

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

Smluvní strany:

Obec Hošťálková

Hošťálková 3, PSČ 756 22

IC 00303798

zastoupena starostou obce Petrem Laštovicou

- dále jen „pronajímatel“

- dále jen „nájemce“

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2235 a násl. z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“) tuto **smlouvu o nájmu bytu** (dále jen „smlouva“):

I. Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem domu **čp.**, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Vsetín na listu vlastnictví č. 10001 pro obec a Katastrální území Hošťálková.

1.2. V tomto domě je umístěn ve NP byt č.o velikosti..... **m²** sestávající z Velikost místností, vybavení a zařízení bytu je uvedeno v evidenčním listu, který je přílohou nájemní smlouvy.

II. Přenechání do užívání a předání předmětu nájmu

2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání za níže sjednané nájemné byt specifikovaný v článku I. této smlouvy. Nájemce tento byt k užívání pro sebe tímto přijímá.

2.2. Podpisem této smlouvy pronajímatel zároveň předává předmět nájmu nájemci, včetně výše uvedeného příslušenství a vybavení.

2.3. Nájemce podpisem této smlouvy byt přebírá a potvrzuje, že s jeho stavem byl předem seznámen faktickou obhlídkou, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k užívání a bez závad.

2.4. Nájemce i příslušníci jeho domácnosti, kterými jsou:

.....

mají právo užívat byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s touto smlouvou a zákonem.

III. Doba trvání nájmu

3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to počínaje dnem na dobu jednoho roku. Nájem tedy končí dne..... Automatická obnova nájmu dle § 2285 občanského zákoníku se dohodou stran vylučuje a sjednanou dobu nájmu je možno prodloužit pouze oboustranně odsouhlaseným písemným dodatkem.

IV. Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním bytu

4.1. Výše nájmu je sjednána dohodou smluvních stran a je uvedena v evidenčním listu, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy. Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli zálohy na služby spojené s užíváním bytu a společných prostor v domě, jejichž výše je rovněž uvedena v evidenčním listu. V případě zvýšení záloh na služby spojené s užíváním bytu ze strany správce nebo dodavatelů těchto služeb je nájemce povinen hradit zálohy na služby ve zvýšené výši, a to od prvního dne následujícího po měsíci, v němž bylo nájemci doručeno oznámení o zvýšení záloh na služby. Toto ujednání platí obdobně pro případ, kdy u nájemce dojde ke zvýšení počtu osob, které s nájemcem v bytě bydlí. Změnu v počtu osob je nájemce povinen oznámit pronajímateli ve lhůtách uvedených v čl. VI., odstavec 6.2. této smlouvy.

Ostatní služby zde neuvedené hradí nájemce jednotlivým dodavatelům těchto služeb a médií.

4.2. Nájemné a zálohy na služby dle předchozího odstavce jsou splatné vždy ke každému 20. dni kalendářního měsíce, za který se platí, a to prostřednictvím SIPO. Za den úhrady se považuje dne připsání předmětné částky na účet pronajímatele.

4.3. Vyúčtování záloh na služby a skutečnou výši nákladů na služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období jednoho roku a toto vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání služeb provede pronajímatel a nájemce do měsíce (nejpozději do 4 měsíců) ode dne doručení vyúčtování nájemci. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s nájmem bytu má pronajímatel právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci.

4.4. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování může nájemce pronajímateli předložit nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Pronajímatel vyřídí námitku do 30 dnů od jejího doručení.

V. Jistota

5.1. Nájemce se zavazuje složit pronajímateli částku ve výši,- Kč 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 úroku z prodlení atd.). Jistotu nájemce předá pronajímateli v hotovosti do pokladny OÚ nebo převodem na účet nájemce u České spořitelny, pobočka Vsetín, Tyršova 1080, číslo:, variabilní symbol Jistota je splatná do

5.2. 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 nájmem, zejména k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem a započíst je tak jednostranně proti nájemcově pohledávce na jejich vrácení po skončení nájmu.

5.3. 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.

