

NÁJEMNÍ SMLOUVA

O NÁJMU BYTU

dle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají smluvní účastníci, jimiž jsou:

Město Jevíčko

zastoupené starostou

Palackého nám. 1, 569 43 Jevíčko

IČ: 00276791

Bankovní spojení: KB Jevíčko, číslo účtu:

dále jen „**pronajímatel**“ na straně jedné

a

jméno a příjmení:

bydliště: trv. bytem

korespondenční adresa:

bankovní spojení:

číslo SIPO:

dále jen „**nájemce**“ na straně druhé

tuto

nájemní smlouvu

I.

Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah – nájem bytu č. ... , nacházející se v bytovém domě č.p..., na adrese Jevíčko,... Jedná se o **byt o celkové započtené ploše ...m²**. Účelem této nájemní smlouvy je upravení nájemního vztahu mezi stranami této smlouvy v souladu s vůlí stran a obecně závaznými předpisy.

II.

Vymezení předmětu nájmu

1. **Pronajímatel prohlašuje**, že je právoplatným a výlučným vlastníkem uvedeného bytu č.... v bytovém domě č.p. ..., na adrese Jevíčko,, zapsaného na listu vlastnictví č. 10001, vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště ve Svitavách (dále jen „byt“ nebo „předmět nájmu“).

2. **Pronajímatel pronajímá** a do nájmu předává a **nájemce od pronajímatele najímá** a do nájmu přebírá k zajištění svých bytových potřeb byt č. ... nacházející se v bytovém domě na uvedené adrese. Byt o celkové započtené ploše ... m² se sestává z pokoje o velikosti ...m², pokoje o velikosti ... m², kuchyně o velikosti ... m², koupelny o velikosti m².
3. Předmětem nájmu je zařízení (vybavení) bytu, které je ve vlastnictví pronajímatele a je uvedeno v evidenčním listu nájemce k této bytové jednotce.
4. Pronajímatel předává při podpisu této smlouvy nájemci ... ks klíče od hlavních dveří od domu, dále ... ks klíče od vstupních dveří do bytu a ... ks klíče od poštovní schránky.
5. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje a prohlašuje, že byl seznámen se stavem pronajímaného bytu a přebírá jej bez závad, čistý a způsobilý k okamžitému nastěhování a bydlení. Současně podpisem této smlouvy potvrzuje převzetí shora v odst. 4 uvedených klíčů. Nájemce potvrzuje, že se seznámil se zněním domovního řádu Města Jevíčka, že mu rozumí a bude jej dodržovat v plném rozsahu.

III.

Nájemné a cena služeb

1. Za užívání bytu a používání zařízení bytu bylo sjednáno nájemné ve výši **Kč** a zálohy na služby s užíváním bytu spojených a to: ostatní ve výši ... **Kč**.
Celkem bylo sjednáno nájemné **v celkové výši Kč**, slovy koruny české **měsíčně**.
2. Nájemce se v součinnosti s hrazením nájemného zavazuje samostatně hradit rozhlasové a televizní poplatky a odvoz odpadu. V případě nehrazení poplatků odpovídá v plném rozsahu za případné sankce uložené orgány státní správy.
3. Dohodnuté nájemné dle bodu 1 tohoto článku **je splatné vždy do 15-tého dne měsíce** a bude v tomto termínu uhrazeno prostřednictvím SIPO, nebo hotovostní platbou na pokladnu Města Jevíčka, či převodem na shora uvedený účet pronajímatele s uvedením **variabilního symbolu:**
4. Nájemce se dále zavazuje hradit náklady na služby spojené s užíváním bytu a náklady na běžnou údržbu a drobné opravy (dle § 2257 zák. 89/2012 Sb. a předpisů souvisejících) formou měsíčních záloh s ročním vyúčtováním. Tyto úhrady budou poukázány správci domu, kterým bude Město Jevíčko, popř. organizace pověřená obcí k provozu domu. Zaplacené zálohy na služby a elektrické energie za společné prostory budou 1x ročně vyúčtovány. Nedoplatek nebo přeplatek na zálohách za služby je splatný nejpozději do 1 měsíce od předložení vyúčtování nájemci. Nedoplatek nebo přeplatek je splatný na pokladně Města Jevíčka, není-li dohodnuto ve smlouvě jinak.
5. Změní-li se skutečnosti rozhodné pro stanovení nájemného, změní se i výše nájemného po oznámení a projednání těchto změn s nájemcem.
6. Pronajímatel a nájemce se dohodli na zvýšení – změně nájemného v návaznosti na **cenový vývoj a míru inflace**, přičemž podkladem k této změně nájemného budou statistické údaje

vydané Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného může být účtováno vždy od **1. 1. každého roku.**

