

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

uzavřená v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Občanský zákoník“), mezi těmito smluvními stranami:

Pronajímatel:

Název:	Město Veselí nad Moravou
IČO:	00285455
Sídlo:	tř. Masarykova 119, 698 01 Veselí nad Moravou
Zastoupený ve věcech smluvních:	JUDr. PhDr. Petr Kolář, Ph.D., starosta Tel.: +420 518 670 100 E-mail: starosta@veseli-nad-moravou.cz
Zastoupení ve věch technických:	společnost VESBYT s.r.o. sídlem: Blatnická 1527, 698 01 Veselí nad Moravou IČ: 63494876 jednající Mgr. Evelínou Jochovou, jednatelkou společnosti na základě příkazní smlouvy

(dále jen „Pronajímatel“ nebo „Město“)

a

Nájemce:

Jméno a příjmení:	Oleksii Lysianskyi
Datum narození:	██████████
Trvalý pobyt:	██

Jméno a příjmení:	Iryna Lysianska
Datum narození:	██████████
Trvalý pobyt:	██

(dále jen „Nájemce“)

(společně dále též jako „Smluvní strany“)

Článek I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 1612/415 specifikované blíže v čl. II této smlouvy nacházející se v bytovém domě na adrese U Kajetánka č. p. 1612, 698 01 Veselí nad Moravou (dále jen bytový dům).
2. Pronajímatel prohlašuje, že tuto smlouvu uzavírá v souladu s Pravidly veřejné soutěže o nejvhodnější nabídku, kterou vyhlásilo město Veselí nad Moravou na pronájem bytových jednotek v bytovém domě ze dne 17.7.2023, č.j. MVNM/36036/2023 (dále jen pravidla). Pronajímatel prohlašuje, že bytová jednotka č. 1612/415 je totožná s bytovou jednotkou č. BIV-2, která byla předmětem veřejné soutěže a nové označení 1612/415 je v souladu s prohlášením vlastníka učiněným pronajímatelem a stavem zapsaným v katastru nemovitostí.

Článek II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu bytovou jednotku č. 1612/415 ve 4. nadzemním podlaží bytového domu, o výměře 55,85 m² a velikosti 2+kk (dále jen bytová jednotka nebo také předmět nájmu) a nájemce se mu za to zavazuje hradit sjednané nájemné a zálohy na služby dle čl. IV této smlouvy.
2. Bytová jednotky se sestává z:
 - obytné místnosti (kuchyňský kout, obývací pokoj, ložnice) o podlahové ploše 40,10 m²,
 - chodby o podlahové ploše 6,95 m²,
 - koupelny a WC o podlahové ploše 5,49 m²,
 - šatny o podlahové ploše 3,31 m²,
 - příslušenství, a to sklepní kóje o výměře 2,84 m²

Nájemce je spolu s bytem oprávněn užívat terasu o ploše 6,9 m².

Bytová jednotky je vyznačena situačním nákresem, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy.

3. Bytová jednotka je vybavena: bílé interiérové dveře, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (lednice s mrazákem, myčka nádobí, elektrická trouba, digestoř, indukční varná deska, mikrovlnná trouba), vana, umyvadlo se skříňkou, závěsný klozet, otopný žebřík, zrcadlo, osvětlení v celé bytové jednotce, rekuperační a klimatizační jednotka, venkovní elektrické žaluzie, videotelefon.
4. Umístění bytové jednotky, její rozměry, příslušenství a vybavení je uvedeno v protokolu o převzetí bytu, který nájemce při převzetí bytu podepíše a svým podpisem tak stvrdí pravdivost údajů v něm uvedených a který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy.
5. K bytové jednotce přináleží právo užívat tyto společné prostory v bytovém domě:
 - společné chodby, výtah, kolárna
6. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu za účelem zajištění bytových potřeb nájemce.
7. Ke dni uzavření nájemní smlouvy jsou příslušníky domácnosti nájemce níže uvedené osoby, které budou tvořit společnou domácnost:
 - Lysianska Kseniia, [REDACTED]
 - Lysianska Anastasia, [REDACTED]
8. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu změny v počtu osob v bytové jednotce, jejich jméno, příjmení, datum narození. Přijmout další osoby k bydlení v bytové jednotce lze jen se souhlasem pronajímatele, to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou.

9. Nájemce není oprávněn bytovou jednotku nebo její část dále podnajmout bez předchozího souhlasu pronajímatele; na podnájemce se pak přiměřeně vztahují ustanovení čl. VI této smlouvy upravující užívání parkovacího místa.
10. Pronajímatel prohlašuje, že správa bytových jednotek v bytovém domě je vykonávána společností VESBYT s.r.o., IČ: 63494876, se sídlem Blatnická 1527, 698 01 Veselí nad Moravou, která také vykonává postavení správce bytového domu.

Článek III. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou se sjednává **na dobu určitou 1 roku, a to ode dne převzetí bytové jednotky nájemcem na základě předávacího protokolu; rozhodným datem počátku nájmu je datum uvedený v předávacím protokolu.**
2. Smluvní strany se dohodly, že bude-li nájemce dodržovat veškeré povinnosti vyplývající z platných právních předpisů a této smlouvy, zejména bude-li řádně platit nájemné a úhradu za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu, se nájem bytu prodlouží. V takovém případě platí, že nezašle-li jedna ze smluvních stran druhé smluvní straně ve lhůtě 2 měsíce před dohodnutým ukončením této smlouvy písemné oznámení o tom, že trvá na ukončení smlouvy v dohodnuté lhůtě, prodlužuje se smluvní vztah založený touto smlouvou o 1 rok. Totéž platí i pro další kalendářní roky. K prodloužení nájmu tak dochází bez uzavření písemného dodatku ke smlouvě.
3. Před prodloužením smlouvy dle předchozího odstavce provede pronajímatel kontrolu, zda nájemci nebo osobám žijícím s nájemcem v bytové jednotce nevznikly finanční závazky vůči pronajímateli nebo jím zřízeným nebo založeným právníckým osobám, zejména dluhy na nájemném a dluhy na místních nebo správních poplatcích a dále podmínky pro bezúplatné poskytnutí parkovacího místa. V případě, že pronajímatel při provedené kontrole zjistí, že nájemci nebo osobám žijícím s nájemcem vznikly také dluhy, písemně je vyzve k úhradě dlužné částky a uzavření dohody o uznání dluhu a splátkovém kalendáři. Na prodloužení nájemní smlouvy podle odst. 2 tohoto článku nemá právo nájemce, který:
 - neuhradí na základě písemné výzvy dlužnou částku,
 - neuzavře dohodu o uznání dluhu a splátkovém kalendáři,
 - nájemní byt obývá s osobou, která neuhradí na základě písemné výzvy dlužnou částku.
4. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu nejpozději v den v den zahájení nájmu, a to ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, a to na základě předávacího protokolu podepsaného oprávněnými zástupci smluvních stran.

Článek IV. NÁJEMNÉ, SLUŽBY POSKYTOVANÉ S NÁJMEM, JISTOTA

1. Nájemné za předmět nájmu, které je nájemce povinen hradit pronajímateli, činí Kč 12.500 Kč měsíčně.
2. Nájemce je povinen spolu s nájemným hradit zálohy na služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu dle § 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 (dále jen zákon č. 67/2013), které nejsou zahrnuty v nájemném a kterými jsou:
 - dodávka tepla, teplé a studené vody,
 - odvádění odpadních vod kanalizací,
 - užívání výtahu,
 - úklid společných prostor v domě,

- osvětlení společných prostor v domě,
 - vytápění společných prostor v domě,
 - provoz a čištění komínů,
 - odvoz a likvidace komunálního odpadu,
 - vybavení bytu zařízením pro příjem televizního a rozhlasového vysílání.
3. Ve službách dle odst. 2 tohoto článku není zahrnuta dodávka elektrické energie a internetu. Nájemce se tímto zavazuje přepsat si na své jméno odběr elektrické energie, a to do 30 dnů od předání a převzetí bytové jednotky, příp. také internet, které si bude hradit dle rozpisu příslušného poskytovatele této služby. Nesplní-li nájemce tuto povinnost je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý i započatý den prodlení.
4. Ceny služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu se sjednávají ve výši stanovené zvláštním právním předpisem, rozhodnutím cenového orgánu nebo na základě dohody nájemce a pronajímatele.
5. Služby podle této smlouvy budou rozúčtovány následovně:
- spotřeba studené vody a stočného se rozúčtuje mezi jednotlivé byty poměrně podle naměřených hodnot na instalovaných vodoměrech; pevná složka je rozúčtována stejným způsobem, tzn. poměrně podle naměřených hodnot na vodoměrech instalovaných v jednotlivých bytech
 - spotřeba tepla a teplé vody se rozúčtuje na jednotlivé nájemce podle zvláštního právního předpisu nebo rozhodnutím cenového orgánu
 - osvětlení společných prostor se hradí dle počtu členů domácnosti nájemce,
 - úklid společných prostor se hradí dle nákladů na úklid za předcházející rok.
 - vybavení zásuvkou společné televizní a rozhlasové antény se hradí za 1 byt.
6. Předpis záloh na úhradu služeb dle odst. 2 tohoto článku stanoví správce bytového domu a tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. **Součástí předpisu je také bankovní spojení určené pro úhradu nájemného a záloh na úhradu služeb.**
7. Skutečná výše náhrady za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu bude vyúčtována pronajímatelem vždy za kalendářní rok, nejpozději do 30. 4. následujícího roku. Vyúčtování služeb a úhrada případného nedoplatku či přeplatku na zálohách za služby se řídí zákonem č. 67/2013.
8. Nájemné a úhrada za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu (oboje dohromady dále jen jako „nájemné“) jsou splatné měsíčně předem, a to vždy nejpozději do 15. dne příslušného měsíce na měsíc následující na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
9. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vždy k 1. 7. příslušného kalendářního roku jednostranně zvýšit sjednané nájemné o hodnotu meziroční inflace spotřebitelských cen (míra inflace vyjádřená průměrným ročním vývojem spotřebitelských cen posledního kalendářního roku proti průměru roku předchozího), kterou pro předchozí kalendářní rok stanoví Český statistický úřad. Toto navýšení nájemného je pronajímatel povinen písemně oznámit nájemci do 31. 5. příslušného kalendářního roku, obvykle formou zaslání nového předpisu nájemného a záloh na služby, evidenčního listu příp. jiného obdobného dokumentu. Pokud pronajímatel nevyužije svůj nárok na zvýšení nájemného, tento nárok pro daný kalendářní rok zaniká.
10. Smluvní strany si sjednávají jistotu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného, která je splatná spolu s nájemným za 1. měsíc nájmu a zálohou na služby poskytované v souvislosti s užíváním bytové jednotky stanovené správcem bytového domu do 30 dnů od podpisu této smlouvy na účet správce.
11. Jistota bude použita k úhradě nájemného, s jehož úhradou bude nájemce v prodlení a dále k úhradě případných škod a nedoplatků souvisejících s nájmem dle této smlouvy. Nájemce je

následně povinen doplnit jistotu na výši sjednanou v této smlouvě ve lhůtě 14 dnů od provedení započtení, o němž jej pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrozumí. V případě skončení nájmu vyplatí pronajímatel nájemci zbývajících část jistoty, po odečtení nedoplatků, škod a dalších pohledávek pronajímatele, a to nejpozději do 14 dnů ode skončení této smlouvy.

12. Jistota bude určena ve výši jednonásobku diskontní sazby stanovené ČNB pro příslušný kalendářní rok.

Článek V.

PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Pronajímatel je povinen:

- a) umožnit nájemci užívat předmět nájmu v souladu s účelem nájmu, přičemž platí, že nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu výhradně k účelu stanoveném čl. II odst. 2 této smlouvy,
- b) přenechat nájemci předmět nájmu v dobrém stavu, funkční a způsobilý k užívání,
- c) udržovat předmět ve stavu způsobilém k účelu nájmu,
- d) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu.

2. Nájemce je povinen:

- a) užívat předmět nájmu řádně v souladu s touto smlouvou,
- b) dodržovat domovní řád, noční klid a nepůsobit obtíže ostatním obyvatelům bytového domu a neomezovat je v nerušeném užívání jejich práv, a dále dodržovat obecně závazné předpisy. V případě opakovaného porušování této povinnosti i přes písemné upozornění pronajímatele, bude považováno za hrubé porušení povinností nájemce.
- c) užívat předmět nájmu tak, aby předcházel jeho poškození nadměrnému opotřebení či znehodnocení. V případě, že by k takovým skutečnostem ze strany nájemce docházelo, zavazuje se nájemce na své náklady uvést předmět nájmu do původního stavu, nebo uhradit pronajímateli náklady na uvedení v předešlý stav,
- d) upozornit pronajímatele bez zbytečného odkladu na závady a potřebu oprav, jakož i hrozící škodu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne,
- e) zajistit běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu na svůj náklad, a to v souladu s příslušnými ustanoveními nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. V případě potřeby provedení údržby či oprav nad rámec běžné údržby je nájemce povinen o tomto informovat pronajímatele bez zbytečného odkladu a je povinen umožnit jejich provedení.
- f) uhradit pronajímateli náklady, které pronajímatel vynaložil na provedení běžné údržby a drobných oprav, v případě, že tak neučinil nájemce dle písm. e) tohoto odstavce,
- g) umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem jeho kontroly, provozní údržby apod. s tím, že pronajímatel s nájemcem předem dohodne den, kdy se tak stane. Neumožnil-li nájemce vpuštění pronajímatele do předmětu nájmu opakovaně, jedná se o hrubé porušení povinností ze strany nájemce.
- h) neprovádět bez souhlasu pronajímatele na předmětu nájmu nebo ve společných prostorách bytového domu jakékoli stavební či dispoziční úpravy (např. vrtat nebo vysekávat otvory do stěn, obkladů, dlažby, podlahy nebo stropu, provádět zásady do rámců oken, provádět zásady do elektroinstalačních rozvodů v bytě a společných částech bytového domu, lepit na podlahy jakoukoli další krytinu, stavět nebo bourat příčky v bytě apod.),
- i) dodržovat obecně závazné předpisy upravující požární ochranu, bezpečnost a hygienu,
- j) oznámit pronajímateli osobu, která v případě dlouhodobé nepřítomnosti nebo složité dosažitelnosti nájemce zajistí vstup do předmětu nájmu.

3. S ohledem na skutečnost, že bytový dům je nově zhotovený a jeho zhotovitel pronajímateli odpovídá za jeho vady ve sjednané záruční době, je nájemce povinen pro případy, že se po předání bytové jednotky do nájmu projeví jakékoli vady, oznámit vady bez zbytečného odkladu správci bytového domu, který zajistí jejich odstranění přímo u zhotovitele bytového domu. To platí přiměřeně i pro vybavení bytové jednotky.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav předmětu nájmu ke dni jeho předání a převzetí znám, že je bez závad a způsobilý k okamžitému užívání.

Článek VI.

PARKOVACÍ MÍSTO

1. K bytové jednotce náleží právo výhradního užívání parkovacího místa č. 415. Právo výhradního užívání parkovacího místa bude ze strany nájemce realizováno následně:
 - a) bude-li nájemce ke dni předání bytové jednotky do nájmu občanem města Veselí nad Moravou nebo se jím nejpozději do 3 měsíců od předání bytové jednotky do nájmu stane a současně bude nejpozději do 3 měsíců od předání bytové jednotky do nájmu hlášen v bytové jednotce k trvalému pobytu, se užívání parkovacího místa poskytuje bezúplatně po celou dobu trvání nájmu bytové jednotky.
 - b) nebude-li nájemce ke dni předání bytové jednotky do nájmu občanem města Veselí nad Moravou, ani se jím nejpozději do 3 měsíců od předání bytové jednotky do nájmu nestane a současně nebude nejpozději do 3 měsíců od předání bytové jednotky do nájmu hlášen v bytové jednotce k trvalému pobytu, pak se parkovacího místa poskytuje nájemci do užívání ve formě nájmu, a to po dobu nájmu bytové jednotky.
2. Nájemné za parkovací místo dle písm. b) předchozího odstavce činí 1.000,- Kč měsíčně včetně DPH a je splatné za stejných podmínek jako nájemné dle č. IV této smlouvy.
3. Na práva a povinnosti smluvních stran při nájmu parkovacího místa se přiměřeně použijí ustanovení čl. V této smlouvy.
4. Bude-li bytová jednotka ze strany nájemci dále podnájata za podmínek stanovených v čl. II odst. 9 této smlouvy, má podnájemce ve vztahu k užívání parkovacího místa dle tohoto článku stejné postavení jako nájemce.

Článek VII.

UKONČENÍ SMLOUVY, SANKČNÍ UJEDNÁNÍ

1. Tato smlouva zaniká uplynutím sjednané doby, na kterou byla sjednána.
2. Smlouva dále může skončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran.
 - b) písemnou výpovědí nájemce i před uplynutím sjednané doby, a to i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí v takovém případě 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
 - c) písemnou výpovědí pronajímatele i před uplynutím sjednané doby nájmu v případě, že nájemce:
 - poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu dle této smlouvy, zejména bude-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než 30 kalendářních dní, nebo provede-li bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provede na předmětu nájmu stavební či jiné podstatné změny,
 - bude odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v bytovém domě, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,

- z dalších zákonem stanovených důvodů uvedených v § 2288 občanského zákoníku
- Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.

d) písemnou výpovědí pronajímatele s okamžitou platností bez výpovědi doby, poruší-li nájemce své povinnosti vyplývající z této smlouvy zvláště závažným způsobem, zejména v případě, že:

- bude v prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než 3 měsíce,
- poškozuje předmět nájmu nenapravitelným způsobem,
- způsobuje závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo třetím osobám v bytovém domě v souvislosti s užíváním předmětu nájmu,
- užívá předmět nájmu v rozporu s účelem sjednaným v této smlouvě.

Pronajímatel v takovém případě upozorní nájemce na porušování jeho povinností a vyzve jej k odstranění svého závadného chování nebo protiprávního stavu v přiměřené lhůtě. Bude-li nájemce ve svém jednání pokračovat, může pronajímatel dát nájemci výpověď, v níž uvede důvod výpovědi a dále v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti.

3. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
4. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a předat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak za podmínek § 2292 občanského zákoníku. O předání a převzetí bude vyhotoven předávací protokol podepsaný oběma smluvními stranami.
5. Přejechod nájmu bytu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

Článek VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti od prvního dne nájmu, kterým je uveden v příloze č. 2 této smlouvy.
3. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1: situační náčrtek bytové jednotky
 - Příloha č. 2: předávací protokol o převzetí bytu
 - Příloha č. 3: předpis záloh na úhradu služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu
4. Ve věcech neupravených touto smlouvou se smluvní strany zavazují postupovat dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
5. Smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom z nich, jedno je určeno pro správce.
6. Správcem údajů poskytnutých nájemcem v této smlouvě je správce bytového domu společnost VESBYT s.r.o., IČ: 63494876, se sídlem Blatnická 1527, 698 01 Veselí nad Moravou. Nájemce bere podpisem této smlouvy na vědomí, že správce zpracovává osobní údaje bez souhlasu nájemce na základě zákonného důvodu v souladu s čl. 6 odst. 1. písm. b) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. 4. 2016, Obecného nařízení o ochraně osobních údajů (dále jen **GDPR**), a to z důvodu, že zpracování osobních údajů je nezbytné pro plnění této smlouvy, jejíž smluvní stranou je subjekt údajů (nájemce). Nájemce dále bere podpisem této smlouvy na vědomí, že správce shromažďuje a zpracovává tyto osobní údaje nájemce: jméno, příjmení, datum narození, místo trvalého bydliště, telefonní číslo, e-mailovou adresu; to platí i

pro další osoby žijící s nájemcem v bytové jednotce, a to nejdéle po dobu 10 let po ukončení této smlouvy.

7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně a že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, a nikoliv v omylu. Na důkaz toho smluvní strany připojují své podpisy.
8. Uzavření této Smlouvy schválila Rada města Veselí nad Moravou na své 30. schůzi konané dne 13.11.2023 usnesením 2/30/RMV/2023.

Ve Veselí nad Moravou dne 2023

za pronajímatele:

za nájemce:

JUDr. PhDr. Petr Kolář, Ph.D.
starosta města Veselí nad Moravou

Oleksii Lysianskyi

Iryna Lysianska

Příloha č. 1

Situační plán bytové jednotky

