

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)
(číslo smlouvy pronajímatele: MJ-SML/0699/2023)

Pronajímatel: město Jeseník
sídlo: Masarykovo nám. 167/1, 790 01 Jeseník
zastoupené: Mgr. Bc. Zdeňkou Blišťanovou, starostkou
IČO: 00302724
bankovní spojení: 27528841/0100
(dále jen: "pronajímatel") na straně jedné

a

Nájemce: Technické služby Jeseník, a.s.
sídlo: Otakara Březiny 168, 790 01 Jeseník
zastoupené: Janem Šlosrem, předsedou představenstva
IČO: 64610063
DIČ: CZ 64610063
zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 1179
bankovní spojení: 22137841/0100
VS:
(dále jen: "nájemce") na straně druhé

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti – budovy č.p. 802/3 nacházející se na pozemku parc.č. 2340/9 v k.ú. Jeseník, kdy tato nemovitost je zapsána na LV č. 2909 pro obec Jeseník, katastrální území Jeseník u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Jeseník.
2. Pronajímatel přenechává nájemci v nemovitosti uvedené v odst. 1 tohoto článku do užívání byt číslo 7 o velikosti 3+1 a podlahové ploše 102,25 m², který se nachází ve 3 NP. Bližší popis bytu obsahuje evidenční list bytu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí (dále jen Evidenční list).
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává nájemci za nájemné do užívání byt specifikovaný v článku I. této smlouvy za účelem, aby jej nájemce užíval výhradně k zajištění **bydlení pro svého zaměstnance na pracovní pozici ředitele** společnosti Technické služby Jeseník a.s.. Nájemce je oprávněn umožnit, aby spolu s uvedeným zaměstnancem byt užívaly i tomuto zaměstnanci blízké osoby.

II.

Doba trvání nájmu.

1. **Nájem bytu dle článku I. se sjednává na dobu určitou od 26. 9. 2023 do 30. 9. 2024.**
2. Uplynutím sjednané doby nájem zaniká, nedohodnou-li se smluvní strany písemným dodatkem k této smlouvě jinak. Nájemce je povinen vyklizený byt odevzdat zpět pronajímateli nejpozději v poslední den trvání nájmu.

III.

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu

1. Měsíční nájemné za užívání předmětu nájmu je stanoveno dohodou ve výši **8.896 Kč** (Slovy: Osm tisíc osm set devadesát šest korun), tj. 87 Kč/m²/měsíc (slovy: Osmdesát sedm). V nájemném není zahrnuta úplata za služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním bytu, které jsou uvedeny v „Evidenčním listu“, který tvoří přílohu č 1 této smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zálohy na služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním bytu měsíčně, vždy nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu v termínu splatnosti je povinen zaplatit pronajímateli spolu s dlužnou částkou úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.
3. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady na služby spojené s užíváním bytu, kterými se rozumí zejména dodávka studené vody a stočného, odvádění odpadních vod kanalizacemi, osvětlení společných prostor (náklady na elektrickou energii, opravy, výměny žárovek, výměny osvětlovacích těles, apod.), náklady na provoz, údržbu, prohlídky a revize, na vybavení bytu, popř. tvoří-li součást domu, kontrola a čištění komínů, servis plynových spotřebičů.
4. Vyúčtování služeb a hrazení případného nedoplatku či přeplatku na zálohách za služby 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.

IV.

Podnájem

1. Nájemce je oprávněn dát v souladu s účelem této smlouvy vymezeným v čl. I předmět nájmu do podnájmu.
2. Při uzavírání smlouvy o podnájmu je nájemce co do výběru osoby podnájemce vázán podmínkami stanovenými touto smlouvou, tj. **podnájemcem** se může stát pouze **zaměstnanec nájemce na pracovní pozici ředitele** společnosti Technické služby Jeseník a.s.
3. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu a nájemce se zavazuje jedno originální vyhotovení této smlouvy předat bezodkladně po jejím uzavření pronajímateli.
4. Nájemce si je vědom skutečnosti, že je oprávněn podnájemní smlouvu uzavřít maximálně na dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy.
5. Podnájemní smlouva musí být obsahově v souladu s právy a povinnostmi nájemce uvedenými v této smlouvě.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen v případě uzavření podnájemní smlouvy v této anebo v její příloze evidovat osoby, které tvoří podnájemcovu domácnost a obývají s ním byt. Nájemce si smluvně vyhradí svůj předchozí písemný souhlas s přijetím nového člena do podnájemcovy domácnosti. Nájemce je povinen zajistit, že v podnájemcově domácnosti bude v bytě žít jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

2. Nájemce se zavazuje dodržovat po celou dobu trvání nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů a zajišťovat toto dodržování i u osob, které s ním žijí v jeho domácnosti. Nájemce se zavazuje dodržovat Domovní řád, který pronajímatel v mezích právních předpisů vydal pro nemovitost, v níž se nachází byt, který je předmětem nájmu dle této smlouvy, a který podrobněji vymezuje vybraná práva a povinnosti pronajímatele, nájemce a osob žijících s nájemcem ve společné domácnosti v bytě. Podpisem této smlouvy nájemce prohlašuje, že se seznámil s obsahem Domovního řádu vyvěšeného v domě, ve kterém se nachází předmětný byt. Smluvní strany podpisem smlouvy sjednávají oprávnění pronajímatele Domovní řád kdykoli bez udání důvodů jednostranně měnit, rušit bez náhrady anebo rušit s náhradou v podobě jiného Domovního řádu. Tuto povinnost je nájemce povinen převést smluvně na podnájemce. Smluvní strany podpisem smlouvy sjednávají závazek nájemce zajišťovat, aby podnájemce a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti v bytě, důsledně plnili povinnosti stanovené Domovním řádem.
3. Nájemce je povinen se spolu s ostatními nájemci domu podílet na pravidelném úklidu společných domovních prostor a na zimní údržbě (úklid sněhu, odstraňování náledí, případně i posyp) na přístupovém chodníku a komunikaci, které nejsou začleněny do plánu zimní údržby města Jeseník. Tuto povinnost je nájemce oprávněn převést smluvně na podnájemce.
4. Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu, které jsou blíže specifikovány nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
5. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned písemně pronajímateli. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu řádně a bez zbytečného odkladu, může odstranění provést nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, které na opravu vynaložil, případně slevu na nájmu, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Nárok na náhradu nájemce nemá, neoznámil-li pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo mohl zjistit.
6. Pronajímatel může provést opravy či úpravy předmětu nájmu bez souhlasu nájemce.
7. Odmítne-li nájemce předmět nájmu za účelem provedení úprav a jiných změn ze strany pronajímatele vyklidit, může pronajímatel navrhnout soudu, aby o vyklizení rozhodl.
8. Pokud nájemce neodstraní poškození nebo vadu, které vznikly okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na jeho náklady pronajímatel.
9. Nájemce může provést změnu předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu pak nájemce odstraní změnu, kterou provedl, ledaže by na tom pronajímatel netrval.
10. Nájemce je povinen řádně a včas platit nájemné a náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Nezaplatí-li za dobu alespoň tří měsíců, porušuje tím svou povinnost zvláště závažným způsobem, čímž působí značnou újmu pronajímateli (výpověď bez výpovědní doby, viz § 2232 občanského zákoníku).
11. Nájemce se zavazuje, že po předchozí písemné výzvě pronajímatele umožní pověřenému zástupci pronajímatele kontrolu užívání předmětu nájmu a společných částí domu. Písemná výzva pronajímatele musí být nájemci doručena nejméně patnáct dnů před termínem kontroly. Nájemce je povinen tuto povinnost smluvně přenést i na podnájemce a v případě, že nájemce či podnájemce bez udání vážného důvodu kontrolu užívání bytu neumožní a zároveň ani dodatečně neprokáže, že na doručenou výzvu nemohl bez svého zavinění odpovědět, bude to posuzováno jako porušení povinnosti zvláště závažným způsobem a pronajímatel je oprávněn nájemní smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
12. Nájemce je povinen odevzdat po skončení nájmu byt zpět pronajímateli nově bílou nebo jinou světlou barvou vymalovaný, neboť v takovém stavu jej od pronajímatele přebral do svého užívání.

