



NMNMSML20240121

Smlouva o nájmu bytu

uzavřená podle ust. § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění platném a účinném ke dni uzavření této smlouvy (dále jen "občanský zákoník")

Čl. 1 Smluvní strany

1. Město Nové Město na Moravě

se sídlem Vratislavovo náměstí 103, 592 31 Nové Město na Moravě

IČ: 00294900

DIČ: CZ00294900

zastoupené Stanislavem Markem, místostarostou

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.

č.ú.: 27-1300900267/0100

k podpisu pověřena Renata Chalupová, referentka odboru SMM

(dále jen „pronajímatel“)

a

2.



(dále jen „nájemci“)

Čl. 2 Předmět a účel smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

Čl. 3 Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem bytu č. 53 v domě č.p. 301 na ulici Drobného, stojícího na pozemku parc.č. 337, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, na LV č. 1, pro obec a katastrální území Nové Město na Moravě
2. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemcům do užívání byt č. 53 o velikosti 2+k a celkové výměře 54,72 m², v domě č.p. 301 na ulici Drobného v Novém Městě na Moravě, v 5. nadzemním podlaží (dále jen „byt“) za účelem zajištění bytových potřeb nájemců.
3. Nájemci prohlašují, že se seznámili se stavem bytu a že jej shledali ke dni uzavření této smlouvy způsobilým ke smluvenému účelu nájmu dle této smlouvy (k nastěhování a obývání).

ve smyslu této smlouvy, jsou pronajímateli povinni prokázat nájemci. Porušení této povinnosti nájemců se považuje za hrubé porušení povinností nájemců podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí. Porušení této povinnosti nájemců může být rovněž důvodem pro neprodloužení (neobnovení) této smlouvy.

3. Přijmou-li nájemci do své domácnosti další osobu, jsou povinni tuto změnu (zvýšení) počtu osob pronajímateli oznámit, a to bez zbytečného odkladu ode dne, kdy došlo ke změně. Neoznámí-li nájemci pronajímateli změnu ani do 2 měsíců ode dne, kdy tato změna nastala, má se za to, že hrubě (závažně) porušili svou povinnost.
4. Nájemci jsou povinni oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu rovněž snížení počtu členů jejich domácnosti.
5. Nájemci jsou oprávněni přihlásit se na základě této smlouvy do bytu k trvalému pobytu. Jinou osobu, vyjma osoby blízké, jsou k trvalému pobytu oprávněni přihlásit pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti nájemců se považuje za hrubé porušení povinností nájemců podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí. Porušení této povinnosti nájemců může být rovněž důvodem pro neprodloužení (neobnovení) této smlouvy.

Čl. 8 Podnájem bytu

1. V případě, že nájemci v bytě sami trvale nebydlí, mohou dát byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
2. Dají-li nájemci byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ust. čl. 8 odst. 1 této smlouvy, považuje se tato skutečnost za hrubé porušení povinností nájemců podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí.

Čl. 9 Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemci a osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti jsou povinni dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě, a udržovat čistotu a pořádek v domě. V době nočního klidu od 22.00 hodin do 6.00 hodin nesmějí používat hlučné domácí spotřebiče ani jinak rušit hlukem.
2. Společné prostory a zařízení domu jsou nájemci a osoby, které s nájemci žijí ve společné domácnosti, povinni používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny, a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních obyvatel domu. Vchody, chodby, schodiště, apod. musí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoliv.
3. Nájemci a osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti, jsou povinni chovat se tak, aby nepoškozovali majetek pronajímatele a neomezovali ostatní spolubydlící nájemníky v bytech a jejich práva.
4. Nájemci jsou povinni umožnit pronajímateli provedení nutných oprav a povolit vstup do bytu pro likvidaci havárií ohrožujících bezpečný provoz domu.
5. Nájemci jsou povinni po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně jsou povinni umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

