Smlouva o nájmu bytu

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2235 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění, mezi následujícími smluvními stranami:

Obec Lipůvka
se sídlem obecního úřadu: Lipůvka 146, PSČ: 679 22
IČ: 00280569
za niž jedná: ~~.....~~starosta obce Ing. Ivo Pospíšil
~~**další osoba pověřená jednáním za obec: .....**~~
bank. Spojení – číslo účtu: ~~.....~~3722631/0100
dále jen jako „Pronajímatel“

a

jméno a příjmení: .....
trvalým pobytem: .....
~~č. OP: .....~~
~~r. č.: .....~~
~~bankovní spojení: ....., č. ú.: .....~~
tel.: .....
email : ....

jméno a příjmení: .....
trvalým pobytem: .....
č. OP: .....
r. č.: .....
bankovní spojení: ....., č. ú.: .....
tel.: .....
dále jen jako „Nájemci / Nájemce“ a Pronajímatel a Nájemci/e společně jako „Smluvní strany“

Článek I.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. … (byt), v budově č.p. 53, bytovém domě, stojícím na pozemku parc. č. 378, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném na LV č. 10001, to výše pro k.ú. a obec Lipůvka, (dále jen „byt“). Byt se nachází na adrese Lipůvka 53, PSČ: 679 22. Jedná se o byt o dispozici … a výměře ..,..m² dle přiloženého půdorysu, který tvoří přílohu č. 1.
2. Pronajímatel přenechává Nájemci k zajištění jeho bytových potřeb byt specifikovaný v odst. 1 tohoto článku, dále také jen jako „Předmět nájmu“.
3. Pronajímatel prohlašuje, že byt je Nájemci přenecháván částečně vybavený, včetně vybavení uvedeného v příloze č. 2.

nastavil formátování: není zvýrazněné

nastavil formátování: není zvýrazněné

4. Nájemce prohlašuje, že je mu v souladu s § 2244, odst. 2, občanského zákoníku, znám stav bytu a prohlašuje, že je způsobilý k bydlení. Nájemce dále prohlašuje, že mu byl předložen průkaz energetické náročnosti bytové jednotky a tento převzal.

Článek II.
Doba nájmu a ukončení nájmu bytu

1. Pronajímatel na základě dohody stran přenechává Předmět nájmu Nájemci na dobu určitou od …….. do …….. .
2. Smluvní strany tímto výslovně dohodly, že v případě uplynutí nájemní doby a i v případě, že Pronajímatel Nájemce nevyzve k odevzdání Předmětu nájmu, neplatí, že by byl nájem znovu ujednán. Smluvní strany si tímto výslovně vyloučily prodloužení doby nájmu bez uzavření nové nájemní smlouvy nebo řádného dodatku k této smlouvě. V případě bezproblémového průběhu nájmu a zájmu Pronajímatele o prodloužení se smluvní strany zavazují jednat o možnosti prodloužení doby nájmu. Takovéto jednání však ani jednu ze stran nezavazuje k prodloužení doby nájmu s ohledem na pravidla pronajímatele pro přidělování obecních bytů.
3. Při skončení nájmu je Nájemce povinen odevzdat Předmět nájmu Pronajímateli nebo jen jednomu z nich v takovém stavu, v jakém byl v době převzetí s přihlédnutím k běžnému opotřebení, vyklizený (mimo vybavení, které bylo předáno společně s Předmětem nájmu a je sepsáno v příloze č. 2) a čistý, v opačném případě není předmět nájmu způsobilý k převzetí a Nájemce se tak ocitá v prodlení s předáním bytu.
4. Nájemní vztah k Předmětu nájmu lze před uplynutím sjednané doby ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí z důvodů uvedených v čl. II odst. 5, 6 a 8 této smlouvy.
5. Pronajímatel můžeou písemně vypovědět tuto smlouvu před uplynutím doby, na kterou byl sjednán, jestliže:
   a) poruší Nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
   b) je-li Nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na Pronajímateli, nebo na osobách, které bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází;
   c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec využívat;
   d) je-li tu jiný závažný důvod pro výpověď.
6. Nájemce může vypovědět tuto smlouvu, jestliže se změní okolnosti, z nichž strany vycházely při uzavírání smlouvy o nájmu, do té míry, že nelze po nájemci rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
7. Výpověď musí být učiněna písemnou formou, musí v ní být uveden výpovědní důvod, jinak je výpověď považována za neplatnou. Výpovědní lhůta učiněná dle čl. II. odst. 5 a 6 činí 3 měsíce počítáno od prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
8. Nájemce bere na vědomí, že poruší-li svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má Pronajímatel právo vypovědět smlouvu bez výpovědní lhůty a požadovat, aby Nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal. Smluvní strany se dohodly, že nejprve je Pronajímatel povinen vyzvat Nájemce k nápravě se stanovením přiměřené lhůty k nápravě. Smluvní strany se dohodly, že za přiměřenou lhůtu k nápravě je považována lhůta 10ti kalendářních dnů od doručení výzvy.

Okomentoval(a): [ML1]: První období od 1.9.2021 d0 30.6.2022, další období vždy od 1.7. příslušného roku do 30.6. roku následujícího.

V návaznosti na tato data termín pro podávání přihlášek vždy do 30. 4 příslušného roku, jejich vyhodnocení (a ideálně i uzavření nájemní smlouvy) do 31.5 příslušného roku.

nastavil formátování: není zvýrazněné

nastavil formátování: není zvýrazněné

nastavil formátování: není zvýrazněné

Okomentoval(a): [ML2]: Toto se případně dá vypustit, o prodloužení nájmu se dá teoreticky jednat i bez tohoto ujednání.

nastavil formátování: není zvýrazněné

Okomentoval(a): [s3]: Panuje obava, že pro bod č. 5B je třeba výrazně kratší výpověď, nebo je tento údaj dle OZ?

Okomentoval(a): [ML4R3]: To je podle Občanského zákoníku

9. Za porušení povinnosti zvlášť závažným způsobem je považováno především:
   a) Nehrazení nájmu a nákladů za služby po dobu jednoho měsíce a delší;
   b) Poškozuje-li nájemce byt nebo dům závažným způsobem;
   c) Neudržuje-li nájemce byt nebo společné prostory v domě řádným nebo stanoveným způsobem;
   d) Způsobuje-li nájemce jinak závažné škody nebo obtíže Pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí;
   e) Užívá-li nájemce byt k jinému účelu než bylo ujednáno nebo jiným způsobem, případně užívá-li byt více osob než nájemce Pronajímateli uvedl v této Smlouvě;
   f) Porušuje-li nájemce klid v domě a nedodržuje-li domovní řád;
   g) Nedodržuje-li nájemce hygienické normy.
10. V případě výpovědi pronajímatele, má nájemce právo vznést proti výpovědi námitky dle § 2286 odst. 2, občanský zákoník.

Článek III.
Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné je dohodou stran stanoveno na částku ~~95~~…,--Kč za 1m², tj. celkem **…..,--Kč za Předmět nájmu za jeden měsíc**.
2. Pronajímatel prohlašuje, že zajistí pro Nájemce služby spojené s Předmětem nájmu. Takové služby jsou:
   - dodávky studené vody, odvádění odpadních vod, dodávky tepla, dodávky elektrické energie ve společných prostorách a v Předmětu nájmu, úklid společných prostor a xxxxx.

