

Smlouva o nájmu bytu

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku, podle ust. § 2235 a násl. Zák. č. 89/2012 Sb. občanský zákoník (dále OZ) a podle zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění (služeb) spojených s užíváním bytů, uzavřely:

Obec Nekoř, zastoupená starostou obce Ing. Jiřím Pomikálkem

sídlo: Nekoř 330, PSČ 561 63

IČ 00279269

Bankovní spojení: Komerční banka a.s. 6822611/0100

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

pan/ paní , **nar**

Bytem:

Bankovní spojení:

(dále jen nájemce)

Čl. I.

Předmět nájmu

1. Předmětem této smlouvy je nájem **bytu** nacházející se v 2. podlaží **domu čp. 330** na stavebním pozemku č. 444 v katastrálním území Nekoř, na adrese Nekoř čp. 330, který je ve vlastnictví obce.

2. Byt sestává z těchto místností a prostor:

chodba	7,8 m2	kuchyně	14,4 m2	pokoj 1	21,6 m2
pokoj 2	11,5 m2	pokoj 3 podkrovní	10,9 m2	pokoj 4 podkrovní	9,3 m2
koupelna a wc	6,4 m2	sklep - kotelna	11,8 m2		

3. Celková plocha bytu s příslušenstvím činí **93,7 m2**.

4. Podlahová plocha bytu rozhodná pro stanovení nájemného je uvedena v evidenčním listu pro byt.

5. Rozsah vybavení a zařízení bytu je uveden v evidenčním listu, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy. Veškeré další vybavení a zařízení bytu náleží nájemci.

6. Obec Nekoř tímto přenechává nájemci byt do užívání za podmínek stanovených touto smlouvou. Nájemce byt přijímá do svého užívání a zavazuje se plnit řádně a včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy. S nájmem bytu je spojeno také právo nájemce užívat společné prostory a zařízení domu a požívat plnění spojená s užíváním bytu.

7. Nájemci vzniká právo užívat byt počínaje2024. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou – 1 rok.

8. S nájemcem bude byt užívat jeho, celkem bude/budou byt vedle nájemce užívat ...
osob/y

9. Podmínkou pro prodloužení nájemní smlouvy obecního bytu je trvalý pobyt v Nekoř – tzn. nejpozději do 4 měsíců od podpisu nájemní smlouvy na dobu určitou, změnit trvalé bydliště nájemce/nájemců na adresu v obci Nekoř.

Čl. II.

Předání bytu do užívání

1. Obec přenechává nájemci byt do užívání.

2. O předání bytu nájemci se sepíše předávací protokol, který potvrzuje svým podpisem pronajímatel

- i nájemce a který obsahuje také popis bytu.
3. Nájemce se seznámil se stavem bytu a přebírá jej do užívání bez výhrad.

Čl. III.

Způsob užívání bytu a poskytované služby

1. Nájemce je povinen byt včetně jeho součástí a příslušenství užívat výhradně pro bydlení a v souladu se všemi obecně závaznými právními předpisy, zejména stavebními, bezpečnostními, požárními a hygienickými.
2. Nájemce se zavazuje byt řádně užívat, a požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu (služby).
3. Práva a povinnosti nájemce i pronajímatele související s nájmem bytu se řídí obecnými právními předpisy, touto smlouvou, domovním řádem a vlastními pravidly užívání bytu.

Čl. IV.

Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu

1. Nájemce ode dne vzniku práva užívat byt je povinen platit nájemné a zálohy na plnění spojená s užíváním bytu (dále jen „služby“). Výše úhrad za služby spojené s užíváním bytu je určena způsobem stanoveným platnými právními předpisy. Úhrady služeb platí nájemce zálohově. Výše nájemného a výše záloh na úhradu služeb jsou stanoveny v evidenčním listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. **Nájemce platí nájemné a zálohy na služby bezhotovostním převodem na účet pronajímatele u KB a.s., č. účtu 6822611/0100.**
2. Výši záloh na úhradu služeb je pronajímatel oprávněn jednostranně změnit a to zejména dojde-li ke změně příslušného právního předpisu, rozhodnutí cenového orgánu, ke změně ceny služby, počtu členů domácnosti nájemců, rozsahu nebo kvality poskytované služby apod. Veškeré změny nájemného či úhrad za služby je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit. Nedohodnou-li se strany jinak, jsou změny účinné vždy počínaje dnem splatnosti dotčené platby, který následuje po měsíci, kdy bylo oznámení pronajímatele doručeno nájemcům.
3. Nájemné a záloha na úhradu za plnění spojené s užíváním bytu je nájemce povinen platit měsíčně a to nejpozději **do 25. dne kalendářního měsíce, za příslušný měsíc, ve kterém nájem trvá.** V případě, že nájem v daném měsíci netrval celý kalendářní měsíc je nájemce povinen zaplatit pronajímateli poměrnou část nájemného.

