



EVROPSKÁ UNIE
Evropský fond pro regionální rozvoj
Integrovaný regionální operační program



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

SMLOUVA O PRONÁJMU BYTU

Uzavřená dle ust. § 2235 a násl.zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění mezi:

1.

Obcí Bařice-Velké Těšany, IČ 00287024

Bařice 8, 767 01 Bařice-Velké Těšany

Zastoupenou starostkou Věrou Halamovú

Email: obec@starosta@barice-velketesany.cz

Tel. 573 358 015, 724 184 271

(dále jen „pronajímatel“)

A

2.

Jméno:

Datum narození:

Rodné číslo:

Bydliště

Doklad totožnosti, číslo:

Email:

Telefonní kontakt:

(dále jen „nájemce“)

Článek 1.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem níže uvedené nemovitosti:

Bařice, č.p. 64, na pozemku p.č. st. 88, LV 10001.

Byt č. – dále jen „byt“.

2. Vybavení bytu, které je výlučným vlastnictvím pronajímatele, je specifikováno v předávacím protokolu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Pronajímatel i nájemce potvrzují, že byt je ve stavu způsobilém k nastěhování i k obývání, což nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje.

Článek 2.

Účel a předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci, za níže uvedených podmínek, do užívání byt specifikovaný v čl. 1 odst. 1 této smlouvy a to výhradně za účelem zajištění bytových potřeb nájemce a nájemce se zavazuje platit za nájem níže sjednanou cenu a užívat byt v souladu se zákonem a touto smlouvou.
2. Nájemce je oprávněn byt využívat výhradně k bydlení a pronajímatel si podle § 2272 odst. 2 vyhrazuje souhlas s přijetím dalšího člena do nájemcovy domácnosti. Pronajímatel dle § 2272 odst. 3 požaduje, aby v bytě bydlela maximálně 1 osoba (počet upraven podle kapacity bytu) , tak aby bylo zajištěno žití v obvyklých hygienických podmínkách. Nájemce s těmito ustanoveními souhlasí.

3. Spolu s nájemcem může byt užívat i příslušník jeho domácnosti (dále jen „příslušník“):
Jméno, nar, r.č. , trvale bytem, tel.kontakt.
Jméno, nar, r.č. , trvale bytem, tel.kontakt.
Nájemce je povinen seznámit příslušníky s právy a povinnostmi vyplývajícími z této smlouvy. Příslušníci jsou vázáni touto smlouvou stejně jako nájemce. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že příslušníky seznámil či seznámí s právy a povinnostmi vyplývajícími z této smlouvy a že příslušníci s touto smlouvou plně souhlasí.

Článek 3.

Doba nájmu a ukončení nájmu

1. Nájem bytu je uzavírá na dobu určitou a to na dobu jednoho roku od.....do..... s možností prodloužení dodatkem smlouvy na dobu dvou let
2. Nájem může skončit některým z následujících způsobů:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - b) dohodou účastníků,
 - c) výpovědí ze strany pronajímatele dle § 2288 odst.a) občanského zákoníku. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena,
 - d) výpovědí ze strany nájemce. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena,
 - e) okamžitou výpovědí ze strany pronajímatele
 1. užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo hrozí zničení věci, vyzve ho pronajímatel, aby věc užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva bude podána písemnou formou a musí být nájemci doručena.
 2. Neuposlechne-li nájemce výzvy podle odstavce 1, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní lhůty.
 3. Hrozí-li však v případě uvedeném v odstavci 1 naléhavě nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní lhůty, aniž by nájemce vyzval k nápravě.
 4. Pronajímatel má právo postupovat stejně, jak je uvedeno v odstavcích 1 a 2, nezaplátí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.
 5. Porušil-li nájemce své povinnosti zvláště závažným způsobem podle této smlouvy, viz článek 5 bod 3.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že ust. § 2285 občanského zákoníku se nepoužije.

