Magistrát města Jihlavy
smlouva zaevidována
pod č.: 1245/MO/2024

Smluvní strany

Statutární město Jihlava, IČO 00286010, se sídlem Masarykovo náměstí 97/1, Jihlava, PSČ 586 01, zastoupené náměstkem primátora Ing. arch. Martinem Laštovičkou, k podpisu je oprávněn Ing. Petr Štěpán, vedoucí Majetkového odboru Magistrátu města Jihlavy na základě Mechanismu hospodaření s byty ve vlastnictví statutárního města Jihlavy (dále jen „mechanismus"), jako **pronajímatel**
správu domu zajišťuje oddělení správy realit Majetkového odboru Magistrátu města Jihlavy, Masarykovo náměstí 97/1, Jihlava, **dále jen „správce"**

a **Horácké divadlo Jihlava, příspěvková organizace,** IČO 00094811, se sídlem Komenského 1359/22, 586 01 Jihlava, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. Pr, vložka 1290, zastoupená ředitelem Mgr. Ondrejem Remiášem
jako **nájemce**

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku, dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, (dále jen občanský zákoník) tuto:

SMLOUVU O NÁJMU BYTU

Čl. 1
Úvodní ustanovení

Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.č. 2784/1 - zastavěná plocha a nádvoří v katastrálním území Jihlava, jehož součástí je budova č.p. **1334** v Jihlavě, ulice **Komenského** or.č. **8**. Tento pozemek je zapsán v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, na listu vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Jihlava, obec Jihlava.

Čl. 2
Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává **byt č. 3**, velikosti 2+1, v 3. nadzemním podlaží budovy uvedené v **Čl. 1** této smlouvy k užívání nájemci, a to za účelem uspokojení bytových potřeb zaměstnance nájemce, popř. i členů jeho domácnosti, a nájemce se zavazuje platit nájemné a řádně užívat pronajatý byt v souladu se zákonem a touto smlouvou.

2. Byt je podle ust. § 2272 odst. 3 občanského zákoníku určen pro bydlení maximálně 4 osob.

3. Nájemce přebírá byt bez závad a způsobilý k řádnému a obvyklému užívání podle této smlouvy.

4. Přesná specifikace bytu, jeho příslušenství a vybavení je obsažena v pasportu pronajímaného bytu, který tvoří přílohu č. 1 a nedílnou součást této smlouvy, a protokolu o předání a převzetí bytu, který nájemce při převzetí bytu podepisuje a svým podpisem stvrzuje pravdivost údajů v něm obsažených. V protokolu je zachycen stav bytu v době předání.

5. Spolu s uvedeným bytem má nájemce právo užívat i společné prostory předmětného domu.

Čl. 3
Doba nájmu

1. Nájem bytu dle této smlouvy se sjednává s účinností od **1.9.2024 na dobu určitou do 31.8.2025.**

2. Byt se považuje za zpřístupněný dle ust. § 2242 občanského zákoníku, jestliže nájemce obdržel klíče a nebrání mu nic v přístupu do bytu.

Čl. 4
Výše a splatnost nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Výpočet měsíčného nájemného za pronajímaný byt s příslušenstvím a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním souvisejících služeb (dále také zálohy na služby) je uveden v evidenčním listu, který tvoří přílohu č. 2 a nedílnou součást této smlouvy.

2. Nájemné bylo stanoveno smluvně v souladu s mechanismem, úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním souvisejících služeb byly stanoveny v souladu s platnými právními předpisy v době sjednání této smlouvy, zejména ust. § 4 odst. 2 a 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. Při změně těchto obecně závazných právních předpisů se přiměřeně změní i výše příslušných úhrad. Tuto změnu pronajímatel oznámí písemně nájemci a nájemce se zavazuje tuto změnu respektovat a příslušné částky uhradit.

3. Obě smluvní strany se dohodly, že výše sjednaného nájemného bude každoročně upravována s účinností od 1. 7. příslušného kalendářního roku na základě oznámení pronajímatele, pokud orgány statutárního města Jihlavy nerozhodnou, že úprava nájemného pro příslušný rok uplatňována nebude. Výchozí částkou pro provedení úpravy se pro příslušný kalendářní rok rozumí vždy výše nájemného za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Úprava nájemného bude provedena zvýšením, a to o procenta, odpovídající procentům průměrné meziroční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen oznámené Českým statistickým úřadem (ČSÚ) za uplynulý kalendářní rok. Míra inflace je zveřejňována ČSÚ či jeho právním nástupcem. Koeficient růstu nájemného se stanoví podle procenta průměrné meziroční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen oznámené Českým statistickým úřadem nebo jeho právním nástupcem za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Pokud orgány statutárního města Jihlavy rozhodnou, že pro příslušný kalendářní rok úprava nájemného uplatňována nebude, oznámení pronajímatele nájemce neobdrží a bude povinen uhradit pro příslušný kalendářní rok nájemné ve stejné výši jako v předcházejícím roce.

4. Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním souvisejících služeb jsou splatné měsíčně se splatností nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce (např. úhrada za leden do 31. 1.). Nájemné za měsíc, ve kterém byla tato smlouva uzavřena, je splatné do 30. 9. 2024. Zaplacením se vždy rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele.

Platby nájemce budou použity v tomto pořadí:

- nejstarší nedoplatky nájemného
- běžné platby nájemného
- úroky a poplatky z prodlení.

5. Nájemce souhlasí s tím, že zálohy na služby budou zvyšovány dle úpravy cen jednotlivých dodavatelů automaticky. Vyúčtování bude prováděno 1x ročně k 31. 12. běžného roku a oznámení o vyúčtování bude nájemci zasláno do 30. 4. roku následujícího. Právní vztahy týkající se vyúčtování záloh na služby touto smlouvou neupravené 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, ve znění pozdějších předpisů.

6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn přeplatky z nájemného a z vyúčtování služeb si započíst na úhradu svých splatných pohledávek, které má vůči nájemci z titulu správních a jiných činností v příslušném zúčtovacím období.

7. V případě prodlení nájemce s placením sjednaných úhrad dle tohoto článku je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši stanovené podle platných právních předpisů.

Čl. 5
Povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý byt k bydlení a současně užívat i společné prostory v domě, přičemž je při výkonu svých práv povinen dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv. Nájemce je povinen dodržovat pravidla pro užívání bytu a společných prostor a zařízení domu, tzv. Domovní řád, který tvoří nedílnou součást této smlouvy a je označen jako příloha č. 3.

2. Nájemce se zavazuje označit pronajatý byt a ostatní prostory, které k bytu náležejí a nacházejí se mimo byt, příjmením nájemce. Stejným způsobem se zavazuje označit dopisní schránku a zvonek u bytu nebo u vstupu do domu, pokud tyto k bytu náležejí.

3. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu nejpozději do dvou měsíců ode dne kdy změna nastala, změnu počtu osob žijících s nájemcem ve společné domácnosti, jakož i změnu jejich jmen a příjmení, včetně data narození pro případ, že tyto změny potrvají déle než dva měsíce. Pro případ, že nájemce povinnosti dle tohoto odstavce smlouvy nesplní, půjde o závažné porušení povinnosti nájemce zakládající pronajímateli právo k výpovědi této nájemní smlouvy dle ust. § 2288 občanského zákoníku.

4. Nájemce se zavazuje užívat byt řádným způsobem v souladu s touto nájemní smlouvou. Nájemce nesmí provádět v bytě stavební úpravy ani podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Pronajímatel je oprávněn požadovat a nájemce je povinen pronajímateli umožnit vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly stavu předmětu nájmu. Dojde-li k poškození nebo nadměrnému opotřebení pronajatého bytu, odpovídá nájemce za škody, a to i za škody způsobené osobami, jimž umožnil do pronajatého bytu přístup.

5. Nájemce je povinen odstranit na své náklady závady a poškození, které způsobil v domě nebo bytě sám nebo osoby bydlící s nájemcem ve společné domácnosti. Nestane-li se tak, pronajímatel závady odstraní a bude požadovat na nájemci jejich úhradu.

6. Nájemce je povinen provádět na vlastní náklady běžnou údržbu bytu a drobné opravy související s jeho užíváním v souladu s platnými právními předpisy a v rozsahu uvedeném v příloze č. 4, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.

7. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, které má provést pronajímatel a umožnit mu jejich provedení. V případě, že tak neučiní, odpovídá za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat věc pro vady věci.

8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provedení nutných oprav a povolit vstup do předmětu nájmu pro likvidaci havárií ohrožující bezpečný provoz domu.

9. Jestliže nájemce ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v pronajatém bytě, spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámí tuto skutečnost pronajímateli. Současně označí osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do pronajatého bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné a oznámí pronajímateli kontakt na takovou osobu.

10. Pronajímatel dle ust. § 2275 občanského zákoníku tímto uděluje výslovný souhlas s tím, že nájemce může zřídit užívací právo k bytu třetí osobě, a to pouze svému zaměstnanci, popř. i členům jeho domácnosti, k uspokojení jeho/jejich bytových potřeb dle této smlouvy.

11. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel neudělí nájemci souhlas s postoupením práv a povinností z nájemní smlouvy (výměnou bytu).

12. Nájemce je povinen uzavřít na své jméno smlouvy na odběr energií spojených s užíváním bytu *(el. energie, zemní plyn)* nejdéle do 45 dnů ode dne uzavření této nájemní smlouvy, v opačném případě může pronajímatel vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době pro hrubé porušení povinnosti nájemce.

Čl. 6
Ukončení nájmu

1. Nájemní poměr dle této smlouvy zanikne:
   - kdykoliv písemnou dohodou obou smluvních stran po předchozím schválení příslušnými orgány statutárního města Jihlavy
   - uplynutím sjednané doby nájmu dle **Čl. 3** této smlouvy
   - na základě písemné výpovědi dle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

2. Při zániku nájmu je nájemce povinen byt vyklidit v den, kdy nájem končí dle ust. § 2292 občanského zákoníku s výjimkou okamžité výpovědi dle ust. § 2291 občanského zákoníku, kdy je nájemce povinen byt vyklidit bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce po skončení nájmu. Byt je povinen nájemce předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání. O předání bytu se strany zavazují sepsat zápis, v němž bude specifikován stav předávaného bytu a stavy měřidel u jednotlivých médií. Nájemce je povinen vrátit byt ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení. Zjistí-li se nadměrné opotřebení nebo poškození bytu, zavazuje se nájemce vzniklou škodu uhradit.

3. Smluvní strany se dohodly pro případ, kdy byt při jeho předání zůstane částečně nevyklizen, že jej pronajímatel vyklidí na náklady nájemce.

4. V době od podání výpovědi do předání bytu, nebo tři měsíce před skončením nájmu je nájemce povinen umožnit zájemci o pronajmutí bytu prohlídku v přítomnosti správce.

5. Nepředá-li nájemce byt pronajímateli dle odst. 2 tohoto článku, je nájemce v souladu s ust. § 2295 občanského zákoníku povinen uhradit pronajímateli náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy pronajímateli byt skutečně odevzdá.

Čl. 7
Ostatní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že za doručenou se považuje zásilka (výpověď, výzva, aj.), která je zaslána doporučeně do vlastních rukou, příp. na dodejku, na adresu smluvní strany a převzata adresátem nebo přímo adresátovi předána. Pro případ nepřevzetí, nevyzvednutí či nedoručitelnosti zásilky se smluvní strany dohodly, že za doručení se považuje den, kdy je odesílateli zásilka vrácena jako nedoručená. Pokud je doručováno prostřednictvím datové schránky, platí pro doručení postup stanovený právními předpisy platnými v době doručování.

2. V souladu s ust. § 630 odst. 1 občanského zákoníku si smluvní strany sjednávají promlčecí lhůtu ve vztahu k veškerým právům a povinnostem přímo či odvozeně souvisejících s touto smlouvou v délce 10 let ode dne, kdy počala promlčecí lhůta plynout.

3. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti stran příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

4. Tuto smlouvu je možné změnit pouze číslovanými písemnými dodatky, podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

5. Tato smlouva je sepsána v třech stejnopisech s tím, že nájemce obdrží jedno vyhotovení.

6. Nájemce je povinen pronajímateli oznámit jakoukoliv změnu údajů, týkajících se jeho osoby, uvedených v záhlaví této smlouvy předem, nejpozději však do 15 pracovních dnů ode dne provedení této změny.

7. Energetická náročnost dle průkazu energetické náročnosti budovy/jednotky (PENB): E 193 kWh/(m^2·rok). Nájemce prohlašuje, že obdržel PENB před podpisem této smlouvy.

8. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv, není-li ve smlouvě stanovena účinnost pozdější. Uveřejnění této smlouvy 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), ve znění pozdějších předpisů, zajistí statutární město Jihlava. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním celého textu smlouvy v registru smluv.

9. Smluvní strany se dohodly, že pro tuto nájemní smlouvu se nepoužije ust. § 2285 občanského zákoníku.

10. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, že smlouva nebyla uzavřena pod nátlakem, v tísni, či za nápadně nevýhodných podmínek, a souhlasí proto s jejím obsahem. Na důkaz toho smluvní strany níže připojují své vlastnoruční podpisy.

Doložka:
Uzavření nájemní smlouvy schválila Rada města Jihlavy na své 52. schůzi dne 18. 7. 2024 usnesením č. 2540/24-RM.

Rada Kraje Vysočina udělila souhlas s uzavřením této smlouvy na svém zasedání dne 13. 8. 2024 usnesením č. 1427/25/2024/RK.

V Jihlavě dne 21. 08. 2024

[redacted]

pronajímatel
ing. Petr Štěpán
vedoucí majetkového odboru

statutární město Jihlava 2

V Jihlavě dne 21. 08. 2024

[redacted]

nájemce
Mgr. Ondrej Remiáš
ředitel

Přílohy

příloha č. 1 - pasport bytu

příloha č. 2 - evidenční list

příloha č. 3 - domovní řád

příloha č. 4 - drobné opravy v bytě