5.4. Nevyčerpané peněžní prostředky (z jistoty) budou nájemci vyplaceny v hotovosti nebo na bankovní účet nájemce, který nájemce v dostatečném předstihu sdělí pronajímateli, a to ke dni vyklizení bytu a jeho odevzdání pronajímateli spolu se smluvním úrokem ve výši 0,01 % p.a.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

6.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.

6.2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že vzhledem k velikosti bytu a obvyklým pohodlným a hygienicky vyhovujícím podmínkám, mohou žít v tomto bytě v nájemcově domácnosti nejvýše 3 osoby včetně osoby nájemce. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je nájemce oprávněn do tohoto bytu přijmout do své domácnosti pouze osoby blízké, jejichž taxativní výčet stanoví zákon, a to nejvýše do celkového shora vymezeného počtu, nestanoví-li právní předpisy jinak; tím není dotčena zákonná povinnost nájemce oznámit pronajímateli zvýšení či snížení počtu osob v domácnosti, a to bez zbytečného odkladu. Pokud nájemce pronajímateli tuto změnu neohlásí do dvou měsíců, co změna nastala, jedná se o závažné porušení povinnosti nájemcem. Seznam osob, které tvoří domácnost, je uveden v čl. 2.4. této smlouvy.

6.3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádným způsobem obvyklým při výkonu práva vyplývajícího z nájmu bytu. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené jím nebo osobami, které s ním předmět nájmu užívají, nebo osobami, jimž umožní do předmětu nájmu přístup, a je povinen bez odkladu odstranit jakékoliv vzniklé závady a poškození. Nájemce a osoby, které s ním předmět nájmu užívají, nebudou ve společných prostorách domu kouřit.

6.4. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v čistotě, v dobrém a užitelném stavu. Je rovněž povinen dbát na to, aby veškeré jím užívané instalace a zařízení včetně zapojených spotřebičů, byly v naprostém pořádku a v provozuschopném stavu dle platných předpisů, včetně povinnosti zajistit jejich pravidelné revize. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli nebo je k nim přístup pouze přes předmět nájmu.

6.5. Při poruchách a poškozeních na zásobovacích vedeních a instalacích je nájemce povinen zajistit přerušování příslušného přívodu a o poruše neprodleně vyrozumět pronajímatele. Nájemce je povinen rovněž informovat pronajímatele o potřebě jakékoliv opravy i té, která spadá pod případ uvedený v čl. 6.6. níže, jinak odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikla pronajímateli. K provedení opravy, kterou zajišťuje pronajímatel, poskytne nájemce veškerou nezbytnou součinnost.

6.6. Pokud nestanoví zvláštní předpis jinak, je nájemce povinen neprodleně provést a vlastním nákladem hradit drobné opravy a běžnou údržbu v bytě spojenou s běžným užíváním bytu, včetně nákladů spojených s opravami a údržbou vnitřního vybavení bytu, popřípadě s jeho výměnou, dále opravy, údržbu, popřípadě výměnu vnitřních rozvodů elektřiny a vody ke spotřebičům v bytě, odvodů splaškových vod v bytě až po připojení k hlavnímu řádu v bytě. V rámci údržby zařizovacích předmětů (zejména elektrických a plynových a dále tam, kde to stanoví zákon nebo jiný právní

předpis) uhradit náklady na jejich pravidelné preventivní prohlídky a čištění a zajišťovat vyžadované revize těchto zařízení.

6.7. Nájemce nesmí provádět na předmětu nájmu jakékoli stavební úpravy nebo podstatné změny v bytě bez písemného souhlasu pronajímatele, a to i v případě, že je provádí na své náklady. Jinak by se jednalo o porušení povinnosti zvláště závažným způsobem, s tím, že v takovém případě má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat okamžité předání bytu.

6.8. Nájemce se zavazuje dodržovat bezpečností, požární a hygienické předpisy.

6.9. Nájemce se zavazuje neznečišťovat předmět nájmu ani společné části (prostory) domu, neumísťovat v nich předměty, jež by omezovaly ostatní uživatele nebo by mohly ohrozit bezpečnost třetích osob.