Článek 4

Cena nájmu a platební podmínky

1. Nájemce se tímto zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši 64,70 Kč na 1m² pronajatého bytu měsíčně:
Rozloha bytu č..... : m² –Kč
Tato částka je stanovena vyhláškou Ministerstva financí a je aktualizována vždy k 30.6.
2. Vedle nájemného dle odst. 1 tohoto článku se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíčně zálohu na služby spojené s užíváním bytuKč.
 - Dodávka elektřiny
 - Dodávka teplé a studené vody a odvádění odpadních vod
 - Dodávka plynu
 - Osvětlení společných prostor v domě

Výše záloh na dodávky je stanovena s výhradou, že pokud dojde ke zvýšení těchto záloh od příslušných dodavatelů, bude záloha automaticky upravena o částku, o kterou se změní a to vždy k prvnímu dni platnosti této sazby. Pronajímatel je povinen v tomto případě neprodleně písemně informovat nájemce a poslat mu kopii dokladu o těchto zvýšeních a to na adresu nájemce a na email dle této smlouvy.

3. Nájemné a záloha na dodávky, celkově tedy částka.....Kč , slovy:korun českých je splatná měsíčně vždy k.....dni v měsíci a to za nájemné a na služby na daný měsíc.
Platby se uskutečňují převodem na bankovní účet č. 1483110339/0800, VS číslo bytu nebo v hotovosti na pokladně obecního úřadu.
Za zaplacené převodem se považuje den zaevidování příslušné částky na určeném účtu. V případě, že den splatnosti připadá na víkend nebo státní svátek, je nájemce povinen uskutečnit platbu tak, aby byla uhrazena či zaevidovaná přede dnem splatnosti.
4. Nájemce se zavazuje, že po ukončení nájmu vyrovná všechny případné nedoplatky spojené se službami a dodávkou energií.
5. Jestliže cena za služby a energie spojené s užíváním bytu přesáhne za rozhodné zúčtovací období, popř. za jeho poměrnou část, v níž nájem trval, součet uhrazených záloh, zavazuje se nájemce tento rozdíl doplatit do 15 dní od přeložení vyúčtování.
6. Vyúčtování záloh za služby proběhne dle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostor v domě s byty.
7. Nájemce je povinen platit nájemné a zálohy za služby a energie řádně a včas. V případě prodlení s platbou je pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši 1 procento z neuhrazené částky za každý den prodlení.

Článek 5.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má vůči nájemci za přenechání bytu k užívání pro účel vymezený v čl.2 odst. 1 a 2 této smlouvy právo na zaplacení nájemného a záloh a služby a energie.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu v rozsahu stanoveném touto smlouvou.
3. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět smlouvu bez výpovědní doby a požadovat, aby u nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení této výpovědi. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména, nikoliv však výlučně :
 - dostane-li se do prodlení se zaplacením nájemného a zálohy na služby a energie, po dobu delší než 60 dnů,
 - poškozuje-li byt nebo společné prostory závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí,
 - nebo užívá-li byt neoprávněně nebo k jinému účelu než bylo ujednáno.
4. Pronajímatel je v případě skončení nájmu kteroukoliv formou oprávněn vstoupit do bytu a pokud není vyklizen, může pronajímatel nebo osoba jím zmocněná, byt vyklidit a věci náležející nájemci uskladnit, vše na náklady a riziko nájemce. V případě, že nájemce věci uskladněné v souladu s předchozí větou nevyzvedne ve lhůtě do třiceti dnů ode dne jejich uskladnění pronajímatelem, je pronajímatel oprávněn uskladněné věci zpeněžit či případně předměty nevalné hodnoty nechat zlikvidovat.
5. Případný výtěžek ze zpeněžení uskladněných věcí dle předchozí věty je pronajímatel oprávněn použít na úhradu veškerých splatných pohledávek, které vůči nájemci má, přičemž zůstatek je povinen po provedení vyúčtování předat nájemci.
Nájemce s tímto ustanovením výslovně souhlasí.

