

Nájemní smlouva

uzavřená dle ustanovení § 2201 § a následujících, zvláště pak § 2235 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen NOZ)

Obec Vřesník – pronajímatel, se sídlem Vřesník č.p.46, IČ: **00578657**, zastoupená paní starostkou Alexandrou Laušmanovou na straně jedné (dále jen pronajímatel)

a na straně druhé – nájemce, pan **xxxxxxxxxx**, číslo občanského průkazu **xxxxxx**, bytem **xxxxxx**(dále jen nájemce)

uzavřeli tuto nájemní smlouvu:

I. Úvodní ustanovení

Pronajímatel je podle svého prohlášení vlastníkem domu čp. 36 Vřesník, kde se v 2. podlaží nachází byt č. 4, a přenechává nájemci do užívání tuto bytovou jednotku 2 + 1. Bytovou jednotku tvoří kuchyň, dva pokoje, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem, WC a komora. Součástí užívání bytu je vybavení, ke kterému náleží nová kuchyňská linka a protilinka. Linka je vybavena dřezem s vodovodní baterií, elektrickým sporákem se sklokeramickou deskou, horkovzdušnou troubou a digestoří. Součástí bytu je i bojler a elektrokotel. V bytě jsou dva kouřové vývody, na které je zakázáno napojovat jakákoliv spalovací zařízení. Komín v době uzavření smlouvy není funkční. Podlahová plocha činí cca 64 m².

Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem bytu a přebírá ho v tomto stavu do užívání.

II. Předmět nájmu

Kromě bytu je nájemce oprávněn užívat také v rozsahu nezbytném pro naplnění účelu této smlouvy také společné části domu.

Nájemce je oprávněn užívat ideální polovinu garáže na pozemku č.p. st. 37 a ideální polovinu zahrady na pozemku – pozemková parcela č. 484/2 o výměře 148 m² (tedy 74 m²).

III. Doba nájmu a ukončení nájmu

Nájem bytu vzniká dnem 1.8.2025 a smlouva je uzavírána na dobu neurčitou.

Nájemce je oprávněn užívat byt pouze za účelem bydlení. Není možné ho dále pronajímat.

Nájemce se zavazuje byt řádně užívat, platit za užívání bytu nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním bytu a plnit ostatní povinnosti stanovené touto smlouvou nebo obecně závaznými právními předpisy.

Nájemce tímto prohlašuje, že se seznámil se stavem bytu a přebírá ho v tomto stavu do užívání. Nájemce s pronajímatelem sepíše předávací protokol.

Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že byt je ve stavu způsobilém k nastěhování i obývání dle ust. § 2243 NOZ v platném znění.

Nájem skončí písemnou dohodou o ukončení nájmu mezi pronajímatelem a nájemcem nebo odstoupením od smlouvy. Pronajímatel i nájemce jsou před skončením nájmu uplynutím sjednané doby oprávnění nájemní smlouvu vypovědět pouze ze zákonných důvodů uvedených v § 2285 a násl. NOZ.

Nájem bez uvedení důvodu je možné vypovědět s výpovědní lhůtou 3 měsíce, přičemž tato doba začíná prvním dnem měsíce následující po doručení výpovědi.

Strany se dohodly, že výpověď lze dát jen ze zákonem stanovených důvodů, výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi a činí minimálně tři měsíce.

Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy také v případě, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu byt v rozporu s touto smlouvou nebo trpí-li v důsledku jednání nájemce byt či jeho zařízení takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo že mu škoda objektivně hrozí. Pronajímatel může také odstoupit od smlouvy, pokud nájemce neuhradí platbu za užívání bytu za tři a více měsíců.

V případě, že dojde k odstoupení od smlouvy, považuje se za den skončení nájmu patnáctý den od dne, kdy bylo nájemci odesláno písemné oznámení o odstoupení od smlouvy.

Nájemce je povinen byt vyklidit nejpozději v den skončení nájmu a předat jej včetně jeho zařízení a včetně všech klíčů od bytu, které má v držení, pronajímateli, a to ve stavu, v jakém byt převzal a s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. V případě, že nájemce byt ke dni skončení nájmu nevyklidí, je pronajímatel oprávněn do bytu vstoupit a vyklidit a uskladnit věci nájemce na náklady a nebezpečí nájemce. Nájemce souhlasí s tím, že v případě ukončení nájemní smlouvy, aby pronajímatel vyklidil byt na jeho náklady bez jeho účasti.

Po skončení nájemního vztahu není pronajímatel povinen zajistit nájemci bytovou náhradu ani přístřeší.

IV. Nájemné a jiné platby

Výše úhrady za užívání bytové jednotky činí **měsíčně 5 300 Kč** (slovy pět tisíc třista). Tato částka byla schválena zastupitelstvem obce **dne 22. 4. 2025**.

Spotřebu elektrické energie si nájemce hradí sám. Nájemce se zavazuje uzavřít si s prodejcem elektrické energie smlouvu na odběr dle svého výběru. Nájemce bude též hradit spotřebu elektrické energie ve společné chodbě. Částka se rozpočítá rovnoměrně na dvě bytové jednotky.

Nájemce si hradí náklady na odběr vody dle vyhlášky obce. S nájemcem je uzavřena smlouva o odběru pitné vody.

Nájemce si též platí sám poplatek za odvoz komunálního odpadu.

Nájemce se zavazuje platit nájemné za užívání bytu měsíčně účtem nejpozději k 20. dni

v měsíci. Případný nedoplatek na nájmu se nájemce zavazuje neprodleně dorovnat. Nájemné se hradí bezhotovostní převodem na bankovní účet pronajímatele, účet číslo **3956336389/0800**.

Pronajímatel je oprávněn zvyšovat nájemné v souladu s §2249 Zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník.

V. Další práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel jako vlastník bytu poskytne nájemci služby nezbytné k užívání bytu tak, jak je stanoveno v § 2247 odst. 2 NOZ.

Pronajímatel se zavazuje nezasahovat do užívání bytu po dobu trvání nájmu, nebude-li jej nájemce užívat v rozporu s touto smlouvou nebo obecně závaznými právními předpisy.

VI. Škody a opravy v bytě

Za škody vzniklé nad rámec běžného opotřebení plně odpovídá nájemce.

Nájemce nesmí provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele. Je povinen chránit byt i celý dům před nadměrným znečištěním.

Nájemce je oprávněn užívat byt jen k účelům stanoveným touto smlouvou a dodržovat příslušné předpisy dané domovním řádem. Dále je povinen zdržet se všeho, čímž by nad míru obvyklou obtěžoval pronajímatele, další nájemce i občany.

Nájemce je povinen i v době nepřítomnosti vytápět byt a větrat takovým způsobem, aby v bytě nevznikaly vlivem vlhkosti a chladu plísňe.

Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli byt ve stavu, v jakém jej převzal s ohledem na obvyklé opotřebení, řádně vymalovaný ve světlých, neutrálních odstínech.

Nájemce je povinen provádět na své náklady drobné opravy spojené s údržbou bytu a drobné opravy související s jeho užíváním do částky 5 000,- Kč za jednotlivou opravu. Nájemce oznámí potřebu jiných oprav neprodleně pronajímateli. Pokud nájemce včas neprovede běžnou údržbu bytu nebo opravy, ke kterým je dle této smlouvy povinen, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím písemném upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu vynaložených nákladů.

Revize a údržba elektrokotle. Pronajímatel prohlašuje, že elektrokotel instalovaný v bytě je funkční a byl řádně revidován dle platných právních předpisů. Pronajímatel se zavazuje provádět pravidelné revize elektroinstalace tohoto zařízení v souladu s příslušnými normami a zákonnými požadavky, a to na vlastní náklady.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu jakoukoli zjevnou poruchu nebo závadu na zařízení. Běžná údržba a servisní prohlídky elektrokotle, které nejsou odbornou revizí, jsou povinností nájemce. **Nájemce je povinen hradit pravidelné servisní kontroly. Ty zajistí pronajímatel a nájemci následně vyúčtuje.**

Dále je nájemce povinen odstraňovat na své náklady škody, které způsobil v bytě i v domě on sám, osoby s ním ubytované, popř. jeho návštěvy.

Nájemce je povinen oznámit bez odkladu pronajímateli potřebu zásadních oprav v bytě a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za vzniklou škodu.

VII. Osoby žijící v bytě, podnájem

Nájemce může přenechat byt nebo jeho část do užívání třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, a to i v případě, kdy nájemce v bytě sám trvale bydlí.

Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, je toto povinen oznámit pronajímateli tak, jak stanoví § 2272 NOZ v platném znění.

Pronajímatel požaduje, aby v bytě žil **přiměřený počet osob** vzhledem k velikosti bytu a aby byly zachovány **obvyklé hygienické a pohodlné podmínky**.

Nájemce není oprávněn chovat v bytě zvíře bez písemného povolení pronajímatele.

VIII. Pojištění

Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má sjednáno pouze základní pojištění domu. Vnitřní vybavení bytu ve vlastnictví nájemce si musí nájemce v případě zájmu pojistit samostatně na své náklady. Pokud nájemce nesjedná pojištění odpovědnosti za způsobitou škodu, bere na vědomí, že bude odpovídat za škodu vzniklou na majetku pronajímatele či dalších uživatelů.

IX. Závěrečná ustanovení

Veškeré právní vztahy vzniklé na základě této smlouvy se řídí touto smlouvou a příslušnými ustanoveními NOZ a ostatními obecně platnými právními předpisy České republiky.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá ze stran obdrží po jednom.

Jakékoliv změny nebo doplňky této smlouvy lze činit pouze písemnou formou dodatky

schválené oběma smluvními stranami.

Účastníci prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich skutečnou a svobodnou vůli. Smlouvu si přečetli a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

Smlouva je platná podpisem obou smluvních stran a a zaplacením jistiny v částce trojnásobku měsíčního nájemného, které činí 15 900 Kč, a je účinná od **1. 8.2025**.

Vrácení jistoty po skončení nájmu. Pronajímatel se zavazuje vrátit nájemci peněžitou jistotu složenou při podpisu této smlouvy ve výši 15 900 Kč nejpozději do 30 kalendářních dnů od ukončení nájmu a řádného předání bytu, a to na bankovní účet nájemce uvedený v žádosti o ukončení nájmu.

Z této jistoty si pronajímatel může započíst veškeré oprávněné pohledávky vůči nájemci, zejména náklady na odstranění škod způsobených nájemcem, neuhrazený nájem nebo služby spojené s užíváním bytu.

Nájemci náleží z jistoty úrok od jejího složení do jejího vrácení, a to alespoň ve výši zákonné sazby určené dle § 1802 občanského zákoníku.

Vřesník dne

Pronajímatel: Obec Vřesník – v zastoupení starostky Alexandry Laušmanové

Nájemce: xxxxxx