6. Nájemci jsou povinni oznámit pronajímateli skutečnost, že nebudou po dobu delší než dva měsíce přítomni v bytě a o tom, že jim bude byt po tuto dobu obtížně dostupný. To neplatí v případě, že nájemcům není tato skutečnost předem známa. V oznámení uvedou osobu, která po dobu jejich nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemají-li nájemci takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplnění této povinnosti nájemci se považuje za porušení povinností nájemců závažným způsobem, vyjma případů, kdy porušením této povinnosti nevznikne vážná újma.
7. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemců po celou dobu nájemního vztahu, a tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak účelu užívání bytu dle této smlouvy, zejména udržuje po celou dobu nájmu byt ve stavu způsobilém k užívání.
8. Umísťování věcí na vnější konstrukci balkonů a oken či na fasádu nebo střechu domu je možné jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
9. Nájemci jsou oprávněni umísťovat televizní, rozhlasové antény, satelity vč. svodů na vnější konstrukce balkonů, oken, na fasádu nebo na střechu domu pouze předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti ze strany nájemce se považuje za hrubé porušení povinností nájemce podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí. Porušení této povinnosti nájemců/e může být rovněž důvodem pro neprodloužení (neobnovení) smlouvy.
10. Nájemci jsou oprávněni chovat zvířata v bytě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a s podmínkou úhrady příslušného poplatku dle příslušné vyhlášky města. Jako maximální stav, který nebude narušovat výkon práv vlastníka a užívacích práv ostatních nájemců bytů a dalších uživatelů domu pronajímatel stanoví tyto limity:
 - jeden pes o hmotnosti nepřesahující 20 kg
 - dva a více psů o součtu hmotnosti celkově nepřevyšující 20 kg
 - dvě a více koček o součtu hmotnosti celkově nepřevyšující 10 kgPorušení této povinnosti ze strany nájemců se považuje za hrubé porušení povinností nájemců podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí. Porušení této povinnosti nájemců může být rovněž důvodem pro neprodloužení (neobnovení) smlouvy.
11. Nájemci jsou odpovědní za zvířata chovaná v bytě. Jsou zejména povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních nájemců bytů a dalších uživatelů domu. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni neprodleně odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemci tyto náklady pronajímateli.

Čl. 10 Stavební úpravy

Nájemci mohou provádět stavební úpravy, přestavbu či jinou změnu bytu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Odmítnout udělit souhlas se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemců, člena jejich domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, je možné pouze z vážného a spravedlivého důvodu. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemci provedené úpravy a změny bez odkladu odstranili.

Čl. 11 Poškození a vady bytu

1. Zjistí-li nájemci 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. Nájemci jsou současně povinni umožnit pronajímateli odstranění těchto vad a poškození. V případě, že tak neučiní, odpovídají za škodu tím způsobenou a nemají nároky, které by jim jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat byt pro jeho vady.
2. Dojde-li k poškození nebo nadměrnému opotřebení pronajatého bytu, odpovídají nájemci za vzniklé škody, a to i za škody způsobené osobami, jimž umožnili k pronajatému bytu přístup. Nájemci jsou povinni odstranit na své náklady závady a poškození, které způsobili v domě nebo bytě sami nebo ti, kdo s nimi bydlí. Nestane-li se tak, pronajímatel závady odstraní na náklady nájemců.

Čl. 12 Běžná údržba a drobné opravy

Nájemci jsou povinni provádět a hradit běžnou údržbu bytu a hradit drobné opravy související s užíváním bytu v rozsahu stanoveném platnými právními předpisy.

