

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „občanský zákoník“*), uzavírají následující smluvní strany:

Obec Sedliště, Sedliště 271, 739 36

IČ:00297178

Zastoupena Ing. Jaromírem Krejčkem, starostou obce

(dále jen „pronajímatel“)

- na straně jedné -

a

.....bytem.....

.....bytem.....

(dále jen „nájemce“)

- na straně druhé -

(pronajímatel a nájemce jsou dále společně označováni jako „smluvní strany“, jednotlivě pak každý z nich jako „smluvní strana“)

SMLOUVU O NÁJMU BYTU

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytu nacházejícího se ve 2. nadzemním podlaží budovy č.p. 364, stojícího na pozemku parc. č. st. 393, zastavěná plocha a nádvoří (*dále jen „dům“*). Pozemek a budova jsou zapsány na LV č. 1 vše v k.ú. Sedliště ve Slezsku, obec Sedliště, u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek.
2. Ve 2. nadzemním podlaží domu se nachází byt o velikosti 3 + 1 a výměře 83,49 m². Byt je tvořen místnostmi: chodba 7,35 m²; obývací pokoj 24,20 m²; pokoj 13,43 m²; ložnice 12,64 m²; jídelna 9,19 m²; kuchyně 8,03 m²; koupelna 4,60 m²; WC 1,35 m², vše s příslušenstvím (*dále jen „byt“*).

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu byt specifikovaný v ustanovení čl. I. odst. 2 této smlouvy za účelem jeho dočasného užívání nájemcem a zajištění jeho bytových potřeb, případně členů jeho domácnosti, přičemž nájemce jej za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímateli za užívání bytu pravidelně každý měsíc nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu ve výši sjednané v ustanovení čl. V. této smlouvy.
2. Vedle bytu je nájemce oprávněn užívat v rozsahu nezbytném pro naplnění účelu této smlouvy také společné části domu. Nájemce přitom nesmí rušit v užívání těchto společných částí domu pronajímatele ani jejich další oprávněné uživatele.
3. Nájemce bere na vědomí, že byt se nachází v objektu, který je užíván jednak pro provozní účely obce (garáže a dílny v 1.NP) a komerčními nájemci v 1. a 2.NP.

III.
Doba nájmu

1. Nájem bytu vzniká dnem 1. 3. 2018 a je uzavírán na dobu určitou od 1. 3. 2018 do 28. 2. 2020 s možnou prolongací o dobu 24 měsíců. Uplynutím sjednané doby tato smlouva zaniká.

IV.
Účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je určen k bydlení a že účelem nájmu je zajištění bytových potřeb nájemce, případně i členů jeho domácnosti.

V.
Nájemné a jiné platby

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši nájemného v částce,-Kč (slovy: korun českých) měsíčně, za období od do.....
2. Kromě nájemného je nájemce povinen platit pronajímateli úhrady za plnění spojená s užíváním bytu. Celkem je nájemce povinen platit pronajímateli za poskytování služeb spojených s užíváním bytu a zálohy za energie a to v celkové částce,-Kč (slovy: korun českých) měsíčně. Záloha za dodávku el. proudu je ve výši,-Kč (slovy: korun českých) měsíčně. Záloha za dodávku vody je ve výši,-Kč (slovy: korun českých) měsíčně. Záloha za dodávku plynu je ve výši,-Kč (slovy: korun českých) měsíčně.

Pozn.: Výše záloh na energie bude určena při podpisu smlouvy podle výše záloh určených dodavatelem energie.

