

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“)

Smluvní strany

OBEC TŘEBICHOVICE

Třebichovice 89, 273 06 Libušín

IČ: 00235016

za niž jedná: Markéta Jehličková, starostka

další osoba pověřená jednáním za obec: Ilona Fejfarová

Bankovní spojení: KB, a.s.

Číslo účtu: 7525-141/0100

(dále jen „Pronajímatel“)

a

xxx

xxxxxxx

č. OP: xx

r. č.: xxxxx

bankovní spojení: xx

tel.: xxxxxxx

(dále jen společně „Nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto **nájemní smlouvu** (dále jen „smlouva“):

Článek I. Úvodní ustanovení

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytu č. 5 ve 2. nadzemním podlaží domu č. p. 107 stojícím na pozemku parc. č. st. 151 v k. ú. Třebichovice, obec Třebichovice a to včetně jejího vybavení (dále jen „byt“).

Článek II. Předmět nájmu

- 2.1 Pronajímatel přenechává Nájemci za účelem zajištění jeho bytových potřeb do užívání byt dle bodu 1.1 smlouvy o dispozici 2+kk s přísl. o celkové výměře 51,67 m² podlahová plocha, 22,23 m² sklepní prostory, a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.
- 2.2 Byt sestává z kuchyňského koutu, 2 pokojů, předsíně, WC a koupelny. Popis jednotlivých místností včetně vybavení a podlahové plochy je uveden v Příloze č. 1 této smlouvy.
- 2.3 Stav bytu a jeho vybavení jsou uvedeny v předávacím protokolu, který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy. V předávacím protokolu bude rovněž uveden stav měřičů médií a energií jako jsou: voda, elektrická energie, plyn, a to ke dni předání bytu.
- 2.4 Nájemce je oprávněn užívat byt pouze k bytovým účelům (zajištění základní lidské potřeby bydlení).
- 2.5 Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání byt za podmínek dohodnutých níže v této smlouvě a Nájemce se zavazuje užívat byt pouze ke sjednanému účelu (v souladu s touto smlouvou) a platit řádně a včas nájemné.

- 2.6 Nájemce, popř. 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.

Článek III. Předání a převzetí bytu

- 3.1 Pronajímatel je povinen předat byt Nájemci ke dni **1. 8. 2022** a Nájemce se jej k tomuto dni zavazuje od Pronajímatele převzít. Den převzetí bytu, vyznačený na předávacím protokolu (viz Příloha č. 2), je dnem zahájení nájmu.
- 3.2 O předání bytu sepiší smluvní strany předávací protokol, ve kterém budou vedle náležitostí dle bodu 2.3 smlouvy uvedeny počty klíčů, případné zjevné vady bytu nebo další skutečnosti o stavu bytu.

Článek IV. Nájemné

- 4.1 Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání bytu nájemné:

Rok **2022** ve výši **00,00** Kč/m².

Podlahová plocha bytu: 51,67 m ² x 00,00	0 000,00 Kč
Sklep: 22,23 m ² x 00,00	000,00 Kč
Celkem měsíční nájemné platné v roce 2022	0 000,00 Kč

Rok **2023** ve výši **00,00** Kč/m².

Podlahová plocha bytu: 51,67 m ² x 00,00	0 000,00 Kč
Sklep: 22,23 m ² x 00,00	000,00 Kč
Celkem měsíční nájemné platné v roce 2023	0 000,00 Kč

V nájemném není zahrnuta úplata za služby poskytované spolu s užíváním bytu.

- 4.2 Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného po dobu, po kterou Pronajímatel i přes Nájemcovo upozornění neodstraní v bytě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má Nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu podstatně zhoršilo. Jestliže Nájemce Pronajímatele na závadu či vadně poskytování plnění spojeného s užíváním bytu písemně neupozorní, právo na slevu z nájemného nevznikne.
- 4.3 Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu se uplatňují bez zbytečného odkladu u Pronajímatele, a to písemně. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad, nebo obnovení řádného poskytování plnění spojených s užíváním bytu.

Článek V. Platební podmínky

- 5.1 Nájemné je splatné měsíčně, a to vždy nejpozději **k 1. (prvnímu) dni kalendářního měsíce**, za který se nájemné platí.
- 5.2 Nájemné je splatné na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet Pronajímatele. Nájemné je také možné uhradit v hotovosti v sídle Pronajímatele.

Článek VI. Ostatní práva a povinnosti

- 6.1 Nájemce se zavazuje o byt pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu. Nájemce je povinen zachovávat čistotu ve společných prostorách domu a přiléhajících pozemcích.
- 6.2 Pronajímatel je povinen předat Nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

- 6.3 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí Nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu je uveden ve **Směrnici zásad pro BD Třebichovice č. 1/2018 v kapitole III.**
- 6.4 Zjistí-li Nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned Pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí Pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které Nájemce odpovídá. Nesplní-li Pronajímatel svoji povinnost odstranit závady a překážky nebránící obvyklému bydlení, nebo jimiž je výkon práva nájmu ohrožen, má Nájemce právo po předchozím upozornění Pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u Pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. Neoznámí-li Nájemce Pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájmného.
- 6.5 Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
- 6.6 Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů, přičemž Domovní řád může tato pravidla určit podrobně.
- 6.7 Pronajímatel je oprávněn z vážných důvodů vstupovat do bytu; nebude-li hrozit nebezpečí z prodlení, bude vstup Nájemci oznámen s dostatečným časovým předstihem.
- 6.8 V posledních dvou měsících trvání nájemního vztahu je Nájemce povinen umožnit zájemci o pronajmutí bytu jeho prohlídku v přítomnosti Pronajímatele nebo jeho zástupce, a to tak, aby Nájemce nebyl prohlídkou zbytečně obtěžován.
- 6.9 Nájemce je oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu nebo k jinému užívání dalším osobám pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. V žádosti o souhlas musí být uvedena třetí osoba, která se má stát uživatelem bytu a doba podnájmu nebo bezplatného užívání, na jakou Nájemce třetí osobě byt do podnájmu nebo bezplatného užívání přenechá.
- 6.10 Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. 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. 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.
- 6.11 Pro účely této smlouvy, ke dni jejího uzavření, tvoří Nájemcovu domácnost ve smyslu § 2272 NOZ pouze Nájemce. K tomuto dni se do bytu spolu s Nájemcem nebudou stěhovat další osoby coby příslušníci jeho domácnosti. *Aktualizovat dle skutečnosti* Počet, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, jsou 3 osoby.
- 6.12 Nájemce je povinen při změně adresy uvedené v záhlaví smlouvy, anebo v případě, že tato adresa přestane být adresou bydliště (resp. doručovací), bez zbytečného odkladu Pronajímateli oznámit adresu pro doručování listovních zásilek, a to i po dobu 12 měsíců po skončení této smlouvy, leda by Pronajímatel tuto povinnost Nájemci prominul. Platí, že adresou bydliště (doručovací adresou) je adresa bytu po dobu trvání této smlouvy, anebo užívání bytu; totéž platí, jestliže Nájemce poruší svoji povinnost uvedenou ve větě první tohoto odstavce.

Článek VII. Služby poskytované s nájmem

- 7.1 Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci prostřednictvím dodavatelů v souvislosti s užíváním bytu dodávku vody a dodávku elektrické energie pro společné prostory, dále jen „služby“. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli náklady spojené s poskytováním uvedených služeb.
- 7.2 Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli zálohy na úplatu za služby uvedené výše, a to v intervalu třech měsíců. Platba záloh probíhá formou zálohových faktur vystavených Pronajímatelem. Splatnost je uvedena na fakturách.

- 7.3 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.

Článek VIII. Doba trvání a ukončení smlouvy

- 8.1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **do 31. 12. 2023.**
- 8.2. Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou. Dalším způsobem, kterým lze smlouvu ukončit, je výpověď.
- 8.3. Nájemce i Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v zákoně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Pronajímatel i Nájemce uvede důvod výpovědi, a zda se jedná o výpověď bez výpovědní doby; Pronajímatel navíc poučí Nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně, leda by šlo o výpověď bez výpovědní doby.
- 8.4. Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže
- dá byt nebo jeho část do podnájmu či bezplatnému užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas Pronajímatele,
 - provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele,
 - neoznámí Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku Pronajímatele či třetích osob škoda ve výši desetinásobku měsíčního nájemného,
 - přijme-li dalšího člena své domácnosti a překročí tím limit stanovený v bodu 6.11 věta poslední,
 - Nájemcem chovaná zvířata nebo jiné organismy budou opakovaně závažným způsobem obtěžovat ostatní obyvatele domu nebo Nájemce opakovaně neodstraní případné znečištění domu způsobené jím chovaným zvířetem, a i přes upozornění nesjedná nápravu,
 - opakovaně poruší pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a i přes upozornění nesjedná nápravu.
- 8.5. Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem zejména, jestliže dluh za nezaplacené nájemné nebo zálohy na služby, s jejichž úhradou bude Nájemce v prodlení, přesáhne výši odpovídající trojnásobku nájemného, nebo nedoplatek za vyúčtování nebude za dobu tří měsíců ode dne jeho splatnosti zcela uhrazen.

Článek IX. Vracení bytu

- 9.1 Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady byt vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat Pronajímateli byt ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení bytu či jeho vybavení, odpovídá Nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do bytu, byt' z nevědomé nedbalosti umožnil přístup.
- 9.2 Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením či předáním bytu má Pronajímatel právo kdykoli byt na náklady Nájemce sám vyklidit, s čímž Nájemce výslovně souhlasí.
- 9.3 Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si Nájemce věci, které zanechal v bytě ani do 30 (třiceti) dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za Nájemcem. Případný peněžní přebytek zašle Pronajímatel Nájemci na účet Nájemcem sdělený.
- 9.4 Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí Nájemce nejpozději k termínu předání bytu (skončení nájmu). Pokud tak Nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad Nájemce Pronajímatel. S tím Nájemce vyslovuje souhlas.

Článek X. Závěrečná ustanovení

- 10.1 Tato smlouva nabývá platnosti podpisem všech účastníků smlouvy.
- 10.2 Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.
- 10.3 V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
- 10.4 Tato smlouva, její výklad a otázky v ní neupravené se řídí českým právem. Není-li touto smlouvou upraveno jinak, použijí se dispoziční ustanovení NOZ; to platí i tam, kde smlouva upravuje některá práva či povinnosti jen částečně.

Ve Třebichovicích, dne

.....
Nájemce

.....
Za Pronajímatele
Markéta Jehličková, starostka

Příloha č. 1

VYBAVENÍ BYTU

	Podlahová plocha	Podlahová krytina	Vybavení
ložnice	15,07 m ²	lino	<ul style="list-style-type: none">• radiátor
obývací pokoj	22,05 m ²	lino	<ul style="list-style-type: none">• radiátor
kuchyňský kout	4,30 m ²	lino	<ul style="list-style-type: none">• kuchyňská linka s pracovní deskou, dřezem po životnosti• sporák elektrický po životnosti• radiátor
koupelna	4,50 m ²	dlažba	<ul style="list-style-type: none">• vodovodní baterie• vana• umyvadlo
WC	0,88 m ²	dlažba	<ul style="list-style-type: none">• WC mísa
předsíň	3,64 m ²	lino	<ul style="list-style-type: none">• detektor oxidu uhelnatého• plynový kotel + termostat
spiž	1,23 m ²	lino	
Podlahová plocha bytu celkem	51,67 m²		
Sklep	22,23 m²		