

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

Pronajímatel:

Skutečská investiční s. r. o.

Smetanova 269, 539 73 Skuteč

Zastoupená: Vojtěch Horák, jednatel

IČ: 28781180 DIČ: CZ28781180

Tel.: 469 350 435

Email: info@skuteckainvesticni.cz

Bankovní spojení: 1230271329/0800

(dále jen „pronajímatel“)

Nájemce

Jméno, příjmení: Domov Na cestě

Adresa: Tyršova 389, 539 73 Skuteč

IČO: 150 538 22

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle § 2201 nOZ a násl. a rozšiřující ustanovení o nájmu bytu § 2234 nOZ a násl. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění tuto

SMLOUVU O NÁJMU BYTU

ČLÁNEK 1 – předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví číslo 3080 pro obec a k. ú. Skuteč a to domu čp. 1023, ulice Havlíčkova ve Skutči, postaveného na pozemku označeném jako stavební parcela č. 2363 zastavěná plocha, a to mimo jiné bytové jednoty číslo 2 o velikosti 4+kk o výměře 80,52 m², umístěné v prvním podzemním podlaží domu čp. 1023, ulice Havlíčkova ve Skutči, postaveného na pozemku označeném jako stavební parcela č. 2363 zastavěná plocha a nádvoří (dále jen „**předmět nájmu**“ nebo „**byt**“).
2. Další specifika bytu:
 - a. Byt je napojen na ústřední vytápění.
 - b. **Vybavení bytu tvoří:**
 - i. kuchyňská linka
 - c. **Příslušenství bytu tvoří:**
 - i. společné prostory
3. Pronajímatel prohlašuje, že byt je ke dni podpisu smlouvy způsobilý k řádnému užívání a nic nebrání k plnění této smlouvy nastěhováním nájemce. Nájemce prohlašuje, že měl možnost si byt řádně prohlédnout. Nájemce konstatuje, že byt odpovídá sdělením pronajímatele a taktéž jej považuje za způsobilý k plnění ujednaného účelu, tj. k uspokojování jeho bytových potřeb (trvalému bydlení) a je způsobilý k nastěhování.

ČLÁNEK 2 – předmět smlouvy

1. Pronajímatel se podpisem této smlouvy zavazuje přenechat nájemci shora specifikovaný předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu s touto smlouvou a platit za to pronajímateli nájemné. Shora specifikovaný předmět nájmu se přenechává nájemci výhradně za účelem uspokojování jeho bytových **potřeb**.

ČLÁNEK 3 – doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1. 7. 2023 do 30. 6. 2025.
2. Nájemní vztah končí uplynutím ujednané doby trvání nájemní smlouvy. Lze jej také ukončit dohodou nebo výpovědí ze zákonných důvodů s tříměsíční výpovědní dobou, která začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje po doručení výpovědi druhé smluvní straně, a to za předpokladu, že výpověď není udělena z důvodu zvláště závažného porušení povinnosti nájemcem (tj. bez výpovědní doby).
3. Strany se mohou dohodnout na prodloužení doby trvání nájemního vztahu, a to zejména tehdy, pokud bude pronajímatel nahlížet na nájemce jako spolehlivého (tj. nebude ve vztahu k němu či členům jeho domácnosti evidovat stížnosti od ostatních nájemníků – např. z důvodu obtěžování hlukem, nepořádkem – a bude se jednat o nájemce, který řádně plní své finanční závazky vůči pronajímateli).
4. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat byt zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, tedy včetně jeho vybavení, řádně uklizený a vymalovaný, a to v den, kdy nájem končí. Současně smluvní strany ujednávají, že nájemce je povinen odstranit veškeré změny, které v bytě provedl, byť by je provedl se souhlasem pronajímatele s výjimkou, pokud se strany v konkrétním případě nedohodnou jinak.

