Nájemní smlouva na byt č ...,

kterou dnešního dne, měsíce a roku uzavírají:

1. **Obec Markvartice, IČ: 00271802 Markvartice 59, 507 42 Markvartice**
   zastoupená starostkou obce Hanou Zörklerovou
   (dále jen pronajímatel)

2. **Příjmení Jméno, dat.nar.:**
   (dále jen nájemce),

přičemž obě smluvní strany prohlašují, že jsou k právním úkonům plně způsobilé.

I.
Předmět a rozsah nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p.č. st. 13, jehož součástí je stavba: budova č.p. 54, v katastrálním Markvartice u Sobotky, v obci Markvartice, v části obce Markvartice. V budově č.p. 54 (dále jen „předmětná budova") se nachází níže specifikovaný byt.
2. Předmětem nájmu podle této smlouvy je:
   Byt č. .., o velikosti ..... m2 umístěný v přízemí v domě č. p. 54
   Adresa: Markvartice 54, 507 42 Markvartice (dále jen „byt"). Jedná se o byt zvláštního určení dle ustanovení § 2300 občanského zákoníku.
3. Pronajímatel přenechává uzavřením této smlouvy byt specifikovaný v čl. I. bodu 2. této smlouvy do užívání nájemci a nájemce uzavřením této smlouvy tento byt do svého užívání přijímá a zavazuje se platit pronajímateli sjednané nájemné a úhrady za níže specifikovaná plnění spojená s užíváním bytu a úhrady za níže specifikované služby spojené s užíváním bytu. 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.
4. Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jehož poskytování je s užíváním bytu spojeno.

5. Stavy na měřidlech ke dni .....
   Elektroměr stav:
   T1 ..... (kWh), T2 ..... (kWh)
   Vodoměr stav:
   SV: ..... (m^3) a TV: ..... (m^3)
   Topení:
   Radiátor obytná místnost **1:** ..... a ..... **2:** ..... a .....
   Chodba .....
   Koupelna .....

II.
Doba trvání a ukončení smlouvy

Smluvní strany se dohodly, že nájem bytu se sjednává na dobu .....

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou. Dalším způsobem, kterým lze smlouvu ukončit, je výpověď.

2. 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.

Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže

a) Dá byt nebo jeho část do podnájmu či bezplatnému užívání třetí osobě bez souhlasu pronajímatele,
b) Provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny 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-li dalšího člena své domácnosti a překročí tím počet členů, který je přiměřený velikosti bytu,
e) Nájemcem chovaná zvířata nebo jiné organismy, které budou opakovaně závažným způsobem obtěžovat ostatní obyvatele domu nebo nájemce opakovaně neodstraní případné znečištění domu způsobené jím chovaným zvířetem, a i přes upozornění nezjedná nápravu.
f) Opakovaně poruší pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a i přes upozornění nezjedná nápravu.

3. Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvlášť závažným způsobem, zejména jestliže dluh za 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.

III.
Vrácení bytu

1. Po zániku nájemní smlouvy je nájemce povinen byt vyklidit a v čistém stavu jej pak odevzdat ke dni skončení nájmu pronajímateli se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. Došlo-li k 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.
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.
3. 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.

IV.
Výše nájemného, služeb a jejich úhrada

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli **nájemné**, které spočívá v částce 56 Kč za 1 m2 rozlohy bytu, tj. **celkem ……..,- Kč.- měsíčně** .
2. Plnění spojená s užíváním bytu jsou hrazeny zálohově v **celkové výši …….. Kč** měsíčně, vždy společně s úhradou nájemného. Skutečná výše úhrad za plnění spojené s užíváním bytu se zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy plnění dle platných právních předpisů za kalendářní rok, nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
   Nájemce se zavazuje platit pronajímateli níže uvedená plnění spojená s užíváním bytu, a to zálohově v následující výši:
   a) Záloha na úhradu dodávek vody a odvádění odpadních vod (vodné a stočné) činí …..,- Kč za jeden kalendářní měsíc.
   b) Záloha na úhradu dodávek teplé vody činí …..,- Kč za jeden kalendářní měsíc.
   c) Záloha na úhradu dodávek tepla bytu činí …..,- Kč za jeden kalendářní měsíc.
   d) Záloha na úhradu dodávek tepla společných prostor činí…..,- Kč za jeden kalendářní měsíc.
   e) Záloha na úhradu dodávek elektřiny bytu činí…..,- Kč za jeden kalendářní měsíc.
   f) Záloha na úhradu dodávek elektřiny společných prostor činí …..,- Kč za jeden kalendářní měsíc.

