

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

Obec Osek

Se sídlem: Osek 38, 399 01 Milevsko
Zastoupena: Martinem Čunátem – starosta obce
IČ: 00511684
tel: +420 382526039
email: obec@osek.eu
bankovní spojení: Komerční Banka, a.s., č. účtu: 25922271/0100

(dále jen „**pronajímatel**“ na straně jedné)

a

Michaela Štveráková

Dat. Nar.: 06.05.1973
bytem: Nádražní 490, 399 01 Milevsko
tel: +420 771174409
email: michaela.stveracka@seznam.cz
adresa pro doručování: Osek 38/1, 399 01 Milevsko
bankovní spojení: ČSOB, 287866089/0300

(dále jen „**nájemce**“ na straně druhé)

(dále také jednotlivě jako „**smluvní strana**“ a společně jako „**smluvní strany**“)

uzavírají po vzájemné dohodě níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku tuto

Nájemní smlouvu

(dále jen „**smlouva**“)

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem níže specifikovaných nemovitostí umístěných na adrese Osek 38/1, 399 01 Milevsko:

-- jednotky č. 1 - **byt**, umístěné ve 2. nadzemním podlaží budovy č.p. 38 v části obce Osek, postavené na pozemku parc. č. s.t. 7/2, to vše zapsáno pro katastrální území Osek u Milevska, na LV č. 230, vedeném u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek (dále jen „**Byt**“).

Vybavení a zařízení bytu je uvedeno v příloze č. 1 této smlouvy.

2. Pronajímatel prohlašuje, že Byt je prost jakýchkoli věcných či jiných práv a závazků, jež by omezovaly výkon vlastnického práva pronajímatele způsobem, který by ztěžoval či znemožňoval plnění této smlouvy.
3. Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za věci vnesené do Bytu nájemcem. Nájemci se doporučuje pro celou

Nájemní smlouva k účelu bydlení

dobu nájmu uzavřít pojištění osobních movitých věcí, které se budou v Bytě nacházet a pojištění pro případ škody způsobené třetím osobám v souvislosti s nájmem Bytu.

- Nájemce prohlašuje, že si Byt prohlédl a že je způsobilý k nastěhování a obývání.

II. Účel nájmu

- Účelem nájmu dle této smlouvy je výhradně bydlení nájemce (zajištění bytových potřeb nájemce). Nájemce bere na vědomí, že s ohledem na velikost a charakter Bytu nemůže Byt užívat více než 5 osob.
- Byt budou společně s nájemcem jako členové jeho domácnosti užívat následující osoby:

JMÉNO A PŘÍJMENÍ	R. Č. /DAT. NAR.	ADRESA POBYTU
David Křesina	03.04.2003	Osek 38/1, 399 01 Milevsko
Karolína Štveráková	22.09.2015	Osek 38/1, 399 01 Milevsko

- Nájemce je povinen pronajímatele písemně požádat o souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o všech změnách týkajících se osob žijících v Bytě (jméno, příjmení, datum narození, bydliště), a to neprodleně ode dne vzniku takové skutečnosti.

III. Projev vůle

Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává Byt nájemci do užívání na dobu **neurčitou od 01.08.2024**, a nájemce se za toto užívání zavazuje hradit pronajímateli nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním Bytu ve výši specifikované v čl. IV této smlouvy níže.

IV. Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním Bytu

- Nájemce je povinen hradit pronajímateli za užívání Bytu nájemné ve výši 7500,- Kč (slovy: sedmtisícpětset korun českých) měsíčně.
- Nájemné a zálohy na úhrady za plnění spojená s užíváním Bytu za další měsíce trvání nájmu je nájemce povinen hradit pronajímateli bezhotovostním převodem ve prospěch jeho bankovního účtu uvedeného v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 15. dne kalendářního měsíce téhož měsíce, jehož se úhrada týká. Úhrada nájemného a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním Bytu je provedena připsáním částky na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

V. Peněžní prostředky k zajištění nájemného a dalších úhrad (jistota)

- Při podpisu této nájemní smlouvy nájemce složí pronajímateli peněžní prostředky k zajištění nájemného, úhrad za plnění spojená v souvislosti s užíváním Bytu a úhrad jiných závazků nájemce vyplývajících z nájmu (kauce) (společně dále jen „**Jistota**“) ve výši 15000 ,- Kč (slovy: patnácttisíc korun českých).
- Pronajímatel je oprávněn použít Jistotu k úhradě pohledávek na nájemném, pohledávek na zálohách na úhrady za plnění spojená s užíváním Bytu a pohledávek na úhrady jiných závazků nájemce vyplývajících z nájmu (jako například závazku nájemce nahradit pronajímateli způsobenou škodu). Tyto pohledávky má pronajímatel právo započíst proti pohledávce nájemce na vrácení Jistoty. Nájemce je automaticky povinen

Nájemní smlouva k účelu bydlení

doplnit peněžní prostředky na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se nájemce o takovém čerpání dověděl. Pro vyloučení všech pochybností se smluvní strany dohodly, že pronajímatel je oprávněn výše uvedené pohledávky započíst bez nutnosti, aby byly přiznány vykonatelným rozhodnutím soudu nebo písemně uznány nájemcem.

3. Po skončení nájmu je Pronajímatel povinen vrátit nájemci Jistotu, a to buď v plné výši či ve výši po odečtení případného čerpání pronajímatele v souladu s odst. 2 tohoto článku. Jistotu nebo její část pronajímatel vrátí nájemci bezhotovostním převodem ve prospěch jeho účtu uvedeného v záhlaví této smlouvy, a to do jednoho měsíce od předání vyklizeného Bytu pronajímateli.

VI. Předání a převzetí Bytu

1. Pronajímatel je povinen nájemci předat Byt a klíče od Bytu, od vchodových dveří a další klíče potřebné k řádnému užívání Bytu nejpozději dne 01.08.2024.

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Bytu.
2. Pronajímatel je povinen po dobu nájmu udržovat Byt ve stavu způsobilém k užívání. 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. Pronajímatel je povinen odstranit poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Poškození nebo vadu Bytu dle tohoto odstavce oznámí nájemce pronajímateli telefonicky na telefonní číslo pronajímatele uvedené v záhlaví této smlouvy a písemně na e-mailovou adresu pronajímatele uvedenou v záhlaví této smlouvy, jinak odpovídá za škodu tím vzniklou. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.
3. Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu Bytu a drobné opravy související s užíváním Bytu, v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
4. Nájemce je povinen užívat Byt, jeho vybavení a společné prostory v domě tak, aby nedošlo ke škodám na majetku pronajímatele či na majetku jiných osob. Způsobí-li nájemce či osoby s ním bydlící v pronajatém Bytě, v Bytě, na jeho vybavení, ve společných prostorech domu či jinde v domě závady či poškození, je nájemce povinen tyto závady a poškození odstranit na vlastní náklady. Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.
5. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny Bytu (úpravu, přestavbu nebo jinou změnu Bytu) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli dlouhodobou (tj. delší než 30 dnů) nepřítomnost v Bytě a současně označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do Bytu v případě, kdy to bude nezbytně zapotřebí.

Nájemní smlouva k účelu bydlení

7. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě pronajímatele umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě vstup do Bytu zejména za účelem:
 - a) instalace či údržby zařízení pro měření a regulaci tepla a teplé a studené vody,
 - b) odpočtu naměřených hodnot,
 - c) přístupu k dalším technickým zařízením, jež tvoří součást Bytu a patří pronajímateli,
 - d) provedení nutných úprav či oprav Bytu,
 - e) prohlídky s potenciálními novými nájemci, avšak pouze během posledních dvou měsíců trvání nájmu, nebo
 - f) kontroly, zda nájemce užívá Byt řádným způsobem.
8. Nájemce nesmí přenechat třetí osobě Byt či jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
9. Nájemce je povinen zajistit dodržování veškerých protipožárních, hygienických či bezpečnostních norem, jakož i dodržování zákazu kouření v Bytě.
10. Nájemce je povinen nerušit ostatní uživatele domu, a to zejména v nočních hodinách, tj. od 22:00 hod do 6:00 hod.
11. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele použít Byt jako místo podnikání ani do něj umístit sídlo jakékoli společnosti.

VIII. Zánik nájmu

1. Nájem Bytu dle této smlouvy zaniká:
 - a) písemnou výpovědí pronajímatele ve tří (3) měsíční výpovědní době nebo bez výpovědní doby z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
 - b) písemnou výpovědí nájemce ve tří (3) měsíční výpovědní době nebo bez výpovědní doby z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
 - c) písemnou dohodou smluvních stran.
2. Výpovědní doba podle odst. 1 písm. a) a písm. b) tohoto článku běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
3. V případě zániku nájmu je nájemce povinen předat vyklizený a uklizený Byt (včetně vybavení a zařízení bytu dle přílohy č. 1 této smlouvy) pronajímateli nejpozději v poslední den trvání nájmu ve stavu v jakém Byt převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě. Škody způsobené nájemcem budou nájemcem uhrazeny nebo odstraněny na jeho náklady.
4. V případě změn Bytu provedených nájemcem se souhlasem pronajímatele se nájemce zavazuje změny Bytu odstranit (uvést Byt do původního stavu), nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.

IX. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.

Nájemní smlouva k účelu bydlení

2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopise.
3. Tato smlouva se uzavírá na základě usnesení zastupitelstva obce Osek č. 119/2024 o pronájmu obecního bytu č. 38/1.
4. Právní jednání smluvních stran činěné dle této smlouvy, včetně mj. výpovědi, se stávají účinnými okamžikem, kdy dojdou do dispoziční sféry druhé smluvní strany. Pro účely této smlouvy se budou písemnosti považovat za doručené okamžikem:
 - a) osobního předání,
 - b) doručení zásilky kurýrní službou oproti podpisu,
 - c) uložení na poště v případě zásilky zaslané doporučenou poštou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, či
 - d) vložení do poštovní schránky v případě zásilky zaslané obyčejnou poštou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
5. Tato smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnou formou v podobě postupně číslovaných dodatků.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou Příloha č. 1 – Popis vybavení a zařízení Bytu a Příloha č.2 - Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva představuje úplnou dohodu o veškerých jejích náležitostech a neexistují náležitosti, které by smluvní strany v této smlouvě neujednaly. Mezi smluvními stranami neexistují žádná související písemná, ústní ani konkludentní ujednání týkající se předmětu této smlouvy, která by nebyla v této smlouvě uvedena.
8. Pokud by jedno nebo vícero ustanovení této smlouvy bylo či se stalo kompletně či částečně neúčinným, neplatným nebo jinak neproveditelným, nebude tím dotčena platnost ostatních ustanovení této smlouvy.
9. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn převést svá práva a povinnosti z této smlouvy na třetí osobu.
10. Smluvní strany si celý text této smlouvy pozorně přečetly, plně mu rozumějí a bezvýhradně s ním souhlasí. Připojením svých vlastnoručních podpisů smluvní strany stvrzují, že text této smlouvy věrně vyjadřuje jejich pravou, vážnou a svobodnou vůli a že smlouva není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoliv ze smluvních stran.

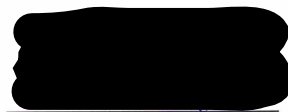
V OSEKU dne 31.7.2024



Pronajímatel

OBEC OSEK
Osek 38
399 01 Milevsko

V Bek dne 6.8.24



Nájemce