Článek 6.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje užívat byt a jeho okolo v souladu s obecně platnými pravidly soužití a nerušit svým jednáním ostatní uživatele domu a okolí.
2. Nájemce je povinen udržovat byt a jeho okolí v dobrém stavu a opatrovat a chránit s maximální možnou péčí vybavení bytu, jakož i jiný majetek pronajímatele či třetích osob obývajících dům.
3. Nájemce je povinen seznámit se s domovním řádem a dodržovat ustanovení.
4. Nájemce je povinen řádně a včas platit nájemné a zálohy na služby a energie., v souladu s článkem 4 odst. 3.
5. Nájemce je povinen umožnit odečty podružných měřidel v bytové jednotce a kontrolu jejich technického stavu. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě provedení údržby nebo výměny zařízení pro měření vody.
6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, že nastaly skutečnosti, které ho vyřazují z cílové skupiny – nabytí nemovitosti, změna finančních poměrů.....
7. Nájemce je povinen nést veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami v souladu s předpisem č. 308/2015 Sb. O vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu a umožnit pronajímateli dva dny předem ohlášenou kontrolu stavu pronajatého bytu, která se uskuteční v pracovní den a za osobní přítomnosti nájemce nebo jím zmocněné osoby.
V případě nejvyšší nutnosti má pronajímatel nebo jím zplnomocněná osoba možnost vstoupit do bytu i v nepřítomnosti nájemce, o čemž je povinen informovat nájemce při nejbližší možné příležitosti. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba nenese odpovědnost za nemožnost informování nájemce v těchto případech nejvyšší nutnosti předem.
8. Nájemce se zavazuje informovat písemně pronajímatele bez zbytečného odkladu o nutnosti provedení rozsáhlejších oprav nebo údržby bytu a umožnit takové opravy, jinak bude odpovídat za veškerou škodu, která neplněním této povinnosti vznikne.
9. Nájemce je povinen odstranit veškeré závady a poškození, které v bytě a jeho okolí způsobil on sám, příslušník jeho domácnosti nebo osoby, kterým vstup do domu, bytu a na pozemek umožnil. Pokud se tak nestane, bude pronajímatel oprávněn požadovat od nájemce úhradu nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s provedením nezbytných oprav.
10. Veškeré stavební úpravy bytu jsou zakázány.
11. Ke dni ukončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a předat jej v původním stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání. Pronajímatel má právo na úhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den ukončení nájmu a to až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.
12. V případě ukončení nájmu formou výpovědi bez výpovědní lhůty ze strany pronajímatele je nájemce povinen vyklizený byt pronajímateli předat ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení písemné výpovědi nájemci.
13. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jeho zmocněnci vstup do bytu, pokud byl o tom informován minimálně dva dny předem a to za účelem prohlídky bytu potencionálním novým nájemcem. Pokud nájemce nemůže být osobně přítomen, pronajímatel nebo jeho zmocněnec mohou do bytu vstoupit bez nájemcovy osobní přítomnosti.
14. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je po dobu trvání nájmu oprávněn přijímat nové členy domácnosti pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
15. V případě, že došlo ke změně počtu členů nájemcovy domácnosti oproti stavu, který byl v době uzavření této smlouvy, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho týdne ode dne, kdy změna nastala. V případě, že nájemce povinnosti nesplní, bude se jednat o závažné porušení povinnosti nájemce.

Článek 7

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, není-li jejich použití výslovně vyloučeno.

3. Pro doručování dle této smlouvy platí, že pokud si adresát nepřevzme doručenou zásilku zaslou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy (v případě nájemce na adresu bytu), považuje se taková zásilka za doručenou uplynutím desetidenní lhůty od jejího odeslání.
4. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž dva výtisky dostane pronajímatel a jeden nájemce.
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 jejímž obsahem souhlasí a na důkaz toho níže připojují své podpisy.
6. Znění této nájemní smlouvy schválilo zastupitelstvo obce Bařice-Velké Těšany na 30.zasedání zastupitelstva dne 28.2.2022, usnesením č. 9 a).

Přílohy :

- 1) Příloha č. 1 – Prohlášení, výpočet příjmu
- 2) Příloha č. 2 – Prohlášení i souladu s cílovou skupinou
- 3) Předávací protokol.

V Bařicích dne

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce