

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

Petr Hýža [redacted]

trvale bytem: Smetanova 22, 669 02 Znojmo

Tel. [redacted]

ČÚ: [redacted]

(dále jen „pronajímatel“)

a

Domov u lesa Tavíkovice p. o.

Tavíkovice 153, 671 40

IC: 45671818

Pověřená vedením paní Ing. Svatava Cidlíková

(dále jen „nájemce“) na straně druhé.

uzavírají podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu o nájmu bytu (dále jen „smlouva“):

I.

1. Předmětem nájmu je byt č. 2358/6, ve 2.nadzemním podlaží domu na adrese: Smetanova 22, 66902 Znojmo, Byt o velikosti 2+1 se skládá z kuchyně, obývacího pokoje, 1 pokoj, koupelny, WC, předsíně. Celková podlahová plocha bytu je 53,9 m² (dále jen „byt“).

Pronajímatel prohlašuje, že je z jedné ½ spoluvlastníkem bytové jednotky č.2358/6, která je zapsána na LV č.12321, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, KP Znojmo, pro kat. úz. Znojmo - město, obec Znojmo. Druhým spoluvlastníkem druhé ½ je bratr Luboš Hýža, bytem Viniční 441, 671 68 Šanov, který je omezen ve způsobilosti a jeho opatrovníkem je ustanoven Petr Hýža, který sjednává tuto smlouvu.

2. Nájemce je příspěvkovou organizací zřízenou Jihomoravským krajem a na základě ustanovení čl. IX. Odst. 2 své zřizovací listiny schválené Zastupitelstvem Jihomoravského kraje dne 12.12.2019 usnesením č. 2470/19/Z27 je oprávněna uzavřít smlouvu o nájmu s cizím vlastníkem majetku na dobu delší než pět let pouze se souhlasem zřizovatele. Nájemce je zároveň poskytovatelem sociálních služeb dle zákona č. 108/2006 Sb. O sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.

II.

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání byt uvedený v článku I. této smlouvy za účelem jeho využití k poskytování pobytové sociální služby „Chráněné bydlení“ pro klienty domova (dále jen předmět nájmu).

2. Uživatelem nájemce se rozumí osoba, se kterou má nájemce uzavřenou smlouvu o poskytování sociálních služeb podle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „uživatel nájemce“).

3. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu, potvrzuje, že předmět nájmu je v řádném stavu, který odpovídá výši nájmu a účelu pro který jej hodlá užívat a v tom stu jej podpisem této smlouvy přejímá do nájmu.

III.

Byt pronajímatel přenechává nájemci k užívání a to od **01.04.2025 do 31.03.2026** s tříměsíční výpovědní lhůtou, která je platná od 1. dne následujícího měsíce po doručení.

Byt bude předán nájemci do 2 dnů ode dne uzavření této smlouvy. Při předání a převzetí bytu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol o stavu vybavení bytu, včetně odečtu měřitelných médií (plynoměr, elektroměr, měřiče vody) a počtu klíčů, které byly předány, s uvedením zámků, resp. dveří, ke kterým přísluší, popř. dalších skutečností, na kterých se smluvní strany dohodnou při aktu předání.

IV.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na smluvním nájemném za užívání bytu ve výši **11.000,-Kč** (slovy: jedenácttisíc korun českých) měsíčně.
2. V nájemném nejsou zahrnuty tyto poplatky za služby spojené s užíváním bytu: vodné a stočné + teplá voda ve výši **1.077,-Kč**, pojištění domu **28,-Kč**, poplatek za správu **170 Kč**, osvětlení společných prostor **33,-Kč**, Náklady za vytápění **1142,-Kč**, elektřinu **1300,-Kč** a připojení internetu **250,-Kč**. Skutečné náklady za ceny služeb budou pronajímatelem vyúčtovány 1x ročně. Případné přeplatky či nedoplatky z uvedených vyúčtování si účastníci této smlouvy vzájemně uhradí nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne doručení vyúčtování.
3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a zálohy za služby bankovním převodem na účet [REDAKCE] vedený u České spořitelny, a.s. a to vždy k 5. dni daného měsíce, za který se nájemné a záloha za služby platí.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce uhradí po podpisu nájemní smlouvy peněžitou jistotou ve výši t.j. **22.000,- Kč**. Převodem, na účet [REDAKCE] a to nejpozději do 5 dnů od podpisu nájemní smlouvy. Tato jistota bude po dobu nájmu uložena na účtě majitele bytu. Jistota bude použita pronajímatelem na úhradu případných budoucích nákladů pronajímatele na uvedení bytu a věcí do stavu, ve kterém byly nájemci předány, ke krytí nákladů