3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit výši těchto záloh v případě, že se změní cena služeb, počet osob, které byt obývají, nebo jiné skutečnosti rozhodné pro stanovení výše těchto záloh. Zálohy na poskytované služby ve změněné výši je nájemce povinen hradit od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Vyúčtování těchto záloh provede pronajímatel jednou ročně a to podle skutečné spotřeby služeb. Případný přeplatek nebo nedoplatek záloh na poskytnuté služby je splatný do 30 dnů od doručení vyúčtování poskytovaných služeb nájemci.
4. Sjednané nájemné a zálohy za služby v celkové částce,-Kč (slovy:korun českých) měsíčně je splatné vždy nejpozději k 10-tému dni každého měsíce předem, na bankovní účet pronajímatele č. 1682048339/0800 vedený u České spořitelny a.s. pod variabilním symbolem platby: 364. Případnou změnu účtu sdělí pronajímatel nájemci předem v písemné formě. Za den úhrady se považuje den připsání dlužné částky na účet pronajímatele.
5. Poplatek za komunální odpad je nájemce a každý člen jeho domácnosti, kteří se na základě této smlouvy přihlásili k trvalému pobytu, povinni hradit Obecnímu úřadu Sedliště.
6. Smluvní strany si sjednávají tzv. „inflační doložku“, na základě které je pronajímatel oprávněn jednostranně k 1. 1. příslušného kalendářního roku zvýšit sjednané nájemné o míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok příp. kalendářní roky. Zvýšené nájemné bude uplatněno písemným oznámením ze strany pronajímatele.
7. Smluvní strany sjednávají, že v případě prodlení s placením nájemného, záloh na služby nebo nedoplatku za vyúčtování služeb a energií, může pronajímatel od nájemce požadovat úhradu úroku z prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení.
8. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné jednostranně písemným oznámením adresovaným nájemci, avšak nejvýše o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jeho nástupnickou organizací. Zvýšení

nájemného je účinné počínaje prvním nájemným splatným po doručení oznámení podle předchozí věty nájemci.

9. Snížení nájemného je možné pouze na základě dohody pronajímatele a nájemce.

VI. Kauce

1. Za účelem zajištění nájemného, úhrad za plnění spojená s užíváním bytu, jakož i úhrad jakýchkoli jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem bytu, zejména na úhradu škody způsobenou nájemcem v bytě, na jeho zařízení či na společných prostorách, složil nájemce předchozímu vlastníkovu jistotu/kauci ve výši dvou měsíčních nájmů vč. záloh za energie. Tuto jistotu/kauci je pronajímatel oprávněn, nikoli však povinen, použít k účelům uvedeným v předchozí větě tohoto odstavce smlouvy. Tato částka není pronajímatelem úročena.
2. Pokud bude z kauce v průběhu trvání nájemního vztahu čerpáno, je nájemce na výzvu pronajímatele povinen doplnit peněžní prostředky do původní výše, a to ve lhůtě do jednoho měsíce od dojití písemné výzvy.
3. Po skončení nájemního vztahu bude kauce nebo její nevyčerpaná část vrácena nájemci ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne odevzdání bytu a jeho předání zpět pronajímateli, jakož i splnění všech podmínek uvedených v čl. XII. této smlouvy. Pokud k odevzdání bytu došlo později než deset měsíců před uplynutím účetního období, je pronajímatel oprávněn si ponechat část kauce ve výši očekávaných nákladů na vyúčtování služeb, když tuto část kauce zúčtuje ve vyúčtování služeb a spotřeb energií a její nevyčerpanou část vrátí případně nájemci ve lhůtě stanovené pro úhradu přeplatku z vyúčtování služeb.

VII. Předání bytu

1. Pronajímatel předá nájemci byt v den nabytí účinnosti této smlouvy dne 1. 3. 2018 ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání.
2. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu stav bytu dobře znám, byt si před podpisem smlouvy osobně řádně prohlédl a shledal jej zcela způsobilým k nastěhování a obývání.
3. Předání a převzetí bytu sepíší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž bude zejména popsán stav bytu, jeho vybavení a příslušenství, stavy měřidel energií a počet předávaných klíčů. Movité věci ve vlastnictví pronajímatele, které tvoří nedílnou součást vybavení bytu, budou uvedeny v příloze předávacího protokolu.

VIII. Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pokud nájemce ví předem o své nepřítomnosti delší než dva měsíce, je povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli, přitom pronajímateli sdělí jméno, příjmení a kontakt na osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.
2. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do bytu, požádá-li jej o to pronajímatel, a to nejméně dva dny předem, za účelem zjištění stavu bytu. Pronajímatel se zavazuje šetřit oprávněné zájmy nájemce a vykonávat právo kontroly pouze z důvodů, kdy lze rozumně umožnění vstupu žádat, a v rozsahu, aby byl nájemce co nejméně obtěžován.
3. Strany se dohodly, že nájemce je povinen zajišťovat a hradit běžnou údržbu a drobné opravy bytu, které s užíváním bytu souvisejí.
4. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, je povinen to ihned oznámit pronajímateli. Zároveň je povinen přijmout taková opatření, aby nevznikla další škoda.

5. Bez písemného souhlasu pronajímatele nájemce nesmí provádět úpravy, přestavby nebo jakékoli jiné změny bytu, včetně výměny zámků vnějších i vnitřních dveří bytu, vrtání děr do obkladů a dlažby a přemalování stěn a stropu jinou než stávající barvou. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce umísťovat jakékoli předměty a zařízení na fasádu a střechu domu. Tím není dotčena povinnost nájemce stanovená v odstavci 3 tohoto článku.
6. Veškerá zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty anebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce nemá právo žádat po pronajímateli jakékoli vyrovnání, pokud se smluvní strany předem nedohodly v písemné formě jinak.
7. Nájemce je povinen užívat byt řádně v souladu s touto smlouvou a tak, aby užíváním nevznikla pronajímateli škoda. Dále se zavazuje po dobu nájmu dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Nájemce bere na vědomí nutnost respektovat tzv. „noční klid“ v době 22 – 6 h.
8. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za majetek a věci vnesené nájemcem a dalšími osobami do bytu a domu.
9. Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré škody, které vznikly na předmětu nájmu nad rámec opotřebení, ať už byly způsobeny jím nebo těmi, kteří byt spolu s nimi užívají, či dalšími osobami, které do bytu vstupují s jeho souhlasem. Nájemce neodpovídá za škody způsobené vyšší mocí.

IX.

Osoby žijící v bytě, podnájem

1. Právo užívání bytu společně s nájemcem má:.....
2. Nájemce je oprávněn přijmout do své domácnosti nového člena pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou nebo další případy zvláštního zřetele hodné. Zvýšení počtu členů nájemcovy domácnosti je povinen nájemce oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději do 1 měsíce. Snížení počtu členů nájemcovy domácnosti nájemce oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu.
3. Nájemce není oprávněn dát byt, popř. část bytu do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
4. Za účelem zachování hygienicky vyhovujících podmínek v bytě a možnosti pohodlného užívání bytu všemi osobami nemůže být počet osob žijících v bytě vyšší než 6 (slovy: šest), a to ať už se jedná o osoby užívající byt, členy jejich domácnosti anebo ostatní osoby, které v bytě žijí.

X.

Pojištění

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má sjednáno pouze základní pojištění domu. Vnitřní vybavení bytu ve vlastnictví nájemce si musí nájemce v případě zájmu pojistit samostatně na své náklady. Pokud nájemce nesjedná pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu, bere na vědomí, že bude odpovídat za škodu vzniklou na majetku pronajímatele či dalších uživatelů domu.

XI.

Skončení nájmu

1. Nájem bytu skončí uplynutím doby uvedené v ustanovení čl. III. odst. 1 této smlouvy.
2. Pronajímatel a nájemce se mohou na skončení nájmu bytu před uplynutím doby písemně dohodnout.

3. Pronajímatel může tuto smlouvu kdykoli vypovědět ve výpovědní lhůtě 3 měsíce.
4. Nájem zaniká i z dalších důvodů stanovených v zákoně č. 89/2012 Sb.

XII.

Úkony smluvních stran při skončení nájmu

1. Při skončení nájmu bytu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli byt s příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, prostý osob a věcí vnesených do bytu za trvání nájmu bytu, a to nejpozději ke dni skončení nájmu bytu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu bytu. Nájemce není oprávněn odstranit v bytě změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, pokud pronajímatel jejich odstranění nežadá. Nájemce je na své náklady povinen odstranit změny, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel výslovně sdělí nájemci, že odstranění těchto změn nežadá. Nájemce nemá ani v případě, že pronajímatel odstranění neodsouhlasených změn nežadá, právo na jakékoli vyrovnání za zhodnocení bytu.
2. Pokud se po odevzdání bytu zpět pronajímateli nacházejí v bytě jakékoli věci, které do bytu vnesl nájemce, osoby užívající byt či členové jejich domácnosti, včetně osob žijících v bytě z titulu podnájmu, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady nájemce.
3. Ve smyslu odst. 1 tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu byt včetně příslušenství vyklidit a řádně předat pronajímateli, a to ve stavu, v jakém se nacházel v době jeho převzetí nájemcem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce se zavazuje vrátit pronajímateli veškeré vybavení, součásti a příslušenství bytu, a to včetně všech klíčů, s nimiž nájemce disponuje.
4. O předání bytu zpět pronajímateli sepíše smluvní strany v den předání bytu předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jeho předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaného bytu, zejména pak závady a rozsah poškození bytu, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále uvedou stavy měřidel energií, stav vráceného vybavení, příslušenství a počet vrácených klíčů. Do doby předání bytu nese nájemce či bývalý nájemce nebezpečí škody na věcech pronajímatele či dalších uživatelů domu.
5. Nájemce je povinen nejpozději do 14 dnů ode dne skončení nájmu bytu odhlásit z bytu adresu trvalého bydliště všech osob užívajících byt, jakož i bydliště členů jejich domácnosti a dalších osob žijících v bytě na základě této smlouvy. Pokud tak nájemce v uvedené lhůtě neučiní, podá návrh na zrušení trvalého pobytu těchto osob u příslušného správního orgánu pronajímatel. Náklady související s tímto správním řízením ponese nájemce a lze je čerpat z kauce.
6. Neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu bytu, popř. v době, na které se smluvní strany dohodly, má pronajímatel právo požadovat po nájemci náhradu ve výši ujednaného nájemného.
7. Bude-li nájemce užívat byt po skončení nájmu a nedojde-li k jiné dohodě, má pronajímatel právo vyklidit byt vlastními silami do vhodných prostor na náklady nájemce. Nájemce toto právo pronajímatele uznává a s takovým postupem předem výslovně souhlasí.

XIII.

Další ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že na sebe převzal nebezpečí změny okolností. V případě, že dojde ke změně okolností tak podstatné, že tato změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr, kdy bude nájemce znevýhodněn, nájemce nemá právo se domáhat vůči pronajímateli obnovení jednání o smlouvě.

2. Smluvní strany dále sjednaly, že nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.
3. Pronajímatel není povinen přijmout plnění, které mu se souhlasem nájemce nabídne třetí osoba, pronajímatel není ani povinen svoji pohledávku za nájemcem postoupit třetí osobě, pokud by třetí osoba plnila dluh za nájemce.

**XIV.
Závěrečná ustanovení**

1. Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak občanského zákoníku.
2. Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě, popř. na jinou adresu oznámenou písemně druhé smluvní straně, nastanou i v případě, že se doporučený dopis vrátí odesílateli jako nedoručený, a to ke dni, kdy byla zásilka uložena u držitele poštovní licence, a pokud se zásilka u držitele poštovní licence neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila odesílateli.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně, vážně a určitě, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
4. Tato smlouva je vyhotovena vestejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží dva a nájemce podepsané vyhotovení.
5. Tato smlouva je platná a účinnosti nabývá dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
6. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně, a to vzájemně odsouhlasenými a vzestupně číslovanými dodatky, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.

Vdne

V dne

.....
Pronajímatel:

.....
Nájemce:

.....
Nájemce: