

Smlouva o nájmu bytu

uzavřená mezi

Městysem České Heřmanice, IČ: 00278661, sídlem České Heřmanice č. p. 1, 565 52 České Heřmanice, zastoupeným panem Milošem Sobelem, starostou městyse

jako pronajímatelem

a

.....

jako nájemcem

(pokud jsou nájemci manželé, uvádějí se oba – ze zákona se jedná o společný nájem bytu manželi)

I.

Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku st. p. č. 170 – zastavěná plocha a nádvoří – v obci a k. ú. České Heřmanice, jehož součástí je stavba – budova č. p. 75 – objekt občanské vybavenosti v části obce České Heřmanice.

V prvním nadzemním podlaží uvedené budovy se nachází byt č. 1 – dále jen „byt“.

II.

Pronajímatel pronajímá touto smlouvou byt nájemci a nájemce jej do nájmu přijímá. Nájemce je oprávněn užívat byt s příslušenstvím v plném rozsahu, a to k bydlení. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu za podmínek níže uvedených.

Spolu s bytem je pronajímáno následující vybavení:
kuchyňská linka, sporák, digestoř, vana, umyvadlo, WC, plynový kotel.

Nájemce potvrzuje, že přejímá byt v řádném stavu, bez vad, plně způsobilý k dohodnutému účelu.

III.

Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou dvou let, počínající dnem V případě, že by mělo dojít k prodloužení nájemního vztahu, může se tak stát pouze v písemné formě s podpisem obou smluvních stran. Při prodloužení mohou být práva a povinnosti smluvních stran upravena odchylně od původní úpravy. Smluvní strany dohodou vylučují automatické prodloužování nájemního vztahu.

IV.

Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním bytu. Nájemné činí 4.349 Kč (slovy: Čtyřítisícetřistačtyřicetdevět korun českých) měsíčně.

Spotřeba elektřiny a plynu v bytě je měřena samostatnými měřiči, stav měřičů bude zapsán ke dni započetí nájemního vztahu v předávacím protokolu. Smlouvy s dodavateli těchto plnění uzavírá nájemce vlastním jménem.

Nájemce sám hradí poplatek za odvoz odpadu.

Pronajímatel poskytuje nájemci jako službu spojenou s užíváním bytu pouze dodávku vody z veřejného vodovodu a stočné. Spotřeba vody v bytě je měřena samostatným měřičem, stav měřiče bude zapsán ke dni započetí nájemního vztahu v předávacím protokolu. Vodné a stočné není hrazeno zálohově, ale jednou za období tří měsíců na základě vyúčtování vystaveného dodavatelem pronajímateli. Nájemce je povinen na výzvu pronajímatele sdělit mu stav měřiče a následně uhradit úplatu odpovídající násobku výše skutečné spotřeby a ceny účtované dodavatelem za jednotku spotřeby.

Nájemné je splatné vždy k 25. dni příslušného měsíce, a to na bankovní účet pronajímatele nebo v hotovosti. Vodné a stočné bude hrazeno pronajímateli do 14-ti dnů od výzvy k zaplacení a to na bankovní účet pronajímatele nebo v hotovosti.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, a to na základě inflačního koeficientu uveřejněného Českým statistickým úřadem, popř. jiným k tomu oprávněným orgánem. Pronajímatel může jednostranně nájemné zvýšit až o tolik procent, kolik bude činit inflace za předchozí kalendářní rok dle uvedeného inflačního koeficientu. Zvýšené nájemné bude hrazeno od měsíce následujícího po oznámení pronajímatelem o jeho zvýšení nájemci. Dále je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné v případech a způsobem stanovenými občanským zákoníkem.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele, nájemce a osob, které s nájemcem žijí ve společné domácnosti, jsou stanoveny občanským zákoníkem, popř. dalšími obecně závaznými právními předpisy. Nájemce a osoby s ním žijící jsou zejména oprávněni užívat společné prostory domu a jsou povinni pečovat spolu s ostatními nájemci v domě o úklid těchto prostor, udržovat pořádek ve sklepních prostorách a na pozemcích příslušejících k domu. Nájemce a osoby s ním žijící jsou povinni respektovat nárok ostatních nájemců v domě na nerušený výkon jejich práv spojených s nájmem.

Spolu s nájemcem jsou oprávněni jako osoby žijící s nájemcem ve společné domácnosti užívat byt

Nájemce není oprávněn umožnit bydlení v bytě jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, s výjimkou osob blízkých. Veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, je nájemce povinen pronajímateli písemně oznámit bez zbytečného

odkladu. Nájemce je povinen takto oznámit jména, příjmení a data narození těchto osob. Pronajímatel má i v případě osob blízkých nájemci právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všichni mohli v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, oznámí to včas pronajímateli. Nájemce souhlasí s tím, aby si pronajímatel ponechal jeden klíč pro případ nutnosti akutního vstupu do bytu bez přítomnosti nájemce (např. v případě havarijní situace). Pronajímatel se zavazuje, že bude do bytu vstupovat pouze v nutných případech a vždy se bude snažit nájemce nejprve kontaktovat, aby mohl být v bytě také přítomen.

Nájemce je povinen po celou dobu trvání nájemního vztahu mít evidován trvalý pobyt v Městysu České Heřmanice.

Nájemce nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dát byt nebo jeho část do podnájmu.

Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou bytu a provádět na své náklady drobné opravy bytu. Co se rozumí drobnými opravami a běžnou údržbou, vyplývá z nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Potřebu jiných než drobných oprav je nájemce povinen neprodleně oznámit pronajímateli a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá pronajímateli za škodu tím vzniklou.

Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli přístup do bytu za účelem kontroly, zda byt užívá řádně v souladu s touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy.

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bytu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Pokud tuto svou povinnost poruší, je povinen bezodkladně provedené úpravy či změny na svůj náklad odstranit a byt uvést do původního stavu.

Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli škodu vzniklou na bytě a jeho zařízení, kterou by způsobil on nebo osoby s ním v bytě bydlící, a neprodleně pronajímatele o vzniku takové škody, případně o vzniku škody, kterou by způsobil jiná osoba, informovat, stejně tak pokud by způsobili škodu na společných částech domu.

Porušení povinností nájemce obsažených v tomto článku smlouvy je považováno za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu, nedosahuje-li již intenzity porušení povinností zvláště závažným způsobem.

VI.

Nájem bytu zanikne uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Před uplynutím této doby může nájem zaniknout písemnou dohodou smluvních stran ke dni uvedenému v dohodě nebo písemnou výpovědí za podmínek stanovených zák. č. 89/2012 Sb. Výslovně se ujednává, že za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem by bylo považováno, pokud by bylo zjištěno, že nájemce uvedl ve svém čestném prohlášení jako žadatel o byt nepravdivé údaje.

Nájemce prohlašuje, že si je vědom toho, že nájemní vztah je sjednán na dobu určitou a že po skončení nájemního vztahu nemá právní nárok na jeho prodloužení či obnovení ani na poskytnutí jakékoliv bytové náhrady ze strany pronajímatele.

Nájemce je ke dni skončení nájemního vztahu povinen vrátit byt pronajímateli ve stavu, ve kterém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nově vymalovaný a bez zjevných poškození bytu (např. zdi, podlahy.....) či jeho vybavení. Stav bytu při předání bude popsán v předávacím protokolu. V případě, že byt nebude v řádném stavu, budou zjištěné vady uvedeny v předávacím protokolu. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn sám zajistit opravu těchto vad, nájemce se zavazuje uhradit mu náklady s tím spojené. Nájemce se zavazuje poskytnout veškerou potřebnou součinnost k převodu odběrných míst elektřiny a plynu na pronajímatele či osobu případného nového nájemce, pronajímatelem mu oznámenou. V případě neposkytnutí součinnosti odpovídá za škodu tím vzniklou.

Výslovně se sjednává, že pokud nájemce ani do ukončení nájemního vztahu byt nevyklidí a vyklizený pronajímateli nepředá, je pronajímatel oprávněn sám nebo prostřednictvím třetí osoby vstoupit do bytu, a to i bez přítomnosti nájemce, a byt na náklady nájemce vyklidit, případně vyklizené věci uskladnit na náklady nájemce, a zamezit nájemci přístup do bytu. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli na jeho výzvu veškeré náklady, které mu v této souvislosti vzniknou, a dále se zavazuje hradit mu až do doby faktického vyklizení bytu úplatu za užívání bytu ve výši sjednaného nájemného.

VII.

Tato smlouva může být měněna nebo doplňována jen písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně, vážně a srozumitelně, na základě své souhlasné vůle. Na důkaz toho a jako projev souhlasu s obsahem smlouvy připojují smluvní strany své podpisy.

V Českých Heřmanicích, dne

pronajímatel

nájemce