ČLÁNEK 4 – nájemné a služby

1. Sjednané měsíční nájemné činí částku 9 823,- Kč.
2. Nájemné je splatné vždy nejpozději do 10. dne měsíce, za který se nájemné platí.
3. Pronajímatel je oprávněn požadovat úhradu prvního nájemného při podpisu této smlouvy. Jinak je nájemné vždy splatné na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a. s. ve Skutči č. ú.: 1230271329/0800. Variabilní symbol pro platbu je číslo bytu. Nájemné se považuje za zaplacené dnem připsání na účet pronajímatele.
4. Nájemce je povinen platit sjednané nájemné řádně a včas. Pro případ prodlení s placením nájemného, je – vedle zákonného úroku z prodlení – pronajímatel oprávněn požadovat úhradu smluvní pokuty ve výši 100 Kč za každý den trvajícího prodlení s úhradou dlužného nájemného, a to v případě, pokud je nájemce v prodlení s úhradou nájemného po více jak 5 dní. Smluvní pokuta je splatná na výzvy pronajímatele.
5. Ustanovení o platebních podmínkách nájemného, jeho splatnosti, nároku na smluvní pokutu se použijí obdobně pro povinnost hradit měsíční zálohy na služby spojené s užíváním bytu.
6. Služby spojené s užíváním bytu, které zajišťuje pronajímatel a výše ujednaných záloh jsou uvedeny v příloze této smlouvy jakožto nedílné součásti této smlouvy.
7. V případě, že po provedení vyúčtování skutečné spotřeby služeb spojených s užíváním bytu, vznikne na straně nájemce nedoplatek, má pronajímatel právo jednostranně určit přiměřené navýšení zálohových plateb tak, aby pro následující rok případného trvání nájemního vztahu při totožné spotřebě, nedoplatek nevznikl.
8. Smluvní strany si v souladu s ustanovením § 2248 zákona č. 89/2012 Sb. ujednávají, že pro každý další kalendářní rok, do kterého nájemní vztah svým trváním přesáhne (tj. prvně pro rok 2024), je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemci nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to s účinností od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bude takové navýšení nájemného nájemci oznámeno (zpravidla od 1.4. příslušného kalendářního roku).
9. Rovněž smluvní strany ujednávají, že nezávisle na shora uvedeném je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné v souladu se závěry znaleckého posudku předloženého nájemci, který stanoví srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě, a to do výše znaleckým posudkem stanoveného srovnatelného nájemného. Pro takový případ si ale smluvní strany ujednaly, že změna výše nájemného určeného znaleckým posudkem nabyde účinnosti uplynutím lhůty 3 měsíců, která začíná běžet od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém bylo oznámení o zvýšení nájemného nájemci doručeno společně s kopií znaleckého posudku, aby byl nájemci dán dostatečný časový prostor k případnému hledání jiného bydlení, pokud by se znaleckým posudkem nesouhlasil a s pronajímatelem se nedohodl na náhradním řešení.
10. Rozvazovací podmínka: V případě neuhrazení nájemného a nákladů spojených s užíváním bytu do 30 ti (třiceti) kalendářních dní po dni jejich splatnosti, má za následek, že tato smlouva pozbývá platnosti. Nájemce je v tomto případě povinen pronajmát byt a jeho příslušenství vyklidit a předat pronajímateli do 10 (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.

ČLÁNEK 6 – další ujednání stran

1. Smluvní strany se dohodly, že vyúčtování nákladů za služby spojené s užíváním bytu nájemci provádí pronajímatel vždy nejpozději k 30. dubnu příslušného roku a je povinen je předložit nájemci nejpozději do 30. května příslušného roku. Případný přeplatek či nedoplatek je splatný bezhotovostně do 15 ti dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci.
2. Nájemce hradí drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu (§ 2207 zákona č. 89/2012 Sb.), a to v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.
3. Nájemce nesmí dát do podnájmu byt ani jeho část bez písemného souhlasu pronajímatele. Pokud tak učiní bez jeho souhlasu, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností dle § 2215, odst. 2, resp. § 2275 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.
4. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům domu pohodlný a nerušený výkon jejich práv. Zejména nájemce bere na vědomí a je výslovně upozorněn, že je třeba v bytě a domě zachovávat pořádek, nerušit ostatní nájemce hlukem, chovat se k ostatním nájemcům slušně a dodržovat další pravidla obvyklá pro chování v domě, jakož i rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku.
5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli vznik závad bránících řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen. 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 šesti měsíců výdaje s tím spojené uplatnit u pronajímatele.
6. 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. Nájemce se zavazuje, že nebude činit žádné úpravy (vrtání, montáže) v bytě a zejména na oknech kromě běžného mytí, nedohodne-li se v konkrétním případě s pronajímatelem jinak.
7. Nájemce na požádání umožní pronajímateli přístup do bytu za účelem zjištění stavu bytu a jeho zařízení, stavu vodoměrů, měřidel tepla, plynoměru a za účelem zajištění oprav, a to po předchozí domluvě.
8. Ke dni ukončení nájemní smlouvy je povinen nájemce odhlásit svůj trvalý pobyt z bytu.
9. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli změnu v počtu členů své domácnosti, a to bez zbytečného odkladu. Neučiní-li tak do dvou měsíců poté, co tato změna nastala, má se za to, že závažně porušil svoji povinnost, viz § 2272 zákona č. 89/2012 Sb.
10. Smluvní strany se shodují, že přiměřený počet osob, jež mohou užívat byt v obvyklých a hygienicky vyhovujících podmínkách tvoří maximálně 8 osob.

ČLÁNEK 7 – závěrečná ustanovení

1. Veškerá písemná korespondence mezi pronajímatelem a nájemcem bude probíhat prostřednictvím doporučené pošty nebo předáním proti podpisu do vlastních rukou.
2. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí obecnou zákonnou úpravou, zejména úpravou zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
3. Platnost a účinnost této smlouvy nastává ke dni podpisu smlouvy oběma stranami.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech a po jejím podpisu si každá ze stran ponechá po jednom stejnopisu.
5. Pokud spolu měly smluvní strany uzavřenu smlouvu o nájmu bytu, který je předmětem nájmu dle této smlouvy, platí, že tato smlouva původní smlouvu v plném rozsahu nahrazuje.
6. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, jsou oprávněny smlouvu uzavřít, její obsah je jim znám a na důkaz své svobodné a vážné vůle připojují svůj podpis.

Ve Skutči dne 1. 6. 2023

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Přílohy:

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