



NÁJEMNÍ SMLOUVA NA PRONÁJEM BYTOVÝCH PROSTOR

STATUTÁRNÍ MĚSTO JIHLAVA

Sídlo: Masarykovo náměstí 1, 586 01 Jihlava
IČ: 286010
Zastoupeno: Ing. arch. Martinem Laštovičkou, náměstkem primátorky
k podpisu oprávněn Ing. Petr Štěpán, vedoucí Majetkového odboru Magistrátu města
Jihlavy, na základě Mechanismu hospodaření s byty

jako pronajímatel na jedné straně, dále jen pronajímatel

a

Horácké divadlo Jihlava, příspěvková organizace

Sídlo: Komenského 1359/22, 586 01 Jihlava
IČO: 00094811
Zastoupeno: Mgr. Ondřejem Remiášem (ředitelem)

jako nájemce na straně druhé, dále jen nájemce

uzavřeli podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník (dále jen občanský zákoník)
níže uvedeného dne tuto nájemní smlouvu.

1.

Předmět nájmu

Pronajímatel je vlastníkem objektu číslo popisné **1650** v Jihlavě v ulici **Husova**, číslo orientační **40**.
Tato nemovitost je zapsána na LV č. 10001 v katastru nemovitostí Jihlava.

Na základě usnesení Rady města Jihlavy č. 949/21-RM ze dne 9. 9. 2021 pronajímá pronajímatel
nájemci v uvedeném domě bytové prostory specifikované bytem číslo **5**.

Byt je umístěn ve 3. nadzemním podlaží, jedná se o byt standardní, velikosti 2+1.

Byt je podle § 2272 odst. 3 občanského zákoníku určen pro bydlení maximálně 4 osob.

2.

Přesná specifikace bytu, jeho příslušenství a vybavení je obsažena v pasportu pronajímaného bytu
(příloha číslo 1) a protokolu o předání a převzetí bytu, který nájemce při převzetí bytu podepisuje a
svým podpisem stvrzuje pravdivost údajů v něm obsažených.

Nájemce přebírá byt bez závad a způsobilý k řádnému užívání podle této smlouvy.

Účelem nájmu je zajištění ubytování zaměstnanců Horáckého divadla Jihlava, příspěvkové
organizace.

3.**Doba nájmu**

Shora uvedený byt pronajímá pronajímatel nájemci **na dobu určitou do 30. 9. 2022.**

Nájemní smlouva je platná ode dne podpisu a účinná od 1. 10. 2021.

Spolu s uvedeným bytem má nájemce právo užívat i společné prostory domu.

Byt se považuje za zpřístupněný dle § 2242 občanského zákoníku, jestliže nájemce obdržel klíče a nebrání mu nic v přístupu do bytu. Zpřístupnění bytu osobám užívajícím byt za nájemce je plně věcí nájemce.

4.**Výše a splatnost nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu**

Výpočet měsíčního nájemného za pronajímáný byt s příslušenstvím a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním souvisejících služeb (dále také zálohy na služby) je uveden v evidenčním listu (příloha číslo 2).

Nájemné bylo stanoveno smluvně v souladu s usnesením Rady města Jihlavy, úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním souvisejících služeb byly stanoveny v souladu s platnými právními předpisy v době sjednání této smlouvy, zejména ust. § 4 odst. 2 a 3 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů. Při změně těchto obecně závazných právních předpisů se přiměřeně změní i výše příslušných úhrad. Tuto změnu oznámí písemně pronajímatel nájemci a nájemce se zavazuje tuto změnu respektovat a příslušné částky uhradit.

Obě smluvní strany se dohodly, pro případ prodloužení této nájemní smlouvy, že výše nájemného bude každoročně upravována s účinností od 1. 7. příslušného kalendářního roku na základě oznámení pronajímatele. Koeficient růstu nájemného se stanoví podle procenta průměrné meziroční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen oznámené Českým statistickým úřadem nebo jeho právním nástupcem za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Výchozí částkou pro provedení úpravy se pro příslušný kalendářní rok rozumí výše nájemného za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Pokud orgány statutárního města Jihlavy rozhodnou, že pro příslušný kalendářní rok úprava nájemného uplatňována nebude, oznámení pronajímatele nájemce neobdrží a bude povinen uhradit pro příslušný kalendářní rok nájemné ve stejné výši jako v předcházejícím roce.

Nájemné je splatné nejpozději do posledního dne příslušného platebního období, např. úhrada za leden do posledního ledna.

Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohy na služby ve sjednaném termínu, je povinen marným uplynutím lhůty zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši stanovené právním předpisem.

Nájemné za měsíc, ve kterém byla tato smlouva uzavřena, je splatné do 31. 10. 2021.

Platby nájemce budou použity v tomto pořadí:

- nejstarší nedoplatky nájemného
- běžné platby nájemného
- úroky z prodlení

Nájemce souhlasí s tím, že zálohy na služby budou zvyšovány dle úpravy cen jednotlivých dodavatelů automaticky.

Vyúčtování bude prováděno 1x ročně k 31.12. běžného roku a oznámení o vyúčtování bude nájemci zasláno do 30.4. roku následujícího.

Právní vztahy týkající se vyúčtování záloh na služby touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 67/2013 Sb. kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů.

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn přeplatky z nájemného a z vyúčtování služeb si započíst na úhradu svých splatných pohledávek, které má vůči nájemci z titulu správních a jiných činností v příslušném zúčtovacím období.

5.**Práva a povinnosti nájemce**

Nájemce je povinen doložit pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu nejpozději do dvou týdnů od podpisu smlouvy počet osob užívajících byt za nájemce. Nájemce je povinen tyto osoby písemně zavázat k dodržování povinností stanovených touto smlouvou. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu nejpozději do dvou měsíců ode dne kdy změna nastala, změnu počtu osob užívajících byt za nájemce pro případ, že tyto změny potvrzují déle než dva měsíce.

Nájemce se zavazuje označit pronajatý byt a ostatní prostory, které k bytu náležejí a nacházejí se mimo byt, příjmením osoby (osob) užívající (-ch) byt za nájemce. Stejným způsobem se zavazuje označit dopisní schránku a zvonek u bytu nebo u vstupu do domu, pokud tyto k bytu náležejí.

Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv.

Nájemce se zavazuje užívat byt řádným způsobem v souladu s nájemní smlouvou. Pronajímatel je oprávněn požadovat a nájemce je povinen pronajímateli umožnit vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly stavu předmětu nájmu. Dojde-li k poškození nebo nadměrnému opotřebením pronajatého bytu, odpovídá nájemce za škody, a to i za škody způsobené osobami, jimž umožnil do pronajatého bytu přístup.

Nájemce je povinen odstranit na své náklady závady a poškození, které způsobil v domě nebo bytě sám nebo osoby užívající byt za nájemce. Nestane-li se tak, pronajímatel závady odstraní a bude požadovat na nájemci jejich úhradu.

Nájemce je povinen provádět na vlastní náklady běžnou údržbu bytu a drobné opravy související s jeho užíváním v souladu s platnými právními předpisy a v rozsahu uvedeném v příloze č.3.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, které má provést pronajímatel a umožnit mu jejich provedení. V případě, že tak neučiní, odpovídá za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat věc pro vady věci.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provedení nutných oprav a povolit vstup do předmětu nájmu pro likvidaci havárií ohrožující bezpečný provoz domu.

Jestliže nájemce ví předem o dlouhodobé nepřítomnosti osob užívajících byt za nájemce v pronajatém bytě, spojené se složitou dosažitelností těchto osob, oznámí tuto skutečnost pronajímateli. Současně označí osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do pronajatého bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné a oznámí pronajímateli kontakt na takovou osobu.

Pronajímatel dle ustanovení § 2215 občanského zákoníku tímto uděluje výslovný souhlas s tím, že nájemce může zřídit užívací právo k bytu třetí osobě – a to pouze zaměstnanci Horáckého divadla Jihlava, příspěvkové organizace, kterému zajišťuje ubytování.

6.**Ukončení nájmu**

Nájemní poměr dle této smlouvy skončí:

- kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran po předchozím schválení příslušnými orgány statutárního města Jihlavy
- uplynutím sjednané doby nájmu dle čl. 3 této smlouvy
- písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní lhůtou
Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně.

Po vzájemné dohodě pronajímatele a nájemce se nepoužije ustanovení § 2285 Obč. zák.

Součástí ukončení nájmu bytu je fyzické předání pronajatého bytu nájemcem pronajímateli. Při předání bytu se vyhotoví zápis o skončení užívání bytu. V zápise bude specifikován stav bytu. Nájemce je povinen vrátit byt ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebením. Zjistí-li se nadměrné opotřebením nebo poškození bytu, zavazuje se nájemce vzniklou škodu uhradit.

V době od podání výpovědi do předání bytu, nebo tři měsíce před skončením nájmu je nájemce povinen umožnit zájemci o pronajmutí bytu prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce.

7.

Ostatní ujednání

Smluvní strany se dohodly, že za doručenu se považuje zásilka (podání výpovědi, vyúčtování nájemného, upomínka nezaplacených plateb nájemného, aj.), která je zaslána nájemci doporučeně na adresu sídla nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy a převzata adresátem nebo přímo adresátovi předána. Pro případ nepřevzetí, nevyzvednutí či nedoručitelnosti zásilky se smluvní strany dohodly, že za doručení se považuje den, kdy je odesílateli zásilka vrácena jako nedoručená. Pokud je doručováno prostřednictvím datové schránky, platí pro doručení postup stanovený právními předpisy platnými v době doručování.

V souladu s ust. § 630 odst. 1 občanského zákoníku si smluvní strany sjednávají promlčecí lhůtu ve vztahu k veškerým právům a povinnostem přímo či odvozeně souvisejících s touto smlouvou v délce 10 let ode dne, kdy počala promlčecí lhůta plynout.

Energetická náročnost dle průkazu energetické náročnosti budovy: F 296 kWh/(m²·rok). Nájemce prohlašuje, že obdržel PENB před podpisem této smlouvy.

Pokud tato smlouva nestanoví jinak, vztahují se na vzájemná práva a povinnosti nájemce a pronajímatele příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Nedílnou součástí této smlouvy je:

- příloha č. 1 - pasport bytu
- příloha č. 2 – evidenční list
- příloha č. 3 - drobné opravy v bytě

Smlouva se pořizuje ve třech stejnopisech, jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.

Tato smlouva podléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, a je uzavřena dnem podpisu poslední smluvní strany a účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv, není-li ve smlouvě stanovena účinnost pozdější. Účastníci této smlouvy souhlasí s uveřejněním této smlouvy, a to včetně veškerých osobních údajů v listinách obsažených. Statutární město Jihlava zajistí uveřejnění těchto listin v registru smluv v souladu s právními předpisy.

Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Jihlavě dne 15. 9. 2021

V Jihlavě dne 21. 9. 2021



pronajímatel
Ing. Petr Štěpán
Vedoucí majetkového odboru



nájemce
Mgr. Ondřej Remiáš
ředitel