Čl. 13 Trvání smlouvy

3. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 1 měsíc, a to od 1.2.2024 do 29.2.2024.
4. Smluvní strany se dohodly na vyloučení ust. § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Čl. 14 Skončení nájmu bytu

1. Nájem bytu může být ukončen písemnou dohodou podepsanou oběma smluvními stranami.
2. Nájem bytu může být ukončen kteroukoli smluvní stranou písemnou výpovědí v souladu s platnými právními předpisy.
3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem bytu vypovědět bez výpovědní doby, jestliže nájemci poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem. Nájemci porušují své povinnosti zvláště závažným způsobem, zejména pokud:
 - a) nezaplatili nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců;
 - b) poškozují byt závažným nebo nenapravitelným způsobem;
 - c) způsobují jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě, v němž se byt nachází, bydlí;
 - d) užívají neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.Pronajímatel je v tomto případě oprávněn požadovat, aby mu nájemci odevzdali byt bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

Čl. 15

Odevzdání bytu

1. Nájemci jsou povinni odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem končí.
2. Součástí skončení nájmu bytu je fyzické odevzdání bytu nájemci pronajímateli.
3. Nájemci jsou povinni odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzali, vyklizený a s provedeným hygienickým nátěrem. K běžnému opotřebení při běžném užívání a k vadám, které je povinen odstranit pronajímatel, se nepřihlíží. Zjistí-li se nadměrné opotřebení nebo poškození bytu, zavazují se nájemci vzniklou škodu uhradit. O odevzdání bytu se vyhotoví zápis, v němž bude specifikován stav bytu při jeho odevzdání.
4. Jestliže nájemci neodevzdají byt nejpozději v den skončení nájmu, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy nájemci pronajímateli byt skutečně odevzdají, případně kdy exekučně vyklizený byt bude převzat pronajímatelem.

Čl. 16

Rozhodčí doložka

1. Strany se dle zákona č. 216/1994 Sb., o rozhodčím řízení a o výkonu rozhodčích nálezů, ve znění pozdějších předpisů, dohodly, že veškeré jejich majetkové spory vzniklé z uvedené smlouvy o nájmu z titulu:
 - a) neuhrazeného nájemného
 - b) neuhrazených poplatků za služby
 - c) neuhrazených sankcí dle zák. č. 67/2013 Sb. kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty
 - d) nevyklizení bytu po ukončení nájemního vztahu
 - e) nesplněných jiných povinnostíse zavazují řešit s vynětím rozhodovací pravomoci obecných soudů v rozhodčím řízení vedeném před Rozhodčím soudem při Agrární komoře ČR a Hospodářské komoře ČR v Praze 1, Dlouhá 13 (RS), podle jeho Řádu, pokud není v rozporu s touto smlouvou, před jediným rozhodcem, a určují tímto rozhodcem JUDr. Zbyňka Pražáka, zapsaného na seznamu rozhodců tohoto soudu. Rozhodce je též zapsán pod č. 332 v seznamu rozhodců, kteří mohou být rozhodčí doložkou určení pro rozhodování sporů ze spotřebitelských smluv, vedeným Ministerstvem spravedlnosti ČR. Nebude-li JUDr. Pražák z objektivních důvodů schopen funkci rozhodce vykonávat, určí předseda RS pro tuto věc jiného rozhodce ze seznamu rozhodců tohoto soudu.
2. Strany pověřují rozhodce, aby rozhodčí řízení vedl v češtině, neveřejně, bez ústního jednání jen na základě písemností, aby spor rozhodl dle hmotného práva pro spor rozhodného, a rozhodnutí vydal s odůvodněním. Rozhodce může nařídít ústní jednání, pokud to bude považovat za potřebné. Ústní jednání by v takovém případě probíhalo v budově Města Nové Město na Moravě (k výzvě RS složí žalobce zálohu na dopravu rozhodce do místa konání ústního jednání a zpět, event. i na ubytování, bude-li potřebné). Pro účely rozhodčího řízení se považují za rovnocenné český a slovenský jazyk. Nález však bude vyhotoven vždy v českém jazyce. Rozhodčí nález nabývá dnem doručení účinků pravomocného soudního rozhodnutí a je soudně vykonatelný.
3. Rozhodčí řízení se zahajuje na návrh jedné ze stran podaný na adresu rozhodčího soudu, a to dvojmo, včetně všech příloh. Návrh musí obsahovat označení účastníků, uvedení

skutkových a právních okolností, na kterých žalobce zakládá své žalobní nároky, a odkaz na důkazní prostředky, a návrh výroku nálezů. Strany se dále dohodly, že pokud se žalovaný k žalobě ve stanovené lhůtě nevyjádří, jsou skutečnosti uvedené v žalobě považovány stranami za nesporné.

