

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č. /2022

uzavřená podle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů,

mezi smluvními stranami:

Obec Opatovice nad Labem,

Se sídlem Pardubická 160, 533 45 Opatovice n. L.

IČO 00274011

zastoupená starostou Ing. Pavlem Kohoutem,

(dále jen „pronajímatel“)

a

....., nar.

TP

(dále jen „nájemce“)

Článek I.

Úvodní prohlášení

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 12 na adrese Mikulcova ulice, č.p. 215, Opatovice nad Labem, katastrální území Opatovice nad Labem (dále jen „byt“).

Článek II.

Předmět smlouvy a účel nájmu

2.1. Pronajímatel přenechává nájemci za účelem zajištění jeho bytových potřeb do užívání byt č.12 o podlahové ploše 47,97 m² nacházející se v prvním nadzemním podlaží budovy specifikované v čl. I. odst. 1.1. a dále příslušenství bytu a vybavení bytu specifikované v příloze této smlouvy (evidenčním listu), za podmínek uvedených v této smlouvě, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli řádně a včas nájemné a plnit další povinnosti touto smlouvou stanovené.

2.2. Byt sestává z jednotlivých místností o celkových plochách:

<i>předsíň</i>	<i>10,15 m²</i>
<i>pokoj</i>	<i>12,10 m²</i>
<i>koupelna+WC</i>	<i>5,45 m²</i>
<i>kuchyň</i>	<i>16,30 m²</i>

sklep

3,97 m²

2.3. Nájemce je oprávněn užívat byt pouze k bytovým účelům (zajištění základní lidské potřeby bydlení). Nájemce není oprávněn užívat byt k jinému účelu než shora uvedenému.

2.4. 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, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. S užíváním je vždy spojena povinnost dodržovat požární, bezpečnostní a hygienické předpisy vztahující se k užívání bytu a společných prostor domu.

Článek III.

Předání a převzetí bytu

3.1. Nájemce se zavazuje převzít byt od pronajímatele a pronajímatel je povinen předat byt nájemci. Den převzetí bytu, vyznačený v Protokolu o předání a převzetí je dnem zahájení nájmu. Nepřevzme-li nájemce byt do 3 týdnů od uzavření této smlouvy, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit.

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

3.3. O předání bytu sepiší smluvní strany Protokol o předání a převzetí, ve kterém budou uvedeny stavy měřidel poskytovaných médií a energií, počty klíčů, případné zjevné vady bytu či jeho vybavení nebo další skutečnosti o stavu bytu či jeho vybavení, a to vše ke dni předání bytu.

3.4. Nejpozději ke dni předání a převzetí bytu je nájemce povinen poskytnout pronajímateli peněžitou jistotu, a to ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, tj. v částce,- Kč (slovy:korun českých) na účet obce č. 19-1205472399/0800 VS 21512.

3.5. Pronajímatel má právo po celou dobu trvání nájmu započíst vůči poskytnuté jistotě, co mu nájemce z této smlouvy případně dluží. Jestliže dojde z důvodu započtení ke zmenšení původní výše jistiny, má pronajímatel právo ze strany nájemce na její doplnění, a to do výše, jakou měla ke dni podpisu této smlouvy. Pronajímatel o doplnění nájemce písemně požádá, ten má povinnost jistotu doplnit do 15 dnů od doručení písemné žádosti pronajímatele. Pronajímatel je do 30 dnů po skončení nájmu povinen vrátit nájemci jistotu poníženou o případné nájemcovy dluhy z této smlouvy vůči pronajímateli.

Článek IV. Nájemné

4.1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání bytu nájemné v celkové výši **,-Kč** (slovy:korun českých) měsíčně. Nájemné sestává z částky ve výši **.....,- Kč** za užívání samotného bytu, z částky ve výši **190,- Kč**, tj. nákladů za správu domu a pozemku, z částky ve výši **,- Kč** tj. zařizovacích předmětů specifikovaných v evidenčním listu přenechaných nájemci taktéž k užívání a z částky ve výši **.....,- Kč**, tj. zálohy na služby. V nájemném není zahrnuta úplata za služby, a to:

<i>vodné a stočné</i>	<i>300,00Kč/osobu/měsíc</i>
<i>osvětlení společ. prostor</i>	<i>35,00 Kč/osobu/měsíc</i>
<i>úklid společ. prostor</i>	<i>120,00 Kč/osobu/měsíc</i>
<i>STA</i>	<i>15,00 Kč/měsíc</i>
<i>teplo</i>	<i>1 000,00 Kč/měsíc</i>
<i>ostatní</i>	<i>5,00 Kč/měsíc</i>

4.2. Bude-li nájem trvat déle 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 jeden měsíc předem příslušného roku. Nájemné se zvyšuje od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení pronajímatele nájemci.

4.3. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného po dobu, po kterou pronajímatel i přes nájemcovo 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 upozorní, právo na slevu z nájemného nevznikne.

4.4. Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná 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.

4.5. Nájemné včetně záloh za služby s nájmem spojené je splatné měsíčně, a to vždy k 25. dni kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.

4.6. Nájemné je splatné na účet pronajímatele č. 1205472399/0800, var. symbol 21512. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet pronajímatele. V případě prodlení nájemce s úhradami dle této smlouvy náleží pronajímateli nároky stanovené právními předpisy.

Článek V.