3. Nájemné a zálohy za plnění spojená s užíváním bytu, či jiné úhrady s tím spojené jsou splatné měsíčně do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, platbou v hotovosti na OÚ Markvartice nebo převodem na účet u České spořitelny č. 1116552389/0800, s přiděleným variabilním symbolem jednotlivého plátce bytu.
4. Pronajímatel se zavazuje vrátit nájemci vykázaný přeplatek ve vyúčtování plnění spojeného s užíváním bytu za posuzovaný kalendářní rok po doručení vyúčtování nájemci nejpozději do 30. dnů.
   Nájemce se zavazuje na výzvu doplatit případný vykázaný nedoplatek ve vyúčtování plnění spojeného s užíváním bytu za posuzovaný kalendářní rok po doručení vyúčtování nejpozději do 30. dnů.
5. Nezaplatí-li nájemce stanovené nájemné a zálohy na plnění spojené s užíváním bytu do 5 dnů ode dne jejich splatnosti, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle platné právní úpravy v době jejich splatnosti, resp. pokutu či poplatek z prodlení dle § 13 z.č. 67/2013 Sb. v platném znění .

V.
Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje pečovat o byt, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu. Nájemce a jeho členové domácnosti jsou povinni zachovávat čistotu ve společných prostorách domu a přiléhajících pozemcích.
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.

3. Nájemce se zavazuje, že bude užívat byt a jeho příslušenství pouze k bydlení. Je povinen umožnit pronajímateli občasný výkon kontroly, zda byt a příslušenství je užíván řádným způsobem. Vstup do bytu bude nájemci oznámen s dostatečným předstihem.
4. Nájemce není oprávněn pronajatý byt nebo jeho část přenechat do podnájmu či výpůjčky nebo jiného užívání. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti, které může být důvodem k výpovědi nájmu bytu.
5. Nájemce není rovněž oprávněn provádět jakékoliv změny stavebního či dispozičního charakteru v pronajatých prostorách bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Povolené úpravy provádí odborně a nese za ně plnou odpovědnost.
6. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit opravy a udržování v bytě a příslušenství, související s jeho užíváním, přičemž pojem oprav a udržování je definován v příloze této smlouvy. Tuto povinnost může nájemce přenechat smlouvou za úplatu pronajímateli. Výši úplaty stanoví pronajímatel. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Opravy hrazené nájemcem jsou specifikovány v příloze této smlouvy.
7. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu dodržovat domovní řád či pravidla užívání přijatá nájemci či vlastníky jednotlivých bytů. Jedná se zejména o předpisy hygienické, požární, bezpečnostní a další, zejména slušného chování a morálky. Chovat v bytě jakékoliv živočichy je uživatel oprávněn pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a po řádném očkování zvířat. Chov domácích zvířat, která obtěžují ostatní nájemníky a uživatele jednotlivých bytů v domě, narušují řádné a nerušené bydlení a obtěžují okolí domu (včetně neuklízení zvířecích výkalů), bude posuzováno jako hrubé porušení dobrých mravů a této smlouvy.
8. Ze závazků z této smlouvy vyplývajících jsou oba manželé či společní nájemci bytu odpovědni společně a nerozdílně.
9. Neplacení nájemného a ostatních úhrad podle evidenčního listu ve stanovené výši a termínu bude považováno za hrubé porušení této nájemní smlouvy.
10. 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 po dobu 12 měsíců od skončení této smlouvy. Platí, že adresou bydliště (doručovací adresou) je adresa bytu po dobu trvání této smlouvy, anebo užívání bytu.
11. V posledních dvou měsících trvání nájemního vztahu je nájemce povinen umožnit zájemci o pronajmutí bytu jeho prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce, a to tak, aby nájemce nebyl prohlídkou zbytečně obtěžován.

VI.
Závěrečná ujednání

1. Tuto smlouvu je možno měnit a doplňovat jen písemnými dodatky.
1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, po jednom pro každou ze smluvních stran.

V Markvarticích dne .....

....

Nájemce **Pronajímatel**

DROBNÉ OPRAVY BYTU

1) Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

a) Opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
b) Opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií.
c) Výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonku, zásuvek datových sítí, signálů digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
d) Opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,

3) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích odstavcích.

4) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu níže uvedeného.

5) Součet nákladů na drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 70,-Kč/m^2 podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

6) Podlahovou plochou bytu se pro účely této přílohy rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu.

NÁKLADY SPOJENÉ S BĚŽNOU ÚDRŽBOU BYTU

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených shora, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.