IV. Doba trvání nájmu

1. Pronajímatel pronajímá shora uvedený byt nájemci i s jeho vybavením na dobu určitou, a to **od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020.**
2. Nájem bytu může být **ukončen pouze písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, písemnou výpovědí nebo uplynutím sjednané doby** trvání nájmu. Výpovědní lhůta je 3 měsíce, počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce byt nejpozději do 1 měsíce od skončení nájmu odevzdal. Výpověď nájmu bytu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, zejména ustanovením § 2287 a násl.
3. Nájemce **bude užívat byt výhradně k bydlení** pro sebe. Pokud se zvýší počet členů domácnosti již ohlášených pronajímateli, je nájemce povinen o této skutečnosti písemnou formou informovat pronajímatele nejpozději ve lhůtě do 15 dnů od doby, kdy ke změně došlo. Pokud nájemce tuto povinnost nesplní, je toto považováno za hrubé porušení povinností nájemce.
4. Nájemce **není oprávněn** bez souhlasu pronajímatele zřídit v bytě sídlo právnické osoby nebo místo podnikání fyzické osoby nebo provozovnu.
5. Nájemce **nemá** pro případ ukončení nájmu **nárok na náhradní ubytování nebo odstupné.**

Je-li ukončen nájem předmětného bytu, nájemce je povinen odevzdat pronajímateli byt vyklizený, odborně vymalovaný a jinak ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, včetně všech pronajímatelem předaných klíčů.

Nevyklidí-li a nepředá-li nájemce byt po uplynutí sjednané doby nájmu pronajímateli řádně a včas a pokračuje v jeho užívání i po skončení nájmu, neznamená to, že nájem byl znovu sjednán. Nájemce se s pronajímatelem dohodli, že ustanovení § 2230 zák. č. 89/2012 Sb. se neužije.

Prodloužení nájmu je možné pouze písemným dodatkem k této smlouvě.

V případě, že nájemce byt pronajímateli po skončení doby nájmu nepředá, ač jej pronajímatel písemnou formou vyzve, je pronajímatel oprávněn po předchozím písemném upozornění nájemce vstoupit do předmětu nájmu, a to i formou překonání překážky, předmět nájmu vyklidit a věci zde umístěné dle své volby nechat uskladnit, prodat nebo zlikvidovat, a to vše na náklady nájemce. Případný výnos z prodeje těchto věcí je pronajímatel povinen po odečtení nákladů spojených s realizací tohoto oprávnění, případných škod a dluhů nájemce, nájemci do 1 měsíce vydat.
6. Součástí ukončení nájmu bytu je fyzické předání bytu nájemcem pronajímateli. Při předání bytu se vyhotoví zápis o skončení užívání bytu. V zápise bude specifikován stav bytu.

Zjistí-li se nadměrné opotřebení nebo poškození bytu, zavazuje se nájemce vzniklou škodu uhradit. Velikost bytu a jeho vybavení je specifikováno v evidenčním listu nájemce, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.

7. Nevyklidí-li a nepředá-li nájemce byt pronajímateli řádně a včas a pokračuje-li v jeho užívání i po skončení nájmu, neznamená to, že byl nájem znovu sjednán. Pronajímatel má v tomto případě nárok na náhradu celé výše měsíčního nájemného bez ohledu na to, kdy bude v daném měsíci byt předán a to za každý započatý měsíc, kdy prodlení z předání bytu trvá.
8. V době od podání výpovědi do předání bytu nebo tři měsíce před skončením nájmu je nájemce povinen umožnit pronajímateli či zájemci o pronajmutí v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce prohlídku bytu a všech pronajatých prostor.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje předat byt **ve stavu způsobilém k užívání** předávacím protokolem s tím, že po dobu platnosti a účinnosti smlouvy zajistí nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
2. Pronajímatel se zavazuje odstranit poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.
3. Pronajímatel **je oprávněn ke vstupu** do předmětu nájmu bez předchozího souhlasu nájemce pouze v případě havárií, ke kterým dojde v době nepřítomnosti nájemce.
4. Pronajímatel po dobu platnosti této smlouvy **neodpovídá za případné škody na věcech vnesených do bytu nájemcem.**

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. **Nájemce se zavazuje** užívat byt, příslušenství bytu i společné prostory a zařízení domu v souladu s nájemní smlouvou a **domovním řádem Města Jevíčka.**
2. Nájemce **je povinen hradit nájemné** podle smlouvy a dále hradit náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami pronajatého bytu (bod III. odst. 4 této smlouvy).
3. Nájemce nese plnou odpovědnost za škody a náklady spojené s neplněním povinností uvedených v bodu III. odst. 2 této smlouvy. Jedná se zejména o řádné a včasné placení za dodávky služeb. Při případném odpojení bytu od vody, elektřiny či plynu pro neplacení těchto služeb nese plnou odpovědnost a veškeré náklady spojené s jejich opětovným znovu zprovozněním (náklady na revize, úpravy či opětovné připojení měřidel). V případě nemožnosti pronájmu bytu z důvodů uvedených v tomto bodu, nese plnou odpovědnost a je povinen uhradit výši sjednaného nájemného za každý započatý měsíc, kdy nemožnost

pronájmu z důvodů uvedených v tomto bodu vznikla. Je povinen tyto náklady uhradit po jejich vyčíslení a vyúčtování nejpozději do 14 dnů od převzetí faktury.

4. Nájemce je **povinen provádět řádně úklid** společných prostor domu v termínech stanovených rozpisem úklidových služeb.
5. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli na základě požádání přístup do bytu také, mimo vážných a havarijních situací, za účelem zjištění, zda jsou dodržována ustanovení této smlouvy.
6. Práva a povinnosti nájemce **platí i pro příslušníky jeho domácnosti či domácnosti osob**, kterým byl byt předán do podnájmu, a nájemce je povinen je s těmito právy a povinnostmi seznámit.
7. Nájemce má vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu a **zavazuje se zdržet jakýchkoli jednání, která by rušila či mohla rušit výkon ostatních vlastnických, užívacích a nájemních práv v domě**, v němž se byt nachází.
8. Nájemce se zavazuje písemnou formou **informovat pronajímatele o své nepřítomnosti v bytě přesahující 2 měsíce**. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, považuje se toto jednání za hrubé porušení jeho povinností.
9. Nájemce **není oprávněn přenechat bytovou jednotku nebo její část do podnájmu třetí osobě** bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
10. Nájemce se musí v pronajaté bytové jednotce a v celém domě chovat v souladu s domovním řádem Města Jevíčka, **nesmí obtěžovat (např. hlukem, zápachem, skladováním odpadu a věcí mimo pronajaté prostory apod.) ostatní nájemce**. V celém rozsahu odpovídá za případné sankce uložené orgány státní správy. Zavazuje se uhradit všechny případné škody, které by v domě či v najatém bytě způsobil sám či s ním spolubydlící osoby a jím pozvané osoby a hosté.
11. Nájemce **nesmí zarovnávat a zaskladňovat společné prostory domu**, zejména schodiště a společné chodby různými skříňkami, botníky apod. Jedná se o únikové cesty a je povinen tyto prostory udržovat zcela průchozí.
12. Nájemce **nesmí bez povolení pronajímatele provádět** v bytě či domě žádné stavební úpravy a rekonstrukce bez písemného souhlasu pronajímatele a dotčených orgánů, pokud se jich případné udělení povolení týká (např. stavební úřad apod.).

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených platí příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2. Případná neplatnost některého ujednání této smlouvy nemá vliv na platnost ostatních ustanovení. Smluvní strany se v tomto případě zavazují k potřebné vzájemné součinnosti směřující k uzavření dodatku, kde bude neplatná část smlouvy nahrazena novým ujednáním.
3. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě dohody obou smluvních stran, a to formou číslovaných písemných dodatků.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, a její nedílnou součástí je rovněž předávací protokol a evidenční list nájemce k dané bytové jednotce. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a její účinnost dnem předání bytové jednotky a podepsáním předávacího protokolu. Podpisem této smlouvy jsou zrušeny všechny smlouvy minulé, včetně případných dodatků. Oba stejnopisy mají stejnou platnost. Pronajímatel i nájemce obdrží po jednom z nich.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemné dohodě, na základě jejich svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. S jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho níže připojují své podpisy.

V Jevíčku dne:

- starosta

.....
pronajímatel

.....
nájemce