Čl. V.

Jistota

1. Nájemce se zavazuje složit pronajímateli částku ve výši,- Kč (trojnásobek nájemného z plochy – viz evidenční list) jako jistotu k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých povinností a závazků v souvislosti s nájmem (např. na krytí škod, které by eventuálně způsobil nájemce nebo osoby, jimž nájemce umožnil vstup do předmětu nájmu či ve společných prostorách domu, na úhradu úroků z prodlení, poplatků z prodlení apod.). Jistotu nájemce předává pronajímateli v hotovosti nebo ji skládá na účet obce č. **6822611/0100** určený pro uložení jistoty a podpisem této smlouvy stvrzuje, že částku jedním ze způsobů složil (viz čl. V odst. 4. smlouvy).
2. V případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného, úhradou za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo jiných svých povinností či závazků v souvislosti s nájmem, je pronajímatel oprávněn tyto prostředky (jistotu) použít k úhradě pohledávek za nájemcem, zejména k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem a započít je tak jednostranně proti nájemcově pohledávce na jejich vrácení po skončení nájmu.
3. V případě, že pronajímatel použije dle předchozího odstavce prostředky z jistoty, oznámí to písemně nájemci a nájemce je pak povinen do jednoho měsíce peněžní prostředky doplnit do původní výše. Jakékoliv porušení této povinnosti nájemce se považuje vždy za zvlášť závažný

způsob porušení smluvních povinností nájemce s tím, že pro tento případ může pronajímatel tuto smlouvu jednostranně vypovědět bez výpovědní doby. Tím není dotčeno oprávnění pronajímatele požadovat po nájemci úrok z prodlení počítaný z částky, o kterou je nájemce povinen jistotu doplnit a s jejíž úhradou je v prodlení.

4. Pronajímatel podpisem této smlouvy stvrzuje, že jistotu ve výši,- Kč specifikovanou v bodě čl. V, odst. 1. této smlouvy od nájemce v hotovosti nebo na bankovní účet přijal.
5. Nevyčerpané peněžní prostředky (z jistoty) budou nájemci vyplaceny na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy nebo který nájemce nejpozději k datu ukončení nájmu sdělí pronajímateli, do 1 měsíce po vyklizení bytu a jeho odevzdání pronajímateli, ne však dříve než budou nájemcem uhrazeny veškeré dlužné částky spojené s nájmem nebo v souvislosti s ním vyplývající, včetně náhrady škody, a to bez ohledu na to, zda byly pronajímatelem uplatněny u soudu. V případě nutných oprav škod v bytě bude jistota vrácena v zůstatkové výši po úhradě odstraněných škod.
6. Smluvní strany se dohodly, že složená jistota nebude úročena, a že tedy spolu s vrácením jistoty nebudou vyplaceny úroky z této částky a zároveň nebude požadován poplatek na vedení a správu jistoty.

Čl. VI.

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

1. **Drobné opravy a běžnou údržbu v bytě související s jeho užíváním provádí nájemce a nájemce je rovněž povinen hradit náklady s tím spojené.** 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 nákladů, viz příloha č. 1 smlouvy.

Čl. VII.

Oprávnění užívat byt

1. Předmět nájmu jsou oprávněn užívat pouze nájemce a osoby, které jsou členy jeho domácnosti. **Změnu v počtu osob bydlících v pronajatém bytě je nájemce povinen bezodkladně ohlásit pronajímateli.** Pronajatou jednotku nebo její část nelze jinému nájemci přenechat do podnájmu, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. VIII.

