

# NÁJEMNÍ SMLOUVA K BYTU

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli podle § 2201 nOZ a násl. a rozšiřující ustanovení o nájmu bytu § 2234 nOZ a násl. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění

## **SKOS s.r.o.**

Smetanova 269, 539 73 Skuteč

IČO: 620 27 077 DIČ: CZ62027077

Tel.: xxxxxxxx Email: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(dále *pronajímateř*)

a

## **Domov na hradě Rychmburk**

IČO: 150 538 22

adresa: Předhradí 17, 539 74 Předhradí

(dále *nájemce*)

(ve smlouvě společně dále jen jako **smluvní strany**)

tuto

## **Nájemní smlouvu**

### **I.**

#### **Předmět smlouvy**

Touto nájemní smlouvou se pronajímateř zavazuje přenechat nájemci (a členům jeho domácnosti) k zajištění bytových potřeb byt (jako předmět nájmu) označený v čl. II. této smlouvy.

### **II.**

#### **Předmět nájmu**

1) Pronajímateř je vylučným vlastníkem pozemku parc. č. 1093/6, katastrální území Skuteč, jehož součástí je dům čp 1023, na adrese Havlíčkova ulice, 539 73 Skuteč. V tomto domě se nachází **byt č. 2** v 1.PP, o velikosti 4 + kk a celkové výměře 80,52 m<sup>2</sup> se základním příslušenstvím a vybavením.

2) Předmětem nájmu podle této smlouvy je výše uvedený byt.

3) Pronajímateř předá byt nájemci k užívání do jednoho týdne ode dne nabytí platnosti této smlouvy. O předání bytu nájemci bude vyhotoven předávací protokol, v němž se popíše stav předávaného bytu, zejména pak jeho vybavení, míra opotřebení, případné závady a stavy na měřidlech.

### **III.**

#### **Doba nájmu**

*Nájem bytu se uzavírá na dobu jednoho roku, a to od 10. 7. 2017 do 9. 7. 2018*

1) Užívání bytu, bytového zařízení a příslušenství a služeb spojených s bydlením končí uplynutím doby trvání nájmu. Dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem lze sjednat prodloužení doby nájmu o další dohodnuté období, bude-li výzva k sepsání takové dohody doručena nájemcem pronajímateli

nejpozději do 30 ti dnů před uplynutím doby nájmu a nájemce nebude v této době v prodlení s platbami spojenými s bydlením, a to písemným dodatkem k této nájemní smlouvě.

2) Nájemní vztah končí uplynutím sjednané doby, dvoustrannou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí, kdy výpovědní lhůta jsou 3 (tři) měsíce, která je platná od prvního dne následujícího měsíce od data doručení.

3) Pronajímatel může v době trvání nájmu jednostranně vypovědět nájem bytu pouze z důvodu

- 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 vyklízen, 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.

4) V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajatý byt, včetně jeho příslušenství a vybavení, řádně vyklízený a vymalovaný, zpět k rukám pronajímatele a to nejpozději do 10 ti pracovních dnů ode dne skončení nájmu.

5) Po skončení nájmu nemá nájemce právo na náhradní pronájem, ani na jinou formu bytové náhrady.

#### IV.

#### Nájemné a způsob úhrady

1) Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran, a to ve výši **76 Kč/m<sup>2</sup>** (sedmdesát šest korun českých za jeden metr čtvereční). V nájemném je zahrnuto i užívání zařízovacích předmětů. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné průběžně vždy k 1. červenci příslušného roku počínaje 1. 7. 2017, a to o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok, zveřejněnou Českým statistickým úřadem ([www.csu.cz](http://www.csu.cz)). Pronajímatel je povinen sdělit nájemci výši takto zvýšeného nájemného vždy nejpozději do 30. června příslušného roku.

2) Nájemné se nájemce zavazuje hradit měsíčně, nejpozději vždy k **5. dni** každého měsíce za předchozí měsíc, za který má být nájemné hrazeno. První nájemné je složeno nájemcem k rukám pronajímatele v hotovosti při podpisu této smlouvy a každé následující je poukazováno na účet pronajímatele vedený u České spořitelny a.s., číslo účtu: 1216906359/0800. Nájemné se považuje za zaplacené dnem připsání částky na účet pronajímatele. Variabilní symbol pro platbu je číslo bytu.

3) Nájemce je rovněž povinen hradit pronajímateli zálohy na úhradu plnění za služby poskytované s užíváním bytu a zajišťované pronajímatelem. Výše záloh na úhradu služeb spojených s užíváním bytu je stanovena v závislosti na zálohách hrazených pronajímatelem dodavateli. Dojde-li ke změně výše těchto záloh, obě smluvní strany se dohodly, že upraví výši záloh na služby spojené s užíváním bytu v souladu s těmito změnami.

4) Služby spojené s užíváním bytu jsou hrazeny zálohově měsíčně, vždy společně s úhradou za nájemné. Výše záloh je stanovena v evidenčním listu nájemného, který je nedílnou součástí této smlouvy. Skutečná výše úhrad za služby se zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb dle platných právních předpisů za kalendářní rok, nejpozději do 30. 6. následujícího roku.

5) Pronajímatel se zavazuje vrátit nájemci vykázaný přeplatek ve vyúčtování služeb za posuzovaný kalendářní rok po doručení vyúčtování nájemci nejpozději ve lhůtě 4 měsíců. Nájemce se zavazuje na výzvu doplatit případný vykázaný nedoplatek ve vyúčtování služeb za posuzovaný kalendářní rok po doručení vyúčtování nejpozději ve lhůtě 4 měsíců.

6) Nezaplatí-li nájemce stanovené nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu do 5 dne ode dne jejich splatnosti, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle platné právní úpravy v době jejich splatnosti, resp. pokutu či poplatek z prodlení dle § 13 z.č. 67/2013 Sb. v platném znění.

7) Rozvazovací podmínka: V případě neuhrazení nájemného a nákladů spojených s užíváním bytu do 3 měsíců po dni jejich splatnosti, má za následek, že tato smlouva pozbývá platnosti. Nájemce je v tomto případě povinen pronajmávaný byt a jeho příslušenství vyklidit a předat pronajímateli do 10 ti (deseti) pracovních dnů od takto ukončeného nájemního vztahu. Splněním rozvazovací podmínky nezaniká povinnost nájemce uhradit pronajímateli dlužné nájemné a dlužné úhrady za služby spojené s bydlením za období od skončení nájmu do dne předání bytu k rukám pronajímatele.

## V.

### Další ujednání

1) Nájemce není oprávněn na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele činit jakékoli stavební a jiné úpravy, které by vyžadovaly stavební povolení nebo stavební souhlas. Nájemce se zavazuje, že nebude činit žádné úpravy (vrtání, montáže) na oknech a balkonových dveřích kromě běžného mytí.

2) Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které způsobí na bytě a veškerém jeho zařízení, na okolních bytech i společných prostorách a zařízeních v domě sám nebo osoby, které s ním, se souhlasem pronajímatele, bydlí nebo ho navštěvují.

3) Nájemce má právo v rozsahu přiměřeném poměrům v domě chovat zvíře. Vylučuje se byty užívat jako množírnu domácí zvíře.

4) Z důvodu požární bezpečnosti je nájemci zakázáno umísťovat nábytek různých rozměrů a jiné osobní věci, vyjma rohože a obuvi, na chodby či do společných prostor bytového domu.

5) Nájemce je povinen byt udržovat ve stavu způsobilém k užívání a je povinen dodržovat obecné závazné předpisy upravující požární ochranu, bezpečnost a hygienu. Je také povinen provádět a hradit ze svého běžnou údržbu a drobné úpravy související s užíváním bytu (nařízení vlády č. 308/2015 Sb.) a je rovněž povinen umožnit pronajímateli přístup do všech prostor, jež jsou předmětem nájmu k provedení kontroly, provozní údržby, likvidaci havárií apod., a to po předchozí domluvě.

6) Osoby, které žijí s nájemcem v bytě, jsou povinni řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a zavazují se dodržovat stejné podmínky jako nájemce. A dále nájemce je povinen písemně pronajímateli ve lhůtě 15 dnů oznámit veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to včetně jména, příjmení, data narození a státní příslušnosti těchto osob.

7) Nájemce nesmí dát do podnájmu byt bez písemného souhlasu pronajímatele. Pokud tak učiní bez jeho souhlasu, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností dle § 2215, odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb.

8) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli vznik závad bránících řádnému užívání bytu nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen. Pronajímatel je povinen odstranit závady bránící řádnému užívání bytu nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, a to bez zbytečného odkladu od doby, kdy se o této skutečnosti prokazatelně dozvěděl. V případě, že pronajímatel tyto překážky bez zbytečného odkladu po upozornění nájemcem neodstraní, má nájemce možnost tyto překážky v nezbytné míře odstranit na svůj náklad a do 6 (šesti) měsíců výdaje s tím spojené uplatnit u pronajímatele. V případě porušení povinností pronajímatele odstranit vzniklé závady, které podstatně nebo dlouhodobě brání v řádném užívání bytu, a povinností provést nezbytné opravy, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného.

9) Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

10) Při převzetí bytu a při *skončení nájmu* bude mezi smluvními stranami zachycen písemně stav předmětu nájmu a stavy měřičů.

11) Ke skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje najatý byt vyklidit a vyklizený protokolárně pronajímateli předat. Současně bere na vědomí, že pronajímatel na něm může požadovat náhradu škody způsobené na předmětu nájmu. Předmět nájmu se zavazuje pronajímateli odevzdat ve stavu obvyklého opotřebení, řádně vyklizený a vymalovaný.

12) Ke dni ukončení nájemní smlouvy je nájemce povinen odhlásit svůj trvalý pobyt z bytu.

13) Při ukončení nájmu je nájemce povinen oznámit novou, případně korespondenční, adresu, na kterou bude možné zaslat vyúčtování za služby spotřebované v letech, ve kterých probíhala nájemní smlouva, případně informovat o změně adresy, pokud neobdrží vyúčtování za poslední rok.

## VI. Závěrečná ustanovení

1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran. Účinnosti nabývá odevzdáním bytu nájemci. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy řádně seznámily, že byla sepsána dle jejich svobodné a vážné vůle a nebyla sjednána v tísní.

2) Pronajímatel předá byt nájemci k užívání do jednoho týdne ode dne nabytí platnosti.

3) Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zejména ustanoveními § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

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

Ve Skutči dne 10. 7. 2017

Ve Skutči dne 10. 7. 2017

\_\_\_\_\_  
pronajímatel

\_\_\_\_\_  
nájemce

Přílohy:

1. Evidenční list nájemného
2. Předávací protokol
3. Pokyny pro užívání rodinných domů a bytů



## EVIDENČNÍ LIST NÁJEMNÉHO pro byt č. 2

### 1. Základní údaje:

Havlíčková 1023, 539 73 Skuteč, byt č. 2, o velikosti 80,52 m<sup>2</sup>.

Jméno a příjmení nájemce: Domov na hradě Rychmburk

Adresa nájemce: Předhradí 17, 539 74 Předhradí

### 2. Podlahová plocha bytu:

Charakter místnosti	Výměra místnosti v m <sup>2</sup>	Započítatelná plocha pro nájemné v m <sup>2</sup>
Předsín	8,19	8,19
Pokoj	17,63	17,63
Pokoj	12,05	12,03
WC	2,18	2,18
Koupelna	3,97	3,97
Obývací pokoj	25,95	25,95
Pokoj	10,57	10,57
Celkem m <sup>2</sup>	80,52	80,52

### 3. Výpočet nájemného:

MĚSÍČNÍ NÁJEMNÉ ČINÍ: 6 120,- Kč

### 4. Měsíční nájemné a zálohy na služby v Kč:

Druh služby	Platné od	Změna od	Změna od	Změna od
Nájemné	6 120,-			
Záloha na teplo	800,-			
Záloha na vodné a stočné	600,-			
Záloha na služby - společné prostory	200,-			
Úklid společných prostor	200,-			
Celkové nájemné včetně záloh				

### 5. Další ujednání:

Cena nájemného se může každoročně měnit o inflaci stanovenou ČSÚ.



6. Počet osob žijících v bytě s nájemcem:

Nájemce uvede počet osob s ním žijících v bytě, jejich jména, příjmení, data narození a státní příslušnost.

Pokud tak neučiní, považuje se to za hrubé porušení povinností podle § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku.

1)

2)

Souhlasím s údaji v tomto Evidenčním listě nájemného a tento bezvýhradný souhlas stvrzuji svým podpisem.

Evidenční list nájemného je vyhotoven ve dvou výtiscích, z nichž jeden obdrží nájemce a jeden pronajímatel.

Ve Skutči dne 10. 7. 2017

Pronajímatel



Nájemce

