

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2235 a násl.
zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“)

Smluvní strany

Město Pacov, se sídlem Náměstí Svobody 320, 395 01 Pacov, IČ 248 789,
jehož jménem je oprávněn jednat Ing. Lukáš Vlček, starosta
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., účet [REDACTED]
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Stavneko, s.r.o., se sídlem Vodnická 331/23, Újezd u Průhonic, 149 00 Praha 4, IČ 04552997,
jehož jménem je oprávněn jednat Jaroslav Nekovář
(dále jen společně „**Nájemci / Nájemce**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012
Sb., občanský zákoník, tuto **nájemní smlouvu** (dále jen „**smlouva**“):

Článek I.

Úvodní ustanovení

- 1.1.** Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky 2+1 v 1 nadzemním podlaží domu č. p. 319 stojícím na pozemku st. 365 v k. ú. Pacov, obec Pacov, na adrese Španovského 319, a to včetně jejího vybavení (dále jen „**byt**“).

Článek II.

Předmět nájmu

- 2.1.** Pronajímatel přenechává Nájemci do užívání byt dle bodu 1.1 smlouvy o dispozici 1 + 2 s přísl. a o celkové výměře 66,5 m², a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.
- 2.2.** Byt sestává z kuchyně, 2 pokojů, předsíně, WC a koupelny.
- 2.3.** Stav bytu a jeho vybavení jsou uvedeny v předávacím protokolu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy. V předávacím protokolu bude rovněž uveden elektroměr, a to ke dni předání bytu.
- 2.4.** Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání byt za podmínek dohodnutých níže v této smlouvě a Nájemce se zavazuje užívat byt v souladu s touto smlouvou a platit řádně a včas nájemné.

Článek III.

Předání a převzetí

- 3.1.** Pronajímatel je povinen předat byt Nájemci ke dni 15.4.2021 a Nájemce se jej k tomuto dni zavazuje od Pronajímatele převzít. Den převzetí bytu, vyznačený na předávacím protokolu (viz Příloha č. 1), je dnem zahájení nájmu.
- 3.2.** O předání bytu sepiší smluvní strany předávací protokol, ve kterém budou vedle náležitostí dle bodu 2.3 smlouvy uvedeny počty klíčů, případné zjevné vady bytu nebo další skutečnosti o stavu bytu a pořízena fotodokumentace.

Článek IV.

Nájemné

- 4.1.** Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání bytu nájemné ve výši 2660,- Kč (slovy: dvatisícešestsetšedesátkorun českých) měsíčně. V nájemném není zahrnuta úplata za služby poskytované spolu s užíváním bytu, přičemž záloha na ně je stanovena bodu 7.2.

Článek V.

Platební podmínky

- 5.1.** Nájemné je splatné měsíčně, a to vždy nejpozději k 15. (patnáctému) dni kalendářního měsíce, za který se nájemné platí. Za duben 2021 činí poměrná část nájemného 1330,- Kč a je splatná do 30.4.2021.
- 5.2.** Nájemné je splatné na účet Pronajímatele č. [REDAKCE] pod variabilním symbolem [REDAKCE]. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet Pronajímatele.

Článek VI.

Ostatní práva a povinnosti

- 6.1.** 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. Nájemce je povinen zachovávat čistotu ve společných prostorách domu a přiléhajících pozemcích.
- 6.2.** Pronajímatel je povinen předat Nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
- 6.3.** 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. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu si smluvní strany sjednávají v Příloze č. 2.
- 6.4.** 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 Pronajímatele 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.

- 6.5. Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
- 6.6. Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů, přičemž Domovní řád může tato pravidla určit podrobně.
- 6.7. Pronajímatel je oprávněn z vážných důvodů vstupovat do bytu; nebude-li hrozit nebezpečí z prodlení, bude vstup Nájemci oznámen s dostatečným časovým předstihem.
- 6.8. 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.
- 6.9. 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.
- 6.10. 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.

Článek VII.

Služby poskytované s nájmem

- 7.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci prostřednictvím dodavatelů v souvislosti s užíváním bytu následující služby: dodávku vody, elektřiny, tepla. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli náklady spojené s poskytováním uvedených služeb. Pronajímatel zajišťuje elektřinu v bytě. Měření elektřiny je pomocí elektroměru, který je vlastnictvím pronajímatele. Vyúčtování elektřiny v bytě bude provedeno na základě odečtu kW tohoto elektroměru a ceny za KW.
- 7.2. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli zálohy na úplatu za služby uvedené výše, a to v měsíčním intervalu, ve výši, 2000,- Kč/měsíc. Nájemce s takto stanovenou zálohou souhlasí. Za duben 2021 činí poměrná část zálohy 1000,- Kč.

7.3. Záloha na služby je splatná ve stejném termínu jako nájemné na účet Pronajímatele č. [REDAKCE] pod variabilním symbolem [REDAKCE]

7.4. Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 3 (tří) měsíců od obdržení konečného vyúčtování dodavatelů jednotlivých služeb provést vyúčtování Nájemcem zaplacených záloh na služby a skutečně odebraných služeb. Případný přeplatek či nedoplatek úplaty za služby je splatný 15. den po doručení vyúčtování Nájemci, leda by Nájemce proti vyúčtování uplatnil námitku. Ujednání stran vyúčtování platí jen tehdy, neupraví-li je právní předpis.

7.5. Nájemce se zavazuje, že uhradí veškeré nedoplatky vzniklé za dobu trvání nájmu na poskytovaných službách spojených s užíváním bytu a to i v případě, že k vyúčtování služeb dojde až po skončení nájmu.

Článek VIII.

Doba trvání a ukončení smlouvy

8.1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 30.11.2021.

8.2. 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.

8.3. 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.

8.4. Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže

- a) dá byt nebo jeho část do podnájmu či bezplatnému užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas Pronajímatele,
- b) provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele,
- c) 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,
- d) opakovaně poruší pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a i přes upozornění nesjedná nápravu.

8.5. Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvlášť závažným způsobem zejména, jestliže dluh za nezaplacené nájemné nebo zálohy na služby, s jejichž úhradou bude Nájemce v prodlení, přesáhne výši odpovídající dvojnásobku nájemného, nebo nedoplatek za vyúčtování nebude za dobu dvou měsíců ode dne jeho splatnosti zcela uhrazen.

Článek IX. Vrácení bytu

- 9.1. 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.
- 9.2. Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením či předáním bytu má Pronajímatel právo kdykoli byt na náklady Nájemce sám vyklidit, s čímž Nájemce výslovně souhlasí.
- 9.3. Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si Nájemce věci, které zanechal v bytě ani do 30 (třiceti) dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za Nájemcem. Případný peněžní přebytek zašle Pronajímatel Nájemci na účet Nájemcem sdělený.
- 9.4. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí Nájemce nejpozději k termínu předání bytu (skončení nájmu). Pokud tak Nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad Nájemce Pronajímatel. S tím Nájemce vyslovuje souhlas.

Článek X. Závěrečná ustanovení

- 10.1. Tato smlouva nabývá účinnosti uzavřením. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.
- 10.2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
- 10.3. Tato smlouva, její výklad a otázky v ní neupravené se řídí českým právem. Není-li touto smlouvou upraveno jinak, použijí se dispozitivní ustanovení NOZ; to platí i tam, kde smlouva upravuje některá práva či povinnosti jen částečně.

V Pacově

15. 4. 2021

[Redacted signature area]

Nájemce

Pronajímatel

Stavneko, s. r. o.

Vodnická 331/23, 149 00 Praha 4
Tel.: [Redacted] DIČ: CZ04552997

MP/04676/2021

15. 4. 2021
PACOV

Příloha č. 1

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL K BYTU

Dne 15.4.2021

Převzal nájemce Stavneko s.r.o., zastoupený Jaroslavem Nekovářem

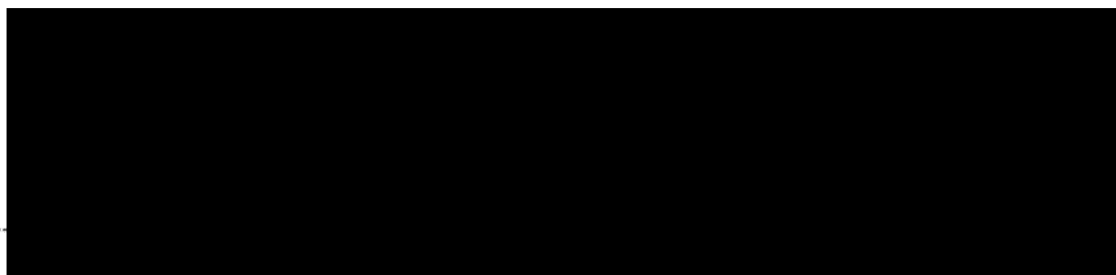
od Pronajímatele : města Pacov, zastoupený *TOMÁŠEM KOČOUKEM*

- klíče od bytu v počtu: *1* ks od bytu, *7* ks od vchodových dveří, *0* ks od schránky,
- s těmito stavy měřičů:

elektroměr: *NT 665 kWh*
VT 124 kWh

- vybavení bytu: Smluvní strany konstatují, že bytu je bez vybavení.
- Předmět nájmu je přenecháván nájemci do užívání ve stavu způsobilém k řádnému užívání bez zjevných či užívání bránících závad či poškození.
- Součástí předávacího protokolu je fotodokumentace pořízená při předání.

V Pacově dne 15.4.2021



Nájemce

Pronajímatel

Stavneko, s. r. o.

Vodnická 331/23, 149 00 Praha 4
Tel.: [redacted] DIČ: CZ04552997

MĚSTO
PACOV
2

PŘÍLOHA Č. 2

DROBNÉ OPRAVY BYTU

- 1) Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
- 2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonku, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.
- 3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáku, 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.
- 4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích odstavcích.
- 5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu níže uvedeného.
- 6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m² podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.
- 7) Podlahovou plochou bytu se pro účely této přílohy rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžií a teras se započítává pouze jednou polovinou.

NÁKLADY SPOJENÉ S BĚŽNOU ÚDRŽBOU BYTU

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

Pacově dne 15.4.2021

Pronajímatel:

Nájemce:

7/

MP/04676/2021

Stavneko, s. r. o.

Vodnická 331/23, 149 00 Praha 4
Tel.: [redacted] DIČ: CZ04552997