Skončení nájmu

1. Smluvní strany mohou kdykoliv uzavřít písemnou dohodu o skončení nájmu k jakémukoliv datu, a to za podmínek vzájemně dohodnutých.
2. Pronajímatel může vypovědět nájem bytu z důvodů uvedených v § 2288 OZ.
3. Pro účely výpovědi podané pronajímatelem a za naplnění výpovědních důvodů ve smyslu ust. § 2288 odst. 1 písm. a) se považuje:
 - a) porušování dobrých mravů v domě zejména: opakované rušení nočního klidu, opakované vážné znečišťování společných prostor v domě, fyzické či slovní napadání ostatních nájemců či zástupců pronajímatele,
 - b) hrubé porušování povinností nájemce, vyplývajících z nájmu bytu, za které se považují zejména případy, kdy:
 - nájemce nezaplatil nájemné, úhradu za služby poskytované s užíváním bytu, byť i jen částečně, po dobu delší než jeden měsíc;
 - nájemce dal byt či jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele;
 - nájemce nebo osoby, které s ním byt užívají, užívají byt nebo jeho část v rozporu s touto smlouvou, zejména k jiným účelům než k bydlení;
 - nájemce nebo osoby, které s ním byt užívají, provedou bez písemného souhlasu pronajímatele stavební změny či jiné podstatné změny předmětu nájmu;
 - byt užívá bez písemného souhlasu pronajímatele jiná osoba, než osoby uvedené v čl. I. této smlouvy

- nájemce neplní oznamovací povinnost ohledně potřeby oprav v bytě nebo provedení potřebné opravy v bytě znemožní;
 - nájemce nebo osoby, které s ním byt užívají, poškozují společné části nebo společná zařízení domu nebo vnitřní zařízení bytu, které je ve vlastnictví pronajímatele;
 - nájemce znemožní pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do bytu za účelem kontroly, způsobu užívání bytu, instalace a údržby měřicí a regulační techniky, odpočtu naměřených hodnot nebo přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli, ačkoli byl nájemce pronajímatelem na tuto kontrolu řádně upozorněn
4. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečných odkladů byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

Čl. IX. Vrácení bytu

1. Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu nebo ke dni výměny, předmětný byt vyklidí a vyklizený jej včetně pronajatého vybavení a zařízení předá pronajímateli za účasti pracovníka pověřeného pronajímatelem. Byt včetně jeho vybavení a zařízení musí být předán ve stavu, v jakém jej nájemce převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. **Nájemce je povinen bezprostředně před skončením nájmu byt vymalovat a dále musí být odstraněny stopy po umístění movitého majetku, kterým nájemci byt vybavili, zejména otvory po uchycení vitrín, obrazů apod.**
2. O předání bytu sepiší nájemce s pronajímatelem protokol, ve kterém se mj. uvede stav předaného bytu, soupis závad a jejich rozsah, způsob a lhůta k jejich odstranění a výše případné finanční náhrady. Veškeré znehodnocení bytu a jeho zařízení, které přesahuje rámec běžného opotřebení, je nájemce povinen nahradit v penězích, nedohodnou-li se strany jinak.
3. Nájemce se zavazuje, že během 30ti dnů přede dnem skončení nájmu umožní a strpí prohlídku předmětu nájmu dalším zájemcem o pronajmutí, a to za přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce.
4. Nájemce dává podpisem této smlouvy pronajímateli výslovný souhlas k tomu, aby, pokud nájemce po předchozí písemné výzvě nevyklidí byt ani do 14 dnů ode dne po uplynutí lhůty k vyklizení bytu nebo zániku smlouvy odstoupením či v jiných případech touto smlouvou upravených, pronajímatel spolu s další nezúčastněnou osobou byt otevřel, vstoupil do něj, sepsal majetek, který se zde nachází, byt vyklidil a nepřipustil další nájemcovo užívání bytu. Náklady na vyklizení bytu a uskladnění vystěhovaného majetku ponese nájemce.

Čl. X. Ostatní ustanovení

1. Za den zaplacení se pro účely této smlouvy považuje den, kdy byla předmětná částka připsána ve prospěch účtu příjemce, nebo den, kdy byla příjemci nebo osobě oprávněné za něj jednat předána v hotovosti.
2. **Nájemce se zavazuje, že na vlastní náklady bude provádět úklid společných prostor a čištění přilehlého chodníku k domu, dle dohodnutého rozpisu s ostatními nájemci v domě.** V případě, že nájemce nebude toto ustanovení dodržovat, počínaje dalším kalendářním měsícem od porušení tohoto ustanovení pronajímatel zajistí úklid společných prostor včetně čištění chodníku a náklady s tím spojené budou účtovány nájemci v položce „Služby“.
3. Nájemce se zavazuje, že ve společných prostorách domu, ve kterém se pronajatý byt nachází, nebude kouřit a rovněž se zavazuje zajistit, aby ve společných prostorách nekouřili ani ostatní členové jeho domácnosti a zároveň se zavazuje udržovat pořádek ve společných prostorách, zejména neznečišťovat odhazováním odpadků, nedopalků cigaret apod. Kouřením v bytě nesmí docházet k poškozování bytu.
4. Nájemce se zavazuje, že bude dbát na to, aby nedocházelo k poškozování majetku pronajímatele v bytě ani ve společných prostorách (např. poškozování a znečišťování maleb, osvětlení, vchodových dveří). V případě, že dojde k poškození majetku pronajímatele, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli skutečnou škodu či uvést majetek do původního stavu na vlastní náklady.
5. Nájemce souhlasí se zveřejněním osobních údajů pro účely související s nájmem bytu.

6. Nájemce má právo v souladu s právními předpisy chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov ostatním uživatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných prostor domu a nákladů na plnění spojená s užíváním bytu, uhradí nájemce toto zvýšení nákladů. Zvířata se nesmí chovat ve společných prostorech domu, které k tomu nejsou určeny.

7. Nájemce se zavazuje udržovat v bytě teplotu nejméně 17 °C.

8. Nájemce se zavazuje neprodleně po uzavření této smlouvy uzavřít smlouvu na odběr elektrické energie. V případě ukončení nájmu bytu ukončit odběr el. energie. Vzniklé nedoplatky za el. energii uhradí.

Čl.XI.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem pronajímaného bytu a předmětný byt je způsobilý k okamžitému nastěhování a bydlení.
2. Jakékoliv změny a doplnění této smlouvy jsou neplatné, nemají-li formou písemného a číslovaného dodatku k této smlouvě podepsaného oběma smluvními stranami nebo jejich zástupci.
3. Zároveň obě strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě svobodné a vážné vůle, určitě a srozumitelně, a že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma stranami a zavazuje i případné právní nástupce obou smluvních stran.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, ze kterých obdrží každá strana po jednom, přičemž oba mají platnost originálu.

V Nekoři dne

Za pronajímatele:

nájemce:

.....
Ing. Jiří Pomikálek
starosta obce

.....

Příloha č. 1

kterou se smlouva o nájmu bytu v č.p. ..., byt č. ... ze dne
..... doplňuje v článku VI. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu:

VI. Věcné vymezení drobných oprav a výměn

1. 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, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
2. Za drobné opravy se dále považují opravy a rovněž výměny drobných součástí vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
3. Nájemce je dále povinen kontrolovat stav veškerého zařízení bytu, včetně instalací a přípojek a případné závady neprodleně nahlásit pronajímateli. V případě, že nájemce tuto povinnost zanedbá a vlivem závady na jakémkoli zařízení dojde ke škodám, odpovídá nájemce pronajímateli za vzniklou škodu.
4. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy bytu ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a to ani na svůj náklad. Za podstatnou změnu v bytě se považuje např. odstranění vestavěných skříní, přemístění kuchyňské linky apod. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Pokud nájemce hodlá na svůj náklad zlepšit nebo zmodernizovat výměnné součásti bytu, jako jsou okna, dveře, vodovodní baterie, podlahovou krytinu apod. zavazuje se pronajímatel dát k takovýmto změnám souhlas za podmínky, že se nájemce zaváže ponechat tyto předměty v bytě i po skončení nájmu.
5. Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou výše uvedeny, **jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 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.
6. **Součet nákladů za drobné opravy nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m² 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.
7. Podlahovou plochou bytu se pro tento účel rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi.

V Nekoři dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Ing. Jiří Pomikálek – starosta obce

.....