

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle ustanovení § 2235 a následně zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
mezi

Městem V o d ň a n y

za níž jedná starosta Václav Heřman
náměstí Svobody čp. 18/I, 389 01 Vodňany
IČO: 00251984
č.ú. 27 – 2686280287/0100
dále jen „pronajímatel“

a

NOVÁK

389 01 Vodňany

dále jen „nájemce“

Článek I.

Předmět smlouvy

Pronajímatel má ve svém vlastnictví byt ■■■ který se nachází v domě čp. ■■■■■ v obci Vodňany. Pronajímatel tento byt pronajímá.

Článek II.

Předmět nájmu, rozsah užívání, stav předmětu nájmu

1. Byt uvedený v článku I. této smlouvy (dále jen byt), který je pronajímán za účelem bydlení, se skládá z pokoje, pokoje, pokoje, kuchyňského pokoje, předsíně, koupelny, WC, komory a sklepa o celkové výměře 77,30 m² a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.
2. Rozměry bytu, popis jeho vybavení a seznam zařízení bytu ve vlastnictví pronajímatele je uveden v Evidenčním listě, který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného bytu, přebírá byt bez závad způsobilý k okamžitému nastěhování a bydlení. Byt je předáván v dobrém stavu se známkami běžného opotřebení. Jsou odstraněny všechny závady a nedostatky a před předáním bytu byla provedena běžná údržba a drobné opravy.

Článek III.

Doba trvání nájmu

1. Nájem je ujednan na dobu určitou od **01.01.2017 do 31.12.2017**.
2. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že pokud žádný z účastníků písemně neoznámí druhému nejpozději 30 dnů před uplynutím sjednané doby nájmu, že trvá na ukončení nájemního vztahu, bude se nájemní smlouva obnovovat vždy o další jeden rok za stejných podmínek, které jsou uvedeny v nájemní smlouvě.

Článek IV.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu, úhrada, splatnost

1. Nájemné bylo ujednáno ve výši **64,- Kč/m²/měsíc**, které se nájemce zavazuje platit včetně záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytu měsíčně inkasním štítkem, a to měsíčně nejpozději do posledního dne běžného měsíce, za který je placeno.
2. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že s ohledem na míru inflace lze sjednanou výši nájemného každoročně zvyšovat, na základě uvážení pronajímatele, podle míry inflace vyhlášené oficiálně Českým statistickým úřadem. Míra inflace vyjadřuje procentní změny průměrné cenové hladiny za posledních 12 měsíců proti předchozím 12 měsícům.
3. Ujednáním obsaženým v předchozím odstavci této smlouvy není nikterak dotčena možnost pronajímatele navrhnout zvýšení nájemného za podmínek obsažených v ust. § 2249 občanského zákoníku. Stejně tak není nikterak možnost nájemce navrhnout za obdobných podmínek vyplývajících z téhož ustanovení snížení nájemného.
4. Pronajímatel a nájemce si ujednali rozsah a výši záloh, jak je uvedeno v Evidenčním listě, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
5. Pronajímatel a nájemce si ujednali způsob rozúčtování služeb, a to v intencích ustanovení § 5 odst. 2 a § 6 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb.
6. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.
7. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.
8. Nájemce souhlasí s tím, že v případě vzniku dluhu na nájemném nebo úhradách za služby budou zveřejněny jeho osobní údaje včetně výše dlužné částky způsobem v místě obvyklém.

Čl. V

Jistota

1. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu ve výši **██████████ Kč**. Jistota bude složena na účet pronajímatele č. **27-2686270257/0100**, a to nejpozději v den podpisu nájemní smlouvy.
2. Účelem jistoty je zajištění zaplacení nájemného a služeb poskytovaných s užíváním bytu a splnění jiných povinností vyplývajících z nájmu, zejména úhrad splatných pohledávek pronajímatele, které vzniknou vůči nájemci z titulu poškození bytu či jeho zařízení, poškození společných prostor a společného zařízení domu. Pronajímatel je oprávněn čerpat jistotu k úhradě shora specifikovaných pohledávek po dobu trvání nájemního vztahu, s čímž nájemce výslovně souhlasí.
3. Pro případ čerpání jistoty pronajímatelem k výše uvedeným účelům v průběhu trvání nájemního vztahu se nájemce zavazuje nejpozději do jednoho měsíce od doručení písemného vyrozumění pronajímatele o čerpání jistoty složit pronajímateli příslušnou částku, a to do výše původní jistoty uvedené v tomto odst. 1 tohoto článku.
4. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu předmětného bytu vrátí nájemci zůstatek jistoty, pokud nedojde k vyčerpání jistoty z důvodů uvedených v tomto článku.

Článek VI.

Práva a povinnosti stran

1. Nájemce je oprávněn užívat byt v rozsahu a za podmínek stanovených touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy upravující nájem bytu, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. 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.
3. Nájemce je povinen nedopouštět se jednání porušující dobré mravy, plnit stanovené udržovací povinnosti v bytě, dodržovat pořádek a čistotu, podílet se na pravidelném úklidu společných prostor, dodržovat klid v domě a plnit další povinnosti stanovené právními předpisy.
4. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
5. 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.
6. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že nájemce bude provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy bytu v následujícím rozsahu:

Drobné opravy

- a) *opravy jednotlivých vrchních částí podlah bez ohledu na druh provedení, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,*
- b) *opravy jednotlivých částí oken a jejich součástí (zasklívání oken a dveřních tabulek, včetně skleněných výplní, zasklených lodžii a balkónů), dveří a jejich součástí, kování a klik, rolet a žaluzií, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupního prostoru bytu*
- c) *opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, oprav řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysoušeče, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,*
- d) *výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,*
- e) *opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,*
- f) *opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.*

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí výše uvedených předmětů.

Běžná údržba

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na opravy, udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů (plynospotřebičů, elektrospotřebičů, apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně výměny podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Výše nespécifikované drobné opravy a běžná údržba související s užíváním bytu se řídí nařízením vlády 308/2015 sb.

7. 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 pronajímateli 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 nájemného.
8. Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímateli, a to ani na svůj náklad.
9. Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímateli pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
10. Pronajímatel je oprávněn z vážných důvodů vstupovat do bytu; nebude-li hrozit nebezpečí z prodlení, bude vstup nájemci oznámen s dostatečným časovým předstihem.
11. 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.
12. 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.
13. Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokolí. 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. Pobyť osob v bytě (potažmo domě) má vliv na rozúčtování nákladů na služby, které hradí všichni nájemci v domě.
14. Pro účely této smlouvy, ke dni jejího uzavření, tvoří nájemcovu domácnost ve smyslu § 2272 NOZ osoby, uvedené v Evidenčním listě. K tomuto dni se do bytu spolu s nájemcem nebudou stěhovat další osoby coby příslušníci jeho domácnosti.
15. 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.
16. Pronajímatel doporučuje nájemci uzavřít pojištění domácnosti proti případným běžným pojistným událostem, jako je krádež, či poškození vodou nebo elektrickým proudem a to v rozsahu běžného pojištění domácnosti. Případné škody nájemce hradí v plné výši.

Článek VII.

Zánik nájmu bytu, podmínky

1. 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.
2. 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.
3. Pronajímatel má právo na zákl. § 2291 odst. 1 vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu v případě, že nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména **nezaplatil-li nájemné a náklady na služby, s jejíž úhradou bude nájemce v prodlení, přesáhne výši odpovídajícího trojnásobku nájemného, nebo nedoplatek za vyúčtování nebude za dobu tří měsíců ode dne jeho splatnosti zcela uhrazen, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.**
4. V případech stanovených § 2288 odst. 1 občanského zákoníku pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době,
 - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která 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 užívat, nebo
 - d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
5. Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže
 - e) dá byt nebo jeho část do podnájmu či bezplatnému užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas pronajímatele,
 - f) provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele,
 - g) 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,
 - h) 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,
 - i) opakovaně poruší pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a i přes upozornění nesjedná nápravu.

Článek VIII.

Povinnost přihlášení a odhlášení trvalého pobytu

1. Nájemce se zavazuje, že místem trvalého pobytu si v souladu s platnou právní úpravou zvolí dům čp. ■ ve Vodňanech, ve kterém se nachází pronajímaný byt. Za tímto účelem nájemce nejpozději do 30 dnů od převzetí bytu ohlásí změnu místa trvalého pobytu v ohlašovně na Městském úřadě ve Vodňanech a řádně splní související povinnosti.

2. Nájemce má povinnost řádně označit svým jménem domovní zvonek a poštovní schránku.
3. Nájemce se zavazuje nejpozději do 30 dnů po skončení nájmu opět změnit údaj o místě trvalého pobytu tak, že místem nebude dům čp. ■■■ s pronajímaným bytem.
4. Při nesplnění výše uvedených povinností nájemce odpovídá pronajímateli a třetím osobám za škodu, která jim v důsledku toho vznikne.

Článek IX. **Vrácení bytu**

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.
2. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že po skončení nájmu odevzdá nájemce byt ve stavu v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Byt nebude vykazovat takové vady, které je povinen provádět nájemce v rámci jeho účasti na běžné údržbě a drobných opravách.
3. Po skončení nájmu je nájemce povinen byt **vymalovat (vybílít), vyklidit a vyklizený předat se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém je převzal**, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání nejpozději v den zániku nájemního vztahu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Zjištěné závady, které nájemce neodstraní, budou odstraněny pronajímatelem na náklady nájemce.
4. O odevzdání a převzetí bytu bude sepsán samostatný Protokol.

Článek X. **Závěrečné ustanovení**

1. Tato smlouva se řídí českým právem, práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušným ustanovením občanského zákoníku.
2. Tuto smlouvu je možné měnit či doplňovat jen písemnými dodatky.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, po jednom pro každou ze smluvních stran.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
5. Nájemce souhlasí s uvedením osobních dat včetně rodného čísla.
6. Smlouva nabývá účinnosti dne 01.01.2017.
7. Uzavření nájemní smlouvy schváleno usnesením rady města dne 19.12.2016 pod č. 1818.

Ve Vodňanech dne

.....

Pronajímatel

.....

Nájemce