4. Strany pověřují rozhodce, aby v rozhodčím nálezů rozhodl, která strana je povinná hradit náhradu výloh řízení druhé strany a v jaké výši. Pravidlem pro přiznání náhrad výloh je úspěšnost strany ve sporu. Náklady rozhodčího řízení jsou zaplacený poplatek za rozhodčí řízení, náklady důkazu, který účastník sporu navrhl nebo který nařídil rozhodce o skutečnostech účastníkem tvrzených nebo v jeho zájmu (např. dožádání u soudu, znalecké posudky apod.), náklady na dopravu rozhodce do místa konání ústního jednání a zpět, bude-li nařízeno, event. náklady ubytování, a náklady eventuelního právního zastoupení strany advokátem. Při určení výše náhrady nákladů právního zastoupení rozhodčího řízení advokátem bude rozhodnuto podle vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů. Jsou-li dány důvody hodné zvláštního zřetele, nemusí rozhodce výjimečně náhradu nákladů rozhodčího řízení zcela nebo zčásti přiznat.
5. Písemnosti včetně rozhodnutí budou účastníkům doručovány prostřednictvím České pošty s.p. podle jejich platných poštovních podmínek na adresu uvedenou v této smlouvě, nesdělí-li účastník písemně jinou doručovací adresu, na kterou mají být písemnosti doručovány. Pokud doručující orgán písemnost uloží na poště a účastník si písemnost nevyzvedne ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla připravena k vyzvednutí, považuje se písemnost posledním dnem této lhůty za doručenou, i když se adresát o uložení nedozvěděl. Doručující orgán po marném uplynutí této lhůty vhodí písemnost do domovní nebo jiné adresátem užívané schránky. Není-li takové schránky, písemnost se vrátí RS. Pronajímateli může být písemně doručováno i datovou schránkou.
6. Rozhodčí nález může být na návrh účastníka přezkoumán obecným soudem, a to za podmínek stanovených zákonem o rozhodčím řízení.
7. Nájemci prohlašují, že jim pronajímatel před uzavřením této smlouvy poskytl náležitě vysvětlení všech následků uzavření smlouvy, a že byl schopen posoudit, jaké důsledky pro ně mohou uzavřením této smlouvy nastat. Potvrzují, že si nevyžádali další čas k nastudování zákona o rozhodčím řízení a Řádu RS. Potvrzují, že neměli žádné další otázky k rozhodčímu řízení, které by jim nebyly zodpovězeny. Nájemci prohlašují, že porozuměli problematice procesu řešení sporů v rozhodčím řízení a pochopili, že rozhodčí řízení je jinou variantou závazného a vymahatelného řešení sporů než je rozhodování obecných soudů. Na základě rozhodčího nálezů lze vést proti nájemcům exekuční řízení.

Čl. 17 Závěrečná ustanovení

1. Vztahy smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato smlouva byla uzavřena v souladu s usnesením Rady města Nové Město na Moravě přijatým na její 5.schůzi konané dne 23.01.2023 pod bodem 16 programu č. usnesení 16/5/RM/2023.
3. Nájemci podpisem této smlouvy souhlasí s uveřejněním celého jejího textu v registru smluv

dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv ("zákon o registru smluv").

