištění domu způsobené jím chováním zvířetem, a i přes upozornění nesjedná nápravu,
- f) opakovaně poruší pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a i přes upozornění nesjedná nápravu.

**8.5.** Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem zejména, jestliže dluh na nezaplacené nájemné nebo zálohy na služby, s jejichž úhradou bude Nájemce v prodlení, přesáhne výši odpovídající trojnásobku nájemného, nebo nedoplatek za vyúčtování nebude za dobu tří měsíců ode dne jeho splatnosti zcela uhrazen.

## **Článek IX. Vracení 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 poškození či nadměrnému opotřebení bytu či jeho vybavení, odpovídá Nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do bytu, byť z nevědomé nedbalosti umožnil přístup.

**9.2.** Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením či předáním bytu má Pronajímatel právo kdykoliv byt na náklady Nájemce sám vyklidit, s čímž Nájemce výslovně souhlasí.

**9.3.** Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si Nájemce věci, které zanechal v bytě ani do 30 (třiceti) 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 Nájemcem sdělený, nebo jeho zástupci který je uvedený na předávce bytu.

**9.4.** Drobné opravy a náklady spojené s 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

## **Článek X. Závěrečné ustanovení**

**10.1.** Tato smlouva nabývá účinnosti uzavřením a dnem podpisu smlouvy.

**10.2.** Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv 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.** 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.

**10.4.** Tato smlouva, její výklad a otázky v ní neupravené se řídí českým právem. Není-li touto smlouvou upraveno jinak, použití se dispozitivní ustanovení občanského zákoníku; to platí i tam, kde smlouva upravuje některá práva či povinnosti jen částečně

**10.5.** Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží Pronajímatel a jedno vyhotovení obdrží Nájemce.

Přílohy ke smlouvě:

č. 1 Evidenční list

č. 2 Protokol o převzetí bytu

č. 3 Úprava nájemného a zálohy na služby

Ve Starém Bydžově dne .....

Ve Starém Bydžově dne .....

.....  
Pronajímatel  
**Obec Starý Bydžov**  
Ing. Vladimír Kalugin, starosta

.....  
Nájemce  
**Jméno a příjmení**