

NÁJEMNÍ SMLOUVA O NÁJMU BYTU

V Bohumíně dne: 02.11.2022

číslo smlouvy: 2022-1546

Pronajímatel: Město Bohumín, zastoupené starostou Ing. Petrem Víchou, dále zastoupené na základě pověření
ze dne 06.09.2021 xxxxxxxx

Nájemce: Domov Jistoty, p. o., IČO 00847372
se sídlem Šunychelská 1159, Nový Bohumín

uzavřeli dne 02.11.2022 podle § 2235, odst. I., ObčZ, v platném znění nájemní smlouvu o nájmu bytu, a to na dobu neurčitou.

I. Předmět nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci za nájemné do řádného užívání byt č. 9 - byt standardní kvality o velikosti 1+1 v 3. nadzemním podlaží, včetně společných prostorů v domě č.p. 363 v ulici Slezská ve Starém Bohumíně. Pronajímatel je vlastníkem uvedeného domu.

Přesný rozsah vybavení a zařízení bytu včetně výpočtu nájemného je uvedeno v evidenčním listu, který tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy, jakož i protokol o převzetí bytu, kde je uveden stav bytu, jeho vybavení a příslušenství. Nájemce byt přejímá a prohlašuje, že byt s příslušenstvím dle evidenčního listu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zavazuje se dovybavit byt zařizovacími předměty, kterými není byt vybaven a nejsou uvedeny v evidenčním listu, zajistí si jejich montáž a užívání dle platných norem a nařízení na své náklady.

U zařizovacích předmětů, kterými je byt při uzavření nájemní smlouvy vybaven na náklad pronajímatele, hradí nájemce úhrady uvedené v evidenčním listě. Nebude-li v průběhu nájemního vztahu písemně nebo smluvními stranami dohodnuto jinak, budou vyměněny nájemcem na jeho náklad a pronajímatel zruší předpis úhrady za jejich užívání.

II. Doba užívání a zánik nájmu

Nájemní smlouva se sjednává s účinností **od 01.12.2022 na dobu neurčitou.**

Důvod: Mimořádné přidělení bytu Radou města dne 10.10.2022, č. usn. 1219/85 za cenu nájemného ve výši 54,78 Kč/m² měsíčně.
Bez jistoty.

Nájem bytu končí:

- a) písemnou dohodou sjednanou mezi nájemcem a pronajímatelem;
- b) při sjednání na dobu určitou datem uvedeným ve smlouvě, když tato nájemní smlouva není a nebude automaticky prodloužována (tato nebude prodloužena pokud je nájemce dlužníkem, prováděl stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele, neprováděl úklid a opakovaně neumožnil v případě stížností kontrolu užívání bytu);
- c) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran za podmínek stanovených v ustanoveních § 2286 zákona č. 89/2012 Sb., ObčZ, v platném znění;
- d) jinými způsoby dle příslušných ustanovení ObčZ, v platném znění.

Při skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit byt s příslušenstvím včetně sklepu a ostatních pronajatých prostorů a předat jej pronajímateli s klíči a vším zařízením, vybavením a příslušenstvím ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Dovybaví-li byt vlastními zařizovacími předměty, zavazuje se nájemce při ukončení nájemního poměru zajistit jejich demontáž a odvoz z bytu, popřípadě dle dohody s nájemcem ponechat je v bytě bez nároku na finanční náhradu ze strany pronajímatele, pokud není dohodnuto jinak.

III. Nájemné a zálohy za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Výše nájemného a záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytu byla dohodnuta dle platného cenového předpisu tak, jak je uvedeno v evidenčním listě. Nájemce se zavazuje vždy do posledního dne kalendářního měsíce platit pronajímateli nájemné a zálohy na služby počínaje dnem 01.12.2022.
2. Smluvní strany se dohodly, že záloha na vodné a stočné byla stanovena průměrem na osobu a měsíc. Vyúčtování vodného a stočného bude provedeno jedenkrát ročně za kalendářní rok, na základě spotřeby podle namontovaných vodoměrů a koeficientem k fakturačnímu vodoměru dodavatelů. V bytech bez vodoměrů podle spotřeby na osobu a měsíc.
3. Nezaplatí-li nájemce včas nájemné, zálohy za plnění poskytovaná s užíváním bytu, včetně nedoplatku vyplývajících z vyúčtování těchto plnění, je povinen zaplatit úrok z prodlení dle Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění. Prodlení s placením nájemného a záloh za plnění spojená s užíváním bytu za dobu tří měsíců je důvodem k výpovědi z nájmu bytu.
4. Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení nájemného nebo úhrad se změní výše

příslušných úhrad počínaje prvním dnem měsíce, který následuje po vzniku důvodu pro změnu. Změnu úhrady oznámí pronajímatel nájemci písemně bez zbytečného odkladu. Nebude-li souhlasit nájemce s oznámenou změnou, může proti ní do 10 dnů ode dne doručení změny sdělit pronajímateli své námítky. Neučiní-li tak, bude se mít podle dohody smluvních stran za to, že nájemce se změnou souhlasí.

5. Pronajímatel je povinen zaznamenávat změny měsíčních úhrad za nájem a služby spojené s užíváním bytu (počet osob v domácnosti apod.) do 30 dnů od nahlášení v evidenčním listě nebo v oznámení o změnách, které je nedílnou součástí evidenčního listu.
6. Nájemce je povinen oznámit prokazatelným způsobem pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu výše nájemného a úhrad plnění poskytovaných s užíváním bytu do 15 dnů po jejich vzniku. Nájemce prohlašuje, že si je vědom, že nesplní-li tuto oznamovací povinnost, nese riziko spojené s případným vznikem bezdůvodného obohacení na jeho straně nebo škody, které vzniknou nesprávným vyúčtováním služeb mezi další nájemce bytu v objektu.

IV. Závazky smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu a plnit své povinnosti vyplývající z ObčZ, v platném znění a předpisů jej provádějících a doplňujících.
2. Vznikne-li nájemci škoda způsobena prokazatelně pronajímatelem, hradí tuto škodu podle ustanovení ObčZ, v platném znění pronajímatel. Vznikne-li pronajímateli škoda způsobena nájemcem nebo těmi, kteří s ním bydlí, hradí tuto škodu nájemce.
3. Nájemce se zavazuje provádět:
 - úklid společných prostor domu, pokud není dohodnuto jinak;
 - čištění chodníků podle rozvrhu na jednotlivé nájemce, včetně odstraňování sněhu a námrazy na přístupové cestě ke vchodu, pokud není pronajímatelem dohodnuto jinak.
4. Nájemce se zavazuje neprovádět stavební úpravy či jiné podstatné změny v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na vlastní náklady. V případě porušení svého závazku je povinen na požádání pronajímatele úpravy a změny uvést do původního stavu.
5. Nájemce se zavazuje po předchozí písemné výzvě pronajímatele umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet měřených hodnot vodoměrů. Rovněž se zavazuje umožnit přístup pronajímateli i k dalším technickým zařízením, pokud jsou umístěna v bytě a jsou jeho součástí.
6. Nájemce se zavazuje, že byt bude užíván pouze k bydlení, nebude-li písemně dohodnuto jinak. Dále se zavazuje umožnit pronajímateli výkon jeho práva kontroly, zdaje byt užíván řádným způsobem. V případě, že nájemce pronajímateli písemně neoznámí změny v počtu osob v bytě do dvou měsíců od jejich vzniku, jedná se o hrubé porušení povinností a důsledkem je výpověď z nájmu bytu.
7. Nájemce není oprávněn dát byt do nájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení ustanovení tohoto bodu je důvodem k výpovědi z nájmu bytu.
8. Přijetí/přihlášení další osoby do bytu vyžaduje souhlas pronajímatele. V případě udělení takového souhlasu, nejde o souhlas s přechodem nájmu bytu při úmrtí nájemce. Nájemce je povinen v případě dlouhodobé nepřítomnosti v bytě (déle než dva měsíce), toto oznámit pronajímateli. Zároveň je povinen označit kontaktní osobu pro možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné.
9. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.
10. Nájemce je povinen zajistit si vytápění z tepelných zařízení nainstalovaných pronajímatelem jako součást bytu.
11. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté sklepní prostory pouze k uskladnění věcí nezbytných k provozu bytu.
12. Nájemce se zavazuje dodržovat Obecně závaznou vyhlášku Města Bohumín o regulaci pohybů psů a jiných zvířat.
13. Domovní řád je nedílnou součástí této nájemní smlouvy. Jeho aktuální znění naleznete na webových stránkách města (www.mesto-bohumin.cz).

V. Závěrečná ustanovení

1. **Účastníci si nájemní smlouvu přečetli a s jejím obsahem souhlasí, což v dobré víře, svobodně, vážně a bez nátlaku stvrzují svými podpisy.**
2. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí příslušné ustanovení ObčZ, v platném znění jeho prováděcích a doplňujících předpisů a ustanovení domovního řádu vydaného pronajímatelem.
3. Nájem bytu je chráněným nájmem. Případné nároky může nájemce uplatňovat dle obecně platných právních předpisů.
4. Změny této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnými dodatky odsouhlasenými smluvními stranami.
5. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že převezme evidenční list a protokol o převzetí bytu.
6. Touto smlouvou se ruší veškeré předcházející nájemní smlouvy vážící se k výše uvedenému bytu.

Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění této smlouvy podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) provede nájemce.

Zapronajímatele

Nájemce: