



NMNMSML20240374

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
Zastoupené: Renata Chalupová, DiS., referentkou odboru SMM na základě pověření ze dne 2.1.2024 vydaného na základě usnesení rady města č. 9/20/RM/2023
IČ: 00294900
DIČ: CZ00294900
bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
č.ú.: 27-1300900267/0100
(dále jen „pronajímatel“)

2.



(dále jen „nájemce“)

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. 42 v domě č.p. 731 na ulici Tyršova, stojícího na pozemku parc. č. 38, 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 nájemci do užívání byt č. 42 o velikosti 2+1 a celkové výměře 59,68 m² v domě č.p. 731 na ulici Tyršova v Novém Městě na Moravě, v 11. nadzemním podlaží (dále jen „byt“) za účelem zajištění bytových potřeb nájemci.
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem bytu a že jej shledal ke dni uzavření této smlouvy způsobilým ke smluvenému účelu nájmu dle této smlouvy (k nastěhování a obývání).

Čl. 4 Služby související s užíváním bytu

Pronajímatel je povinen po dobu trvání nájmu zajistit nájemci tyto služby spojené s užíváním bytu: dodávky pitné vody (teplé i studené), odvoz a odvádění odpadních vod, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení společných částí domu, úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání a provoz výtahu.

3. Přijme-li nájemce do své domácnosti další osobu, je povinen tuto změnu (zvýšení) počtu osob pronajímateli oznámit, a to bez zbytečného odkladu ode dne, kdy došlo ke změně. Neoznámí-li nájemce pronajímateli změnu ani do 2 měsíců ode dne, kdy tato změna nastala, má se za to, že hrubě (závažně) porušil svou povinnost.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu rovněž snížení počtu členů jeho domácnosti.
5. Nájemce je oprávněn přihlásit se na základě této smlouvy do bytu k trvalému pobytu. Jinou osobu, vyjma osoby blízké, je k trvalému pobytu oprávněn přihlásit pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti 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 nájemce může být rovněž důvodem pro neprodloužení (neobnovení) této smlouvy postupem dle čl.6 odst. 3, písm. e) a f) směrnice města tj. důvodem pro její ukončení.

Čl. 8 Podnájem bytu

1. V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
2. Dá-li nájemce 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 nájemce 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. Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem 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 je nájemce a osoby, které s nájemcem 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. Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, jsou povinni chovat se tak, aby nepoškozovali majetek pronajímatele a neomezovali ostatní spolubydlící nájemníky v bytech a jejich práva.
4. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provedení nutných oprav a povolit vstup do bytu pro likvidaci havárií ohrožujících bezpečný provoz domu.
5. Nájemce je povinen 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 je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli skutečnost, že nebude po dobu delší než dva měsíce přítomen v bytě a o tom, že mu bude byt po tuto dobu obtížně dostupný. To neplatí v případě, že nájemci není tato skutečnost předem známa. V oznámení uvedou osobu, která

po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplnění této povinnosti nájemce se považuje za porušení povinností nájemce závažným způsobem, vyjma případů, kdy porušením této povinnosti nevznikne vážná újma.

7. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce 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. Nájemce je oprávněn 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 nájemců/e podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí. Porušení této povinnosti nájemce může být rovněž důvodem pro neprodloužení (neobnovení) smlouvy.
10. Nájemce je oprávněn 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 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 nájemce může být rovněž důvodem pro neprodloužení (neobnovení) smlouvy.
11. Nájemce je odpovědný za zvířata chovaná v bytě. Je zejména povinen 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 nájemce tyto náklady pronajímateli.

Čl. 10 Stavební úpravy

Nájemce může 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 nájemce, člena jeho 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 nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

Čl. 11 Poškození a vady bytu

1. Zjistí-li nájemce 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. Nájemce je současně povinen umožnit pronajímateli

odstranění těchto vad a poškození. V případě, že tak neučiní, odpovídá za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat byt pro jeho vady.

2. Dojde-li k poškození nebo nadměrnému opotřebením pronajatého bytu, odpovídá nájemce za vzniklé škody, a to i za škody způsobené osobami, jimž umožnil k pronajatému bytu přístup. Nájemce je povinen odstranit na své náklady závady a poškození, které způsobil v domě nebo bytě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, pronajímatel závady odstraní na náklady nájemce.

Čl. 12

Běžná údržba a drobné opravy

Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu bytu a hradit drobné opravy související s užíváním bytu v rozsahu stanoveném platnými právními předpisy.

Čl. 13

Trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 1 měsíc a to od 1.7.2024 do 31.7.2024.
2. Smluvní strany se dohodly na vyloučení ust. § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Čl. 14

Skončení nájmu bytu

3. Nájem bytu může být ukončen písemnou dohodou podepsanou oběma smluvními stranami.
4. Nájem bytu může být ukončen kteroukoli smluvní stranou písemnou výpovědí v souladu s platnými právními předpisy.
5. Pronajímatel je dále oprávněn nájem bytu vypovědět bez výpovědní doby, jestliže nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem. Nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem, zejména pokud:
 - a. nezaplatil nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců;
 - b. poškozuje byt závažným nebo nenapravitelným způsobem;
 - c. způsobuje jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě, v němž se byt nachází, bydlí;
 - d. užívá neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Pronajímatel je v tomto případě oprávněn požadovat, aby mu nájemce odevzdal byt bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

Čl. 15

Odevzdání bytu

1. Nájemce je povinen odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem končí.
2. Součástí skončení nájmu bytu je fyzické odevzdání bytu nájemcem pronajímateli.
3. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzal, 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, zavazuje se nájemce vzniklou škodu uhradit. O odevzdání bytu se vyhotoví zápis, v němž bude specifikován stav bytu při jeho odevzdání.
4. Jestliže nájemce neodevzdá byt nejpozději v den skončení nájmu, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá, 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 Nově 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 jejích 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. Nájemce prohlašuje, že mu pronajímatel před uzavřením této smlouvy poskytl náležitě vysvětlení všech následků uzavření této smlouvy, a že byl schopen posoudit, jaké důsledky pro něho/ně mohou uzavřením této smlouvy nastat. Potvrzuje, že si nevyžádal další čas k nastudování zákona o rozhodčím řízení a Řádu RS. Potvrzuje, že neměl žádné další otázky k rozhodčímu řízení, které by mu nebyly zodpovězeny. Nájemce prohlašuje, že porozuměl problematice procesu řešení sporů v rozhodčím řízení a pochopil, že rozhodčí řízení je jinou variantou závazného a vymahatelného řešení sporů než je rozhodování obecných soudů. Na základě rozhodčího nálezů lze vést proti nájemci 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 č.16.2 usnesení č.17/5/RM/2023.
3. Nájemce 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 třech vyhotoveních s platností originálu, pronajímatel obdrží jedno vyhotovení a nájemce jedno 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, 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 1.7.2024.

V Novém Městě na Moravě dne 28.6.2024

V Novém Městě na Moravě dne 28.6.2024

Pronajímatel:

Nájemce:



Výpočtový list

pro byt č. 42

Tyršova 731/731, Nové Město na Moravě

Podlaží: 11	Počet osob: 2	Plocha m2: celková 59.68	započitatelná 56.06	otápěná 52.45
-------------	---------------	--------------------------	---------------------	---------------

Typ: Nejedná se o byt se sníženou kvalitou dle zákona 107/2006 Sb. 2+1

Nájemce:	02-00-0731 -042-02	Vlastník:	Město Nové Město na M.
----------	--------------------	-----------	------------------------

		Úhrada
nájem	Smluvní nájem za plochu	3644.00 Kč
nájem	Pronájem inventáře	37.00 Kč
záloha	Teplo na vytápění	2170.00 Kč
záloha	Ohřev vody (TUV)	1200.00 Kč
záloha	Vodné a stočné	700.00 Kč
záloha	Osvětlení společ. prostorů	14.00 Kč
záloha	Údržba osobního výtahu	100.00 Kč
záloha	Úklid společných prostor	300.00 Kč

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

1107314202

Celkem k úhradě měsíčně

8165.00 Kč

Předvolený způsob úhrady: SIPO (6240305763)

Smluvní nájemné - výpočet sazbou za plochu

Místnost	Plocha	Započ.pl.	Sazba Kč/m2	Nájem
01 pokoj 1	18.90 m2	18.90 m2	65.00 Kč/m2	1228.50 Kč
02 pokoj 2	14.40 m2	14.40 m2	65.00 Kč/m2	936.00 Kč
03 kuchyně	7.30 m2	7.30 m2	65.00 Kč/m2	474.50 Kč
04 předsíň	6.40 m2	6.40 m2	65.00 Kč/m2	416.00 Kč
05 koupelna	3.50 m2	3.50 m2	65.00 Kč/m2	227.50 Kč
06 WC	0.95 m2	0.95 m2	65.00 Kč/m2	61.75 Kč
07 komora	1.00 m2	1.00 m2	65.00 Kč/m2	65.00 Kč
08 balkon	3.08 m2	1.54 m2	65.00 Kč/m2	100.10 Kč
09 balkon	2.80 m2	1.40 m2	65.00 Kč/m2	91.00 Kč
10 sklep-místnost	1.35 m2	0.68 m2	65.00 Kč/m2	43.88 Kč

Nájemné za plochu celkem:				3644.23 Kč

Úhrada nájemného za zařizovací předměty

Název	Množství	Instalace	Poř.cena	Roč.op.	Živ.	Nájem
vestavěná skříň	1.00	.	0.00 Kč	100.00	1.00	5.00 Kč
vođoměr TUV	1.00	29.11.2023	989.00 Kč	20.00	8.00	16.00 Kč
vođoměr SV	1.00	29.11.2023	989.00 Kč	20.00	5.00	16.00 Kč

Celkem za zařizovací předměty:						37.00 Kč

Výpis spolubydlících osob

Jméno	Vztah	Přihlášen
	syn	

vystavil:

