

[Sem zadejte text.]

Smlouva o nájmu bytu

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli podle občanského zákoníku

Obec Klíneč

se sídlem Klíneč 138

zastoupená starostkou paní Bc. Markétou Polívkovou

IČ: 00640719

bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s., č. ú.: 0388079359/0800

na straně jedné jako p r o n a j í m a t e l,

a

na straně druhé jako n á j e m c e/n á j e m c i,

.....

bankovní spojení:, č. ú.:

t a k t o:

Článek I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. nacházející se v domě č. p. 138, Klíneč. Pronajímatel při nakládání s předmětem nájmu vykonává všechna práva a povinnosti vlastníka.

2. Pronajímatel přenechává nájemci za nájemné do užívání byt včetně zařizovacích předmětů.

Byt je označen č. ..., je o velikosti, s ústředním vytápěním všech obytných místností, v podlaží domu č. p. 138 Klíneč, k. ú. Klíneč.

Byt sestává z:

kuchyně o podlahové ploše m²

..... pokojů o podlahové ploše m², m²

a příslušenství o podlahové ploše předsíně m², koupelny + WC m²,

Celková podlahová plocha bytu je m² (dále jen předmět nájmu).

3. Rozsah vybavení a zařízení bytu je uveden v příloze č. 1 této smlouvy.

[Sem zadejte text.]

Článek II. Příslušníci domácnosti nájemce

1. Ke dni uzavření nájemní smlouvy jsou členové nájemcovy domácnosti dále uvedené osoby, které se současně s ním do bytu nastěhují:

2. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli. Neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.

3. Je-li Předmět nájmu obydlím manželů, uzavřením nájemní smlouvy vzniká oběma manželům společné nájemní právo účinností této smlouvy. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli rozvod manželství.

Článek III. Účel nájmu

Účelem nájmu je pronajmutí předmětu nájmu dle čl. I. této smlouvy pro potřeby bydlení nájemce a dále osob uvedených v čl. II. této smlouvy.

Článek IV. Doba nájmu

Nájemní smlouva se sjednává na dobu **určitou 2 roky** s účinností ode dne uzavření této smlouvy oběma stranami s možností prodloužení smluvního vztahu.

Smluvní strany se dohodly, že nájem lze prodloužit pouze písemnou změnou této smlouvy – dodatkem, tedy vyloučily použití § 2285 občanského zákoníku o obnovování nájmu.

Článek V. Předání bytu

1. Byt je způsobilý k nastěhování a obývání. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že v takovém případě, kdy dá pronajímatel souhlas ke konkrétně specifikovaným stavebním úpravám, nemá právo po skončení nájmu na vyrovnání podle míry zhodnocení.

2. Předmět nájmu předá nájemci do užívání za pronajímatele starosta obce.

Článek VI. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Nájemné za nájem bytu bez zařizovacích předmětů se sjednává dohodou ve výši:Kč/m²/měsíc.
2. Celkové nájemné nezahrnuje úhrady záloh na služby spojené s užíváním bytu.
3. Započitatelnou podlahovou plochou bytu se rozumí celková plocha všech místností v bytě i mimo byt užívaných výhradně nájemcem bytu. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s výměrou bytu, a že tato výměra, stejně jako započitatelná podlahová plocha bytu, odpovídají hodnotám uvedeným v této smlouvě a jejích přílohách.
4. Nájemné se platí měsíčně, a to vždy nejpozději k 15. (patnáctému) dni kalendářního měsíce, za který se nájemné platí. Nájemné je splatné na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet pronajímatele nebo den zaplacení v hotovosti v kanceláři Obecního úřadu Klíнец.
5. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci prostřednictvím dodavatelů v souvislosti s užíváním bytu následující služby: Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady spojené s poskytnutím uvedených služeb. Pronajímatel není povinen zajišťovat Soupis služeb je uveden v příloze č. 3, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.
6. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli zálohy na úplatu za služby uvedené výše, a to v měsíčním intervalu, ve výši, jež je při podpisu této smlouvy pronajímatelem stanovena v Příloze č. 3. Nájemce s takto stanovenou zálohou souhlasí. Záloha na služby je splatná společně s nájemným.
7. Pronajímatel je oprávněn jednostranně stanovit nájemci novou výši záloh na služby, a to s ohledem na jím odebrané služby v uplynulém období tak, 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.
8. Nezaplatí-li nájemce nájemné řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené platným právním předpisem. Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou záloh na služby či nedoplatku z vyúčtování služeb, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení, jehož výši stanoví zvláštní zákon.
9. Vyúčtování za služby zašle pronajímatel nájemci na adresu uvedenou v záhlaví či jinou písemně sdělenou adresu. Na požádání nájemce je pronajímatel povinen prokázat správnost vyúčtování příslušnými doklady. Námitky proti rozvrhu musí nájemce uplatnit písemně u pronajímatele nebo správní firmy nejpozději do termínu stanoveného právním předpisem, pokud ho tento stanoví, a pokud ho nestanoví, nejpozději do 15 kalendářních dnů ode dne doručení vyúčtování. Pokud pronajímatel nevrátí přeplatek nebo nájemce nezaplatí nedoplatek do pěti dnů po jejich splatnosti, vzniká povinnost zaplatit poplatek z prodlení.

10. Smluvní strany se dohodly, že nebude-li pronajímatelem písemně určeno jinak, započítávají se úhrady všech splatných závazků, a to i promlčených, vůči pronajímateli z této smlouvy v pořadí:

- a) nájemné
- b) úhrada za služby
- c) příslušenství
- d) ostatní závazky

a to vždy na ten závazek v tom kterém pořadí, který je dříve splatný.

Článek VII.

Podmínky předání a převzetí bytu

1. Pronajímatel předá nájemci předmět nájmu nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne, kdy ji o předání bytu nájemce požádá. Skutečnost, že nájemce o předání bytu nepožádá, nemá vliv na jeho povinnost hradit nájemné podle této smlouvy.

2. O předání a převzetí bytu se mezi pronajímatelem a nájemcem sepíše předávací protokol (ve 2 stejnopisech, z nichž po jednom obdrží nájemce, jeden stejnopis pronajímatel), který se jejich podpisem stává přílohou této smlouvy. Do protokolu se uvede stav bytu a jeho vybavení a případné závady, budou-li zjištěny.

3. Při podpisu protokolu o předání a převzetí bytu předá pronajímatel přílohu č. 3 s výpočtem nájemného a záloh za služby. Příloha č. 2 a příloha č. 3 se předáním nájemci stávají přílohami této smlouvy.

4. Po zániku nájmu bytu se nájemce zavazuje byt předat ve stavu, v jakém jej převzal pronajímateli s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas vlastníka bytu. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání bytu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatel na náklad nájemce.

Článek VIII.

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu jsou obecně upraveny v platných právních předpisech, zejména v zákoně č. 89/2012 Sb. (občanském zákoníku) ve znění pozdějších předpisů, zvláštních právních předpisech, kterými se provádí občanský zákoník, a dalších zvláštních předpisech souvisejících s nájmem bytu.

2. Nájemce je dále povinen dodržovat všechna ujednání obsažená v této nájemní smlouvě a v pravidlech pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu (domovní řád - příloha č. 4), která obsahují rovněž aktuální přehled práv a povinností pronajímatele a nájemce vyplývajících z právních předpisů ke dni uzavření této nájemní smlouvy a jsou její přílohou. Nerespektování povinností stanovených domovním řádem ze strany nájemce může být považováno za závažné či hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu, a tedy výpovědním důvodem podle § 2288 občanského zákoníku. Pokud v období po uzavření

nájemní smlouvy dojde ke změně právních předpisů, řídí se smluvní strany vždy jejich platným zněním.

3. Nájemce nesmí nájemní byt pronajmout třetím osobám a nesmí ho využívat k podnikání (tj. náklady na bydlení nesmí být zohledněny do daně z příjmu).

4. Zánik nájmu bytu se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Po zániku nájmu je nájemce povinen předat byt pronajímateli v den, kdy nájem končí, pokud nedojde k jiné dohodě. O předání a převzetí se vždy sepíše protokol.

5. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem, to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.

Článek IX. Drobné opravy bytu

1. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.

2. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele.

3. Vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu se řídí aktuální právní úpravou.

Článek X. Závěrečná ustanovení

1. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

2. Doručováno bude na adresu stran uvedenou v záhlaví této smlouvy, příp. na jinou písemně sdělenou adresu. V případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se písemnost považuje za doručenu i v případě, že si adresát písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla připravena k vyzvednutí, nevyzvedne. Doručující orgán po marném uplynutí této lhůty vhodí písemnost do schránky.

3. Pronajímatel je správcem osobních údajů nájemce dle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 (GDPR) a na základě této smlouvy bude zpracovávat osobní údaje nájemce nezbytné pro její uzavření a plnění, pro plnění všech zákonných povinností a pro sledování svých oprávněných zájmů. Osobní údaje jsou zpracovávány v míře a rozsahu nezbytném pro dosažení účelu této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že byl informován o tom, které údaje pronajímatel zpracovává, o účelu, způsobu a rozsahu jejich zpracování, jakož i o svých právech na přístup k nim, opravu, doplnění, aktualizaci, omezení zpracování, přenositelnost, vznesení námítky, podání stížnosti a dalších souvisejících právech.

4. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu se stávají nedílnou součástí této smlouvy.

5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom stejnopise obdrží pronajímatel a po jednom stejnopise nájemce.

V Klínici dne

V Klínici dne

.....

Bc. Markéta Polívková
starostka obce Klíneček

.....

nájemce

Přílohy, které jsou nedílnou součástí této smlouvy:

1. soupis vybavení bytu
2. protokol o předání a převzetí bytu
3. výpočet nájemného a záloh za služby
4. pravidla pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu (domovní řád)

PŘÍLOHA Č. 1

SOUPIS VYBAVENÍ BYTU

Pokoj č. 1

-

Pokoj č. 2

-

Pokoj č. 3

-

Kuchyňský kout a předsíň

- linoleum
- kuchyňská linka s pracovní deskou, dřezem a pákovým mýdlem vody
- zářivka nad pracovní plochou linky
- digestoř
-

WC a koupelna

- WC mísa
-

PŘÍLOHA Č. 2

PROTOKOL O PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ BYTU

Dne převzal(a) nájemce – pan(i) od pronajímatele
byt na adrese:

- **klíče od bytu v počtu:** ... ks od bytu, ... ks od vchodových dveří, ... ks od schránky, ... ks od

- **s těmito stavy měřičů:**

elektroměr č. ... - T1 (kWh)

elektroměr č. ... - T2 (kWh)

vodoměr č. SV (m3)

vodoměr č. TV (m3)

- **poměrné čítače tepla:**

a). č. ... hodnota:

b) č. ... hodnota:

c). č. ... hodnota:

d) č. ... hodnota:

- **vybavení bytu:** Smluvní strany konstatují, že se stav bytu a jeho příslušenství neliší od popisu uvedeného ve smlouvě a jejích přílohách, a považují za nutné poznamenat:

.....
.....

Předmět nájmu je přenecháván nájemcům do užívání ve stavu způsobilém k řádnému užívání, bez zjevných či užívání bránících závad či poškození.

V Klínci dne

.....
za pronajímatele

.....
nájemce

PŘÍLOHA Č. 3

VÝPOČET NÁJEMNÉHO A ZÁLOH ZA SLUŽBY

Nájemné za nájem bytu je stanoveno ve
výši:Kč/m²/měsíc.

		jednotkově	celkem
domovní elektřina (osvětlení v domě)	dle počtu osob v bytě	, - Kč / osoba	, - Kč
úklid společných prostor v domě	dle počtu osob v bytě	, - Kč / osoba	, - Kč
elektřina v bytě	vlastní spotřeba v minulém období	, - Kč / kWh	, - Kč
studená voda a stočné v bytě	spotřeba poměrově v minulém období	, - Kč / m ³	, - Kč
teplo a teplá voda	spotřeba poměrově v minulém období	, - Kč / m ³	, - Kč
odvoz odpadu	dle počtu osob v bytě	, - Kč osoba	, - Kč
Celkem:			, - Kč

DOMOVNÍ ŘÁD

I. ÚVOD

Domovní řád pro obecní byty v domě č.p. 138 obce Klíнец má přispět k tomu, aby byla budova řádně užívána a udržována na požadované úrovni a aby bylo zabráněno jejímu poškozování a znehodnocování. Dodržováním zásad tímto řádem vyhlášených je možno předcházet škodám, zajistit bezpečnost při užívání budovy a snižovat náklady při její údržbě a opravách. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají jednotky, společné prostory a zařízení v domě č.p. 138 obce Klíнец tzn. pro nájemníky a pro všechny osoby, jimž umožní vstup do budovy (dále jen „nájemník“).

II. UŽÍVÁNÍ BYTU A SPOLEČNÝCH PROSTOR

1. Bytem se rozumí samostatná bytová jednotka, ohraničená vstupními dveřmi, uzavíracími ventily teplé a studené vody a přívodním kabelem k elektroměru. Součástí jednotky jsou rovněž okna a veškerá vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ústředního topení, elektro-instalace), kromě stoupacích vedení až po uzavírací ventily, a kromě hlavního potrubí odpadu.
2. Společnými prostory se rozumí části budovy určené pro společné užívání, a to zejména základy, nosné zdi, vchody, schodiště, chodby, střecha, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické a plynové sítě, další místnosti bez konkrétního označení.
3. Každý uživatel jednotky je oprávněn užívat veškeré společné prostory jen podle jejich určení. Je povinen udržovat svou jednotku na svůj náklad ve stavu způsobilém k řádnému užívání a provádět včas její potřebnou údržbu a opravy tak, aby nerušil, neomezoval ani neohrožoval ostatní uživatele jednotek v jejich užívacích právech a oprávněných zájmech.
4. Uživatel jednotky je povinen nahradit škody, které na jiných jednotkách nebo společných částech nebo zařízení domů způsobil on sám, členové jeho domácnosti nebo osoby, jimž umožnil vstup do budovy. Náhradou škody se rozumí buď uvedení do původního stavu, nebo náhrada v penězích.
5. Každý nájemník je povinen zabezpečit řádné označení svého zvonku a poštovní schránky.

III. DENNÍ ŘÁD

1. V době od 22.00 hod. do 6.00 hod. musí být dodržován noční klid. V této době není dovoleno hrát na hudební nástroje, používat vysavače a jiná hlučná zařízení a přístroje (kuchyňské roboty, vrtačky atd.), hlučně zpívat, hlučně se bavit a způsobovat větší hluk. V této době je žádoucí používat televizní, rozhlasové nebo jiné audio přístroje tak, aby jejich zvuk nepronikal do okolních bytů. V této době nelze též používat domácí elektrospotřebiče (pračky, myčky, vířivky apod.), zvláště pak v případech, kdy jejich umístění a vyvážení je zdrojem většího hluku. Vlastníci jednotek a uživatelé bytu jsou odpovědní i za hluk, který mohou způsobovat s nimi žijící zvířata (štěkání, vytí apod.) a podle okolností tomu zabránit.
2. Hlučné práce mohou být prováděny pouze v pracovní dny od 8:00 do 18:00 hod.
3. Společné prostory nesmí sloužit ke skladování nepotřebných věcí.
4. Běžný úklid společných prostor budovy a bezprostředního okolí domu zajišťuje osoba určená pronajímatelem. Při mimořádných situacích, kdy nájemce znečistí společné prostory (při malování, stěhování apod.), je povinen neprodleně po ukončení prací odstranit způsobené znečištění.
5. Vlastníci jednotek jsou povinni zdržet se takového chování a jednání, které by ostatní vlastníky obtěžovalo nadměrným zápachem.

IV. TECHNICKÝ PROVOZ BUDOVY

Nájemce je povinen:

- dodržovat pravidla protipožární ochrany;
- dodržovat zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm ve všech společných prostorách domu;
- udržovat všechny chodby, které slouží jako únikové cesty, tzn. všechny chodby v patrech s jednotkami a vstupní prostory volné; v těchto prostorách platí absolutní zákaz ukládání jakýchkoli předmětů;
- udržovat v domě pořádek a čistotu.

V. BEZPEČNOST A POŘÁDEK

1. V zájmu bezpečnosti osob a majetku platí tyto zásady:

a) domovní vchodové dveře se důsledně zavírají. Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám,

b) každý nájemce je povinen dodržovat obvyklá pravidla bezpečnosti a protipožární ochrany, zejména při manipulaci s elektrickými spotřebiči.

c) za bezpečnost a chování nezletilých dětí odpovídají jejich zákonní zástupci, kteří děti poučí o základních pravidlech bezpečnosti a chování v domě a v jeho bezprostředním okolí.

2. Hlavní uzávěry vody, domovní elektrické rozvodny (pro osvětlení domu) a rozvodné skříně do jednotlivých bytů musí být označeny. Manipulace s těmito zařízeními je povolena pouze oprávněným osobám, což neplatí v případě havárie či hrozícího rizika, kdy je každý povinen jednat tak, aby zabránil hrozícím škodám.

3. Chodby před jednotlivými byty ve všech podlažích a schodiště musí být stále volně průchodné.

4. Nájemci je zakázáno skladovat nebezpečné látky, výbušniny, hořlaviny, látky snadno vznětlivé, jedy jako i látky zapáchající a hnilobné.

5. V případě vzniku požáru je nutno okamžitě varovat ostatní osoby v domě (voláním „HOŘÍ“), pokud je to možné, bezpečně opustit dům (pomoci osobám se sníženou pohyblivostí) a neprodleně přivolat hasiče (tel. číslo 150 nebo 112). Jestliže je to v silách osoby, která požár zjistila, je třeba okamžitě zahájit hašení požáru.

6. Kontejnery na odpadky jsou umístěny před domem. Je zakázáno odkládat jakýkoli odpad vedle kontejnerů.

7. Chov a držení psů podléhá obecně závazným právním předpisům a předpisům obce, kterými jsou držitelé psů povinni se řídit. Držitel je povinen odstranit znečištění, které jeho pes způsobí ve společných prostorách domu a okolí. Držitel psa je povinen držet ve společných prostorách domu svého psa na vodítku. Majitelé domácích zvířat jsou rovněž povinni zabezpečit chov tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních vlastníků bytů hlukem a pachem a volným pobíháním či znečištěním společných prostor. V případě znečištění či poškození společných prostor, je dotčený vlastník povinen toto odstranit na vlastní náklady.

8. Chov živočichů, které mohou ohrozit zdraví nebo život ostatních osob v domě (živočichů jedovatých nebo jinak nebezpečných) je v budově zakázán, neboť nelze vyloučit případný únik těchto živočichů mimo jednotku chovatele.

9. Ve všech společných prostorách domů je zakázáno kouřit.