   Poznamenává se, že Předmět nájmu je vybaven podružnými odečtovými měřidly elektrické energie a vody a měřidly tepla. Dále se poznamenává, že teplá voda je řešena ohřevem v jednotlivých bytech.
3. Ostatní služby jako např. odvoz odpadu, internet, kabelové připojení televize apod. je Nájemce povinen zajistit si na svůj náklad a svůj účet.
4. Poskytování plnění spojených s užíváním Předmětu nájmu a úhrada či záloha za plnění specifikovaná v čl. III. odst. 2 se stanoví dohodou ve výši ….,--Kč za kalendářní měsíc.
5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně stanovit Nájemci novou výši záloh na služby, a to s ohledem na jím odebrané služby v uplynulém období tak, případně podle obvyklých hodnot, aby výše záloh odpovídala přibližnému měsíčnímu odběru služeb Nájemcem dle uplynulého období; obdobně tak může učinit při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro určení výše plateb za užívání bytu nebo ceny odebíraných služeb. Změna výše záloh je účinná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení o zvýšení záloh doručeno Nájemci. S takovým způsobem stanovení záloh Nájemce souhlasí.
6. Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 3 (tří) měsíců od obdržení konečného vyúčtování dodavatelů jednotlivých služeb provést vyúčtování Nájemcem zaplacených záloh na služby a skutečně odebraných služeb. Případný přeplatek či nedoplatek úplaty za služby je splatný 15. den po doručení vyúčtování Nájemci, leda by Nájemce proti vyúčtování uplatnil námitku. Ujednání stran vyúčtování platí jen tehdy, neupraví-li je právní předpis.

Okomentoval(a): [ML5]: Částka odpovídající podlahové ploše bytu násobená nájemným za 1m².

Okomentoval(a): [s6]: Zajištění správy domu, revize plynu, náklady na údržbu atd…

Okomentoval(a): [ML7R6]: Veškeré obecně závaznými právními předpisy předepsané zkoušky, revize, apod. automaticky náleží vlastníkovi, stejně jako náklady na údržbu.

Okomentoval(a): [ML8]: Měla by odpovídat součtu záloh za jednotlivé služby (el. v bytě, společná el., teplo, vodné a stočné, úklid)

7. **Nájemné včetně služeb činí …….,--Kč za kalendářní měsíc**. Nájemné je splatné měsíčně, a to vždy nejpozději k 15. (patnáctému) dni kalendářního měsíce, za který se nájemné platí a to na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet Pronajímatele.
8. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájem v případě, že dojde meziročně k růstu inflace v součtu o více jak 2% (dvě procenta). V takovém případě je Pronajímatel oprávněn svým písemným oznámením zaslaným Nájemci do 60 dnů od vydání oficiálního oznámení České národní banky (ČNB) nebo Českého statistického úřadu (ČSÚ) o výši indexu spotřebitelských cen, kterým bude oznámeno zvýšení inflace o více jak 2% (dvě procenta), upravit jednostranně výši Nájemného v hodnotě míry inflace stanovené oznámením ČNB nebo ČSÚ. Výše uvedeným není dotčeno právo Pronajímatele zvyšovat nájem v souladu s ust. § 2249, občanský zákoník.
9. V případě prodlení nájemce s placením sjednaných úhrad je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci úrok z prodlení a náklady spojené s vymáháním dlužné částky ve výši dle platných právních předpisů.

IV.
Jistota

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 je Nájemce povinen složit Pronajímateli jistotu (kauci) ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného dle čl. III. odst. 5 této smlouvy. Tuto jistotu/kauci je Pronajímatel oprávněn, nikoli však povinen, použít k účelům uvedeným v předchozí větě tohoto odstavce smlouvy.
2. Nájemce je povinen složit Pronajímateli jistotu/kauci dle odst. 1 tohoto článku v plné výši do ~~…~~ 15 pracovních dnů od uzavření této smlouvy. Nebude-li jistota v plné dohodnuté výši v uvedený termín složena, tato smlouva pozbývá bez dalšího účinnosti, tedy smluvní strany se dohodly na sjednání tzv. rozvazovací podmínky účinnosti této smlouvy.
3. 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 15 dnů od obdržení písemné výzvy k doplnění jistoty.
4. Po skončení nájemního vztahu bude kauce nebo její nevyčerpaná část vrácena Nájemci ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne řádného odevzdání bytu a jeho předání zpět Pronajímateli, jakož i splnění všech podmínek uvedených v čl. II. odst. 3 této smlouvy.

Okomentoval(a): [ML9]: Rozvazovací podmínku případně můžeme vypustit, ale můj názor je, že je to ujednání praktické.

Článek V.
Členové nájemcovy domácnosti, podnájem

1. Nájemce a osoby, které žijí s Nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
2. Změnu počtu osob v domácnosti je Nájemce povinen hlásit ve lhůtě bez zbytečného odkladu. neučiní-li to Nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Pronajímatel si vyhrazuje právo neudělit souhlas s přijetím další osoby do bytu. Návštěvy téže osoby anebo několika osob postupně v délce trvání nad 30 dnů v součtu za rok je Nájemce povinen ohlásit Pronajímateli. Pobyt

osob v bytě (potažmo domě) má vliv na rozúčtování nákladů na služby, které hradí všichni nájemci v domě.

3. Pro účely této smlouvy, ke dni jejího uzavření, tvoří Nájemcovu domácnost ve smyslu § 2272 NOZ celkem …… osoby, a to ……, …… K tomuto dni se do bytu spolu s Nájemcem nebudou stěhovat další osoby coby příslušníci jeho domácnosti. Počet, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, je …… osob.
4. Smluvní strany si tímto výslovně ujednaly zákaz podnájmu, a to i v případech uvedených v § 2274 či § 2275, občanský zákoník.

Článek VI.
Práva a povinnosti

1. Nájemce
   a) je povinen platit řádně a včas sjednané nájemné vč. úhrad za služby, a to po celou dobu, kdy Předmět nájmu užívá, nájemce je tedy povinen hradit nájem vč. úhrad za služby do doby, než je nájemní vztah řádně ukončen a Předmět nájmu řádně Pronajímateli předán; jestliže byl nájemní vztah ukončen, je nájemce až do doby převzetí Pronajímatelem povinen hradit sjednaný nájem vč. úhrad za služby;
   b) je povinen užívat Předmět nájmu v souladu s ustanovením této smlouvy a v záležitostech touto smlouvou výslovně neupravených v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
   c) je povinen udržovat převzatý Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal;
   d) je povinen provádět vlastním nákladem běžnou údržbu bytu a drobné opravy související s jeho užíváním s tím, že s tím, že běžnou údržbou a drobnými opravami se považují taková údržba a opravy dle nařízení vlády 308/2015 Sb.;
   e) je povinen umožnit Pronajímateli za přítomnosti Nájemce v nezbytně nutném rozsahu vstup do prostor Předmětu nájmu za účelem zjištění jeho stavu, jeho užívání, za účelem provedení oprav a údržby věci v souladu s § 2219, občanský zákoník;
   f) je povinen oznámit Pronajímateli řádně a včas všechny závady, které má Pronajímatel odstranit, případně, které podstatně brání řádnému užívání Předmětu nájmu;
   g) je oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
   h) není oprávněn Předmět nájmu užívat k jinému účelu, bez souhlasu Pronajímatele v bytě podnikat či vykonávat práci, která by způsobila pro byt i dům nepřiměřené zatížení;
   i) Nájemce je povinen udržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a řídit se pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku, dodržovat domovní řád;
   j) je povinen, v případě své dlouhodobé nepřítomnosti, oznámit toto Pronajímateli a označit osobu, která zajistí zpřístupnění bytu v případě naléhavé potřeby;

2. Pronajímatel:
   a) se zavazuje odstranit na základě oznámení nájemce neprodleně závady, které podstatným způsobem brání v řádném užívání Předmětu nájmu;
   b) se zavazuje zajistit Nájemci nerušené užívání Předmětu nájmu;
   c) se zavazuje udržovat věc ve stavu způsobilému užívání;
   d) Má právo vstoupit do Předmětu nájmu i v nepřítomnosti Nájemce v době jeho nepřítomnosti a pokud Nájemce nezajistí sám zúčastněnou osobu v situacích, kdy to vyžaduje naléhavý zájem jako například havárie, závažné škody na Předmětu nájmu nebo nemovitosti, ve které se nachází, živelní škody, apod. Za tím účelem bude u Pronajímatele uložen v zapečetěné obálce klíč od Předmětu nájmu.

VII.
Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se nájemní vztah zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci smluvních stran.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každý účastník obdrží po jednom stejnopisu.
5. Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

Přílohy:
1. Půdorys bytu
2. Seznam vybavení
3. Domovní řád
4. Vzor předávacího protokolu

V Lipůvce dne ……

……..
Za Obec Lipůvka
……..