Služby poskytované s nájmem

5.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci v souvislosti s užíváním bytu následující služby: studenou vodu, teplo, odvádění odpadních vod, dodávky elektrické energie do společných prostor domu. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady spojené s poskytováním uvedených služeb. V bytě je též zajištěn příjem TV. Poplatky související však hradí přímo nájemce. Pronajímatel není povinen zajišťovat dodávky elektrické energie, studené vody a plynu do bytu. Smlouvy o dodávkách elektrické energie a plynu je nájemce povinen uzavřít s dodavatelem těchto služeb samostatně a řádně tyto smlouvy plnit.

5.2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli zálohu za služby uvedené výše, a to v měsíčním intervalu, ve výši, jež je při podpisu této smlouvy pronajímatelem stanovena v evidenčním listu. Nájemce s takto stanovenou zálohou souhlasí, což stvrzuje svým podpisem.

5.3. Záloha na služby je splatná společně s nájemným. Ujednání čl. 4.5. a 4.6. platí obdobně.

5.4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně stanovit nájemci novou výši záloh za 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.

5.5. Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 4 (čtyř) měsíců od obdržení konečného vyúčtování od dodavatelů jednotlivých služeb provést vyúčtování nájemcem zaplacených záloh na služby a skutečně odebraných služeb. Případný přeplatek či nedoplatek úplaty za služby je splatný 30. den od vystavení a odeslání vyúčtování, leda by nájemce proti vyúčtování uplatnil námitku. Ujednání stran o vyúčtování platí jen tehdy, neupraví-li je právní předpis.

Práva a povinnosti smluvních stran

5.6. 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 se vykládá dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy spojené s užíváním bytu.

5.7. 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 užívání, 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 bránící 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.

5.8. Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Souhlas pronajímatele nenahrazuje souhlas příslušného orgánu státní správy nebo samosprávy. Povolené úpravy je povinen provádět odborně a nese za ně odpovědnost.

5.9. Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě (pozn. dříve tzv. „Domovní řád“) a ve společných částech domu obvyklého podle místních poměrů.

5.10. Pronajímatel je oprávněn z vážných důvodů vstupovat do bytu, nebude-li hrozit nebezpečí z prodlení, bude vstup nájemci oznámen s dostatečným časovým předstihem (min. 5 dnů) předem. Nájemce je povinen umožnit vstup do bytu.

5.11. V posledních dvou měsících trvání nájemního vztahu je nájemce povinen umožnit zájemci o pronájem bytu jeho prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce, a to tak, aby nájemce nebyl prohlídkou zbytečně obtěžován.

5.12. Nájemce je oprávněn přenechat byt 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 do podnájmu nebo bezplatného užívání přenechá.

5.13. 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. Počet, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, je 5 osob. 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 obyvatelé v domě.

Článek VI.

Doba trvání nájmu a jeho ukončení

6.1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od do

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

6.3. Smluvní strany výslovně a na základě vzájemné dohody vylučují užití ustanovení § 2285 občanského zákoníku. Pronajímatel nájemce upozorňuje, že případné uzavření dodatku prodlužujícího nájemní vztah založený touto smlouvou či uzavření nové nájemní smlouvy je vždy a bez výjimky podmíněno splněním podmínek (např. dodržením termínů a výše úhrad nájemného, místních poplatků, dodržováním pravidel chování).

6.4. Nájemce i pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodu stanovených v této smlouvě a zákonem. Pronajímatel i nájemce uvede důvod výpovědi, zda se jedná o výpověď s výpovědní dobou nebo bez výpovědní doby, pronajímatel navíc poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Výpovědní doba je pro obě smluvní strany tříměsíční. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď bez výpovědní doby.

6.5. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době:

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu
- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází
- c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat
- d) nebo je tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

6.6. Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Pronajímatel je povinen ve výpovědi uvést, v čem spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti.

6.7. Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvlášť závažným způsobem zejména:

- a) nezaplatí-li úhrady uvedené v čl. IV, bod 4.1. 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
- d) užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo sjednáno v této smlouvě. Pronajímatel je povinen vyzvat nájemce před doručením výpovědi, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popř. odstranil protiprávní stav.

6.8. Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady byt vyklidit, řádně jej uklidit a vymalovat, 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 umožnil přístup.

6.9. Nedojde-li po skončení nájmu k vyklizení bytu dle této smlouvy, je nájemce povinen za každý započatý měsíc užívání bytu bez platného právního titulu vydat pronajímateli bezdůvodné obohacení ve výši nájemného a záloh za poskytované služby.

6.10. 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 přeplatek zašle pronajímatel nájemci na účet nájemcem sdělený.

6.11. 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 tímto nájemce svým podpisem vyslovuje souhlas.

6.12. O převzetí bytu pronajímatel vyhotoví zápis. Obsah zápisu – Předávacího protokolu je podkladem pro vrácení celé nebo části složené jistoty. Peněžní částka je poté nájemci vrácena do 30 dnů.

Závěrečná ujednání

6.13. Vzájemná práva a povinnosti účastníků v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.

6.14. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.

6.15. Tato smlouva byla schválena Usnesením rady obce UR ze dne .

6.16. Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou způsobilé k tomuto právnímu jednání, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, rozumí jí a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují své vlastnoruční podpisy.

V Opatovicích nad Labem, dne

V Opatovicích nad Labem, dne

.....
Nájemce

.....
Pronajímatel