

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

uzavřená podle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
v platném znění

(číslo smlouvy pronajímatele: MJ-SML/0312/2023)

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

a

Nájemce: Ing. Eliška Manů
IČO: 73291609
Sídlo: Lipová - lázně 205, 790 61 Lipová - lázně
(dále jen: "nájemce") na straně druhé

(Nájemce a pronajímatel společně dále jen jako „**smluvní strany**“)

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel se tímto zavazuje přenechat nájemci do užívání byt číslo 1 o velikosti 137 m², který se nachází ve 3. nadzemním podlaží budovy na adrese Priessnitzova 175/37, 790 01 Jeseník, stojící na pozemku parc. č. 1375 v k. ú. Jeseník. Bližší popis bytu obsahuje evidenční list bytu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí (dále jen evidenční list). Pronajímatel rovněž tímto vyslovuje souhlas dle § 2275 občanského zákoníku k tomu, aby nájemce umožnil byt nebo jeho část užívat i třetí osobě, nebude-li v bytě sám trvale bydlet.
(Podlahovou plochou bytu je součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepních kójí, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou).
2. Pronajímatel jako vlastník bytu přenechává tento nájemci do užívání za níže sjednané nájemné a nájemce se zavazuje užívat byt řádně v souladu s touto smlouvou.

II.

Doba nájmu

1. Nájem je mezi smluvními stranami ujednán **na dobu určitou**, a to od 30. 4. 2023 do 29. 4. 2024 (dále jen „Doba nájmu“).
2. Uplynutím sjednané doby nájem zaniká. Nájemce je povinen vyklizený byt odevzdat zpět pronajímateli nejpozději v poslední den trvání nájmu.

III.

Nájemné a úhrada za služby poskytované s užíváním bytu

1. Smluvní strany podpisem smlouvy sjednávají **měsíční smluvní nájemné ve výši 14. 963 Kč** (slovy: čtrnáct tisíc devět set šedesát tři korun) tj. **109,22 Kč/m²**. V nájemném není zahrnuta úplata za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu.
2. Případné vybavení a zařízení bytu, které dává pronajímatel nájemci do užívání, jeho rozsah, stav a výše případné úplaty, kterou se zavazuje nájemce pronajímateli hradit, jsou uvedeny v evidenčním listu. V evidenčním listu je také uveden přesný popis a rozčlenění bytu včetně příslušenství, podlahová plocha bytu, výpočet nájemného a výše úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude nájemné a platby vyplývající z evidenčního listu platit měsíčně, a to vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce.
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.
5. Nezaplatí-li nájemce řádně a včas nájemné nebo jakoukoliv jinou platbu, kterou je povinen pronajímateli v souvislosti s užíváním předmětného bytu hradit, ocitá se v prodlení a je povinen kromě dlužné částky uhradit pronajímateli také úrok z prodlení ve výši dle platné právní úpravy.

IV.

Práva a povinnosti

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci po dobu trvání účinnosti smlouvy nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
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 byt obývají.
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.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli skutečnost, že po dobu delší než dva měsíce nebude v bytě přítomen. Současně musí označit osobu, která místo něj zajistí vstup do bytu v nezbytném případě.
5. 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.
6. 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.
7. Pronajímatel může provést úpravy bytu bez souhlasu nájemce, pokud se tím nesníží hodnota jeho bydlení a lze-li úpravy provést bez většího nepohodlí nájemce, nebo provádí-li pronajímatel úpravu na příkaz orgánu veřejné moci nebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma.
8. Odmítne-li nájemce byt za účelem provedení úprav a jiných změn v bytě vyklidit, může pronajímatel navrhnout soudu, aby o vyklizení rozhodl.
9. Pokud nájemce neodstraní poškození nebo vadu, které vznikly okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na jeho náklady pronajímatel.
10. Nájemce může provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu pouze se souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu pak nájemce odstraní změnu, kterou provedl, ledaže by na tom pronajímatel netrval.

11. Nájemce je povinen řádně a včas platit nájemné a náklady na služby spojené s užíváním bytu. Nezaplatí-li za dobu alespoň tří měsíců, porušuje tím svou povinnost zvlášť závažným způsobem (výpověď bez výpovědní doby, viz § 2291 občanského zákoníku).
12. Nájemce se zavazuje, že po předchozí písemné výzvě pronajímatele umožní pověřenému zástupci pronajímatele kontrolu užívání bytu a společných částí domu. Písemná výzva pronajímatele musí být nájemci doručena nejméně patnáct dnů před termínem kontroly. V případě, že nájemce 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 hrubé porušení povinnosti ze strany nájemce.
13. Nájemce je povinen odevzdat po skončení nájmu byt zpět pronajímateli nově bílou nebo jinou světlou barvou vymalovaný, neboť v takovém stavu jej od pronajímatele přebíral do svého užívání.
14. 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 %.
15. 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.

V.

Skončení nájmu

1. Nájem bytu skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán nebo dříve písemnou dohodou smluvních stran anebo písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran v souladu s občanským zákoníkem.
2. Nájemce odevzdá byt pronajímateli nejpozději v den, kdy končí nájem. Smluvní strany se dohodly, že byt bude považován za řádně předaný okamžikem vrácení klíčů od bytu zpět pronajímateli s tím, že nic nebude bránit v přístupu do bytu a v jeho užívání. Byt nájemce odevzdá ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení.
3. Neodevzdá-li nájemce byt v den skončení nájmu, je povinen uhradit pronajímateli náhradu ve výši sjednaného nájemného až do dne, kdy byt pronajímateli skutečně odevzdá.
4. Pronajímatel může vypovědět nájem podle § 2288 občanského zákoníku s tříměsíční výpovědní dobou, která běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Poruší-li v souladu s § 2291 občanského zákoníku nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, může pronajímatel, po předchozí marné výzvě k nápravě, vypovědět nájem bez výpovědní doby a nájemce je povinen mu byt bez zbytečného odkladu odevzdat (nejpozději do 1 měsíce od skončení nájmu). Poslední věta odst. 2 v tomto případě platí obdobně.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel je povinen zpracovávat veškeré osobní údaje poskytnuté mu nájemcem v souvislosti s touto smlouvou v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 (Obecné nařízení GDPR). Zpracování osobních údajů je nezbytné pro řádné splnění smlouvy. Pronajímatel je oprávněn zpracovávat osobní údaje v rozsahu nezbytně nutném pro plnění předmětu této smlouvy o nájmu a za tímto účelem je oprávněn osobní údaje zejména ukládat na nosiče informací, upravovat, uchovávat po dobu nezbytně nutnou k uplatnění práv pronajímatele vyplývajících ze smlouvy o nájmu, osobní údaje likvidovat, a to vše v souladu s právními předpisy. Pronajímatel je povinen zejména zachovávat mlčenlivost o těchto údajích a o bezpečnostních opatřeních, jejichž zveřejnění by ohrozilo zabezpečení osobních údajů. Povinnost mlčenlivosti trvá i po skončení plnění podle této smlouvy. Tato povinnost ve stejném rozsahu dopadá i na nájemce.

2. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných chronologicky číslovaných a oboustranně podepsaných dodatků.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá ze smluvních stran obdrží jeden oběma smluvními stranami podepsaný výtisk.
5. Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny tuto smlouvu uzavřít, a toto právní jednání učinily svobodně a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy a otisky razítek.

Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů: Uzavření této smlouvy bylo schváleno na zasedání Rady města Jeseníku č. 15/2023, konaném dne 17. 4. 2023, číslo usnesení UR-346-15/23. Záměr města pronajmout předmětné prostory byl zveřejněn na úřední desce města ve dnech od 24. 3. 2023 do 11. 4. 2023

Příloha č. 1: Evidenční list

V Jeseníku 26. 4. 2023

Pronajímatel:

.....
Mgr. Bc. Zdeňka Blišťanová, starostka

V Jeseníku 27. 4. 2023

Nájemce:

.....
Ing. Eliška Manů, nájemce