V Lipůvce dne ……

……..

……..

nastavil formátování: není zvýrazněné

Naformátováno: Doleva

Naformátováno: Doleva

Předávací protokol ke smlouvě o nájmu bytu - při ZAHÁJENÍ nájmu

Obec Lipůvka
se sídlem obecního úřadu: Lipůvka 146, PSČ: 679 00, IČ: 00280569
za niž jedná: ……, ~~další osoba pověřená jednáním za obec: ……~~
dále jen jako „Pronajímatel“

a

jméno a příjmení: …… trvalým pobytem: ……
r. č.: …… tel.: ……

jméno a příjmení: ……trvalým pobytem: ……
r. č.: …… tel.: ……
dále jen jako „Nájemci / Nájemce“ a Pronajímatel a Nájemci/e společně jako „Smluvní strany“

Pronajímatel tímto předává Nájemci bytovou jednotku č. . … (byt), v budově č.p. 53, bytovém domě, stojícím na pozemku parc. č. 378, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaným na LV č. 10001, to výše pro k.ú. a obec Lipůvka, (dále jen „byt“). Byt se nachází na adrese Lipůvka 53, PSČ: 679 22. Jedná se o byt o dispozici ….

Pronajímatel prohlašuje, že byt odpovídá dohodnutému stavu dle nájemní smlouvy a tento k dnešnímu dni bez výhrad přebírá.

Stavy energií:
Elektřina: číslo elektroměru ……., stav …….
Teplo: místnost ……, číslo měřidla ……., stav…….; místnost ……, číslo měřidla ……., stav…….; místnost ……, číslo měřidla ……., stav…….; místnost ……, číslo měřidla ……., stav…….;
Voda: číslo vodoměru…… stav…….

Zálohy (měsíční):
Elektřina …,--Kč; vodné+stočné. …,--Kč; teplo: …,--Kč,
spol. el. …,--Kč, úklid …,--Kč

Společně s bytem předáno …….ks klíčů od bytu a ….. ks klíčů od domu.

V Lipůvce dne …… ……..

……..
Za Obec Lipůvka

nastavil formátování: není zvýrazněné

……

V Lipůvce dne …… ……

Předávací protokol ke smlouvě o nájmu bytu - při SKONČENÍ nájmu

Obec Lipůvka
se sídlem obecního úřadu: Lipůvka 146, PSČ: 679 00, IČ: 00280569
za niž jedná: ……, ~~další osoba pověřená jednáním za obec: ……~~
dále jen jako „Pronajímatel“

a

jméno a příjmení: …… trvalým pobytem: ……
r. č.: …… tel.: ……

jméno a příjmení: ……trvalým pobytem: ……
r. č.: …… tel.: ……
dále jen jako „Nájemci / Nájemce“ a Pronajímatel a Nájemci/e společně jako „Smluvní strany“

Nájemce tímto vrací Pronajímateli bytovou jednotku č. . … (byt), v budově č.p. 53, bytovém domě, stojícím na pozemku parc. č. 378, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaným na LV č. 10001, to výše pro k.ú. a obec Lipůvka, (dále jen „byt“), o dispozici ….

Pronajímatel prohlašuje, že byt odpovídá stavu k vrácení dle nájemní smlouvy a tento od nájemce přebírá zpět. *V případě závad škrtněte a použijte následující ustanovení.*

Pronajímatel prohlašuje, že byt neodpovídá stavu k vrácení dle nájemní smlouvy, zjištěny závady (včetně návrhu řešení). ……
……
……
……

Stavy energií: Elektřina: číslo elektroměru ……., stav ……
Teplo: místnost ……, číslo měřidla ……., stav…….; místnost ……, číslo měřidla ……., stav…….; místnost ……, číslo měřidla ……., stav…….; místnost ……, číslo měřidla ……., stav…….;
Voda: číslo vodoměru…… stav…….

Společně s bytem předáno …….ks klíčů od bytu a ….. ks klíčů od domu.

V Lipůvce dne …… V Lipůvce dne ……..

…….. ……..

nastavil formátování: není zvýrazněné

Za Obec Lipůvka

…… …….