6.10. Nájemce se zavazuje zachovávat v domě klid tak, aby nad míru obvyklou nebyli rušeni ostatní uživatelé. Bere na vědomí, že je zejména nutno respektovat dobu tzv. nočního klidu mezi 22.00 hodin až 6.00 hodin.

6.11. Nájemce je povinen zajistit, aby třetí osoby užívající předmětu nájmu, jakož i jakékoliv jiné osoby, jimž byl nájemcem umožněn přístup do předmětu nájmu, plnily povinnosti, jež je povinen plnit nájemce dle č. 6.3, 6.4., 6.5., 6.7, 6.8., 6.9. a 6.10. smlouvy.

6.12. Nájemce je oprávněn přenechat jinému byt do podnájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pronajímatel si vyhrazuje udělení souhlasu s přijetím další osoby do bytu ve smyslu § 2272 v případě podnájmu části bytu. Porušení této povinnosti je hrubým porušením povinností nájemce s tím, že v takovém případě může pronajímatel nájem bytu jednostranně vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou.

6.13. Nájemce nesmí byt užívat pro chov zvířat nevhodných k chovu v domě s byty, vyjma standardně zájmově chovaných zvířat. Nájemce musí zajistit podmínky chovu tak, aby nebyl poškozován majetek pronajímatele a aby chov nepůsobil pronajímateli i ostatním obyvatelům v domě obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, je nájemce povinen hradit tyto náklady pronajímateli.

6.14. Pokud nájemce předem ví o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, jinak je takovou osobou pronajímatel.

6.15. Nájemce je povinen plnit včas a úplně povinnosti vyplývající z této smlouvy, hradit včas a úplně platby s nájmem spojené za užívání bytu včetně úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (služby), při prodlení v platbě nájemného o více jak 5 dnů, uhradit zákonný úrok z prodlení a při prodlení s platbou za služby o více jak 5 dnů uhradit rovněž zákonný úrok z prodlení.

VII. Zánik nájmu, výpověď nájmu

7.1. Nájem bytu zaniká způsobem a za podmínek stanovených zákonem.

7.2. Pronajímatel a nájemce jsou oprávněni nájemní smlouvu vypovědět podle této smlouvy a zákonných ustanovení § 2286 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.

7.3. Po skončení nájmu je nájemce i ten, kdo s ním byt užíval, povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej přebíral, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce je zejména povinen před předáním bytu provést úklid a vymalování celého bytu v původní barevnosti, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak. V případě, že nájemce tyto povinnosti nesplní, je pronajímatel oprávněn zajistit úklid prostřednictvím třetích osob a náklady s tím spojené přeúčtovat nájemci, resp. jednostranně započíst tuto částku proti složené jistotě. O předání a převzetí předmětu nájmu pořídí smluvní strany zápis formou předávacího protokolu s náležitostmi a popisem stavu, vč. stavu měřidel médií a popisem stavu vybavení a předmětu nájmu, který podepíší vlastnoručně, případně jejich zplnomocnění zástupci a datují. Nájemce i ten, kdo s ním byt užíval, jsou povinni vyklidit předmět nájmu a odevzdat jej pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu. Nebezpečí škody na předmětu nájmu přechází na pronajímatele až oboustranným podpisem předávacího protokolu.

VIII. Závěrečná ustanovení

8.1. Jakékoliv změny či dodatky k této smlouvě je třeba učinit písemně a musí být podepsány oběma smluvními stranami.

8.2. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom.

8.3. Nájemce podpisem této smlouvy uděluje Obci Hošťálková, IČO 00303798, souhlas se zpracováním osobních údajů dle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 (GDPR). Tento souhlas platí po dobu trvání nájemního vztahu. Osobní údaje budou využívány pouze pro zpracování podkladů pro fakturaci nákladů spojených s nájmem bytu. Po ukončení nájemní smlouvy budou osobní údaje archivovány dle archivačního a skartačního řádu.

8.4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají ze své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně nikoliv v tísní, omylu a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.

8.5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Hošťálkové dne

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Petr Laštovica, starosta obce

.....