13. Nájemce je povinen užívat byt takovým způsobem, aby byly zachovány hygienicky vyhovující podmínky pro pobyt osob v bytě. Z tohoto důvodu se doporučuje jako prevence vzniku plísní udržovat vnitřní prostředí bytu v souladu s parametry uvedenými v návrhových normách ČSN, tzn. vnitřní teplota vzduchu v obývacích místnostech v bytě minimálně 20° C a relativní vlhkost vzduchu v bytě v rozmezí 40 % až 60 %. Tímto je nájemce povinen smluvně zavázat podnájemce.
14. Smluvní strany se dohodly, že v případě nutnosti provedení dezinfekce, dezinfekce nebo deratizace v bytě, který byl nájemci dán na základě této smlouvy do užívání, zajistí pronajímatel na své náklady likvidaci výskytu původců nákazy, hmyzu a dalších živočichů a nájemce následně uhradí pronajímateli veškeré náklady, které tento prokazatelně v souvislosti s provedenou činností vynaložil, a to na základě faktury, kterou za tímto účelem pronajímatel nájemci vystaví se splatností 15 dní.
15. Nájemce je povinen zajistit, aby byl byt obýván pouze tolika osobami, aby byly splněny veškeré hygienické normy stanovené obecně závaznými právními předpisy. Velikost obytné plochy na 1 osobu bude činit minimálně 9m².
16. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv.
17. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
18. V případě, že podnájemce nebo ti, kdo s ním v souladu s touto smlouvou bydlí, porušuje dobré mravy v domě, popř. jinak narušuje vzájemné soužití s ostatními nájemníky, vyzve pronajímatel nájemce písemně ke zjednání nápravy. V případě, že k nápravě nedojde, nebo v případě opakování stejné či obdobné situace, je nájemce povinen podnájemní vztah ukončit.

VI.

Zvláštní ujednání

Chov hospodářských zvířat v bytě a v přilehlých venkovních prostorách (zahradách a dvorech) je zakázán. Ostatní zvířata je povoleno chovat v bytě jen tehdy, pokud nemohou ohrozit bezpečnost a zdraví lidí a pokud neobtěžují ostatní nájemce zápachem a hlukem.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Nájem dle této smlouvy skončí:
 - a. uplynutím sjednané doby nájmu, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou písemně jinak, nebo
 - b. písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem ke sjednanému dni, nebo
 - c. písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran z důvodu, že byt není užíván pro zaměstnance nájemce na pracovní pozici ředitele společnosti Technické služby Jeseník a.s., a to s jednoměsíční výpovědní dobou, nebo
 - d. z jiných zákonem daných důvodů.
 která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
2. Ke dni zániku nájmu dohodou, výpovědí nebo uplynutím sjednané doby nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a předat pronajímateli se vším vybavením a zařízením a ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání a stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

3. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími obecně závaznými předpisy.
4. Nedílnou součástí této smlouvy je „Evidenční list“ bytu a „Předávací protokol bytu“.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu posledního z účastníků smlouvy a je možno ji měnit či doplňovat jen písemnými dodatky.
7. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb.
8. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě pravdivých údajů, svobodně, vážně a srozumitelně. Obě smluvní strany s obsahem smlouvy souhlasí, což níže stvrzují vlastnoručními podpisy.
9. Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů: Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Jeseníku na jejím 30. zasedání dne 20. 9. 2023, usnesení číslo UR-742-30/23.

V Jeseníku den

V Jeseníku dne

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
Mgr. Bc. Zdeňka Blišťanová
starostka města

.....
Jan Šlosr
předseda představenstva