4. Tato smlouva nepodléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona číslo 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Smluvní strany se dohodly, že smlouvu dobrovolně, nad rámec zákona o registru smluv, uveřejní pronajímatel nejpozději do 30 dnů od uzavření smlouvy. Pro uveřejnění opravy platí ustanovení tohoto článku o uveřejnění obdobně.
5. Smluvní strany shodně prohlašují, že žádné ustanovení v této smlouvě nemá charakter obchodního tajemství, jež by požívalo zvláštní ochrany.
6. Městu Nové Město na Moravě svědčí zákonné zmocnění (zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zák. č. 128/2000 Sb., o obcích) ke shromažďování, nakládání a zpracovávání osobních údajů v souvislosti s uzavřením této smlouvy.
7. Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.
8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:
 - a) příloha č. 1 – výpočtový list bytu
9. Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemci dvě vyhotovení této smlouvy.
10. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
11. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že tato byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.
12. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 1.2.2024.

V Novém Městě na Moravě dne 1.2.2024

V Novém Městě na Moravě dne 1.2.2024

Pronajímatel:

Nájemci:

.....
P
re



Výpočtový list

pro byt č. 53
Drobného 301/301, Nové Město na Moravě

Podlaží:	Počet osob:	Plocha m ² :	celková	započitatelná	otápěná
5	8		54.72	50.91	47.11
Typ: Nejedná se o byt se sníženou kvalitou dle zákona 107/2006 Sb. 2+k					
Nájemce:	02-00-0301 -053-03	Vlastník:			
[REDACTED]		Město Nové Město na M.			

Typ	Složka	Úhrada
nájem	Smluvní nájem za plochu	3309.00 Kč
nájem	Pronájem inventáře	117.00 Kč
záloha	Teplo na vytápění	2300.00 Kč
záloha	Ohřev vody (TUV)	5500.00 Kč
záloha	Vodné a stočné	2500.00 Kč
záloha	Osvětlení společ. prostorů	120.00 Kč
záloha	Údržba osobního výtahu	240.00 Kč
záloha	Úklid společných prostor	1240.00 Kč

Tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi.

1103015303

Celkem k úhradě měsíčně

15326.00 Kč

Předvolený způsob úhrady: SIPO (8003152061)

Smluvní nájemné - výpočet sazbou za plochu

Místnost	Plocha	Započ.pl.	Sazba Kč/m ²	Nájem
01 pokoj 1	23.90 m ²	23.90 m ²	65.00 Kč/m ²	1553.50 Kč
02 pokoj 2	12.21 m ²	12.21 m ²	65.00 Kč/m ²	793.65 Kč
03 předsíň	6.40 m ²	6.40 m ²	65.00 Kč/m ²	416.00 Kč
04 koupelna	3.27 m ²	3.27 m ²	65.00 Kč/m ²	212.55 Kč
05 WC	1.33 m ²	1.33 m ²	65.00 Kč/m ²	86.45 Kč
06 balkon	5.44 m ²	2.72 m ²	65.00 Kč/m ²	176.80 Kč
07 sklep-kóje	2.17 m ²	1.09 m ²	65.00 Kč/m ²	70.53 Kč

Nájemné za plochu celkem:				3309.48 Kč

Úhrada nájemného za zařizovací předměty

Název	Množství	Instalace	Poř.cena	Roč.op.	Živ.	Nájem
vodoměr TUV	1.00	22.11.2023	989.00 Kč	20.00	5.00	16.00 Kč
vodoměr SV	1.00	22.11.2023	989.00 Kč	20.00	5.00	16.00 Kč
Kuchyňské linky	1.00	01.11.2001	24285.00 Kč	5.00	20.00	20.00 Kč
Bytové ventilátory	1.00	01.11.2001	0.00 Kč	5.00	20.00	0.00 Kč
Lapače par	1.00	01.11.2001	0.00 Kč	5.00	20.00	0.00 Kč
Sporáky elektrické	1.00	01.06.2023	7816.00 Kč	10.00	10.00	65.00 Kč

Celkem za zařizovací předměty:						117.00 Kč

Výpis spolubydlících osob

Vztah	Přihlášen
dcera	. .
syn	. .
dcera	. .
syn	01.10.2012
syn	01.04.2014
syn	01.09.2021

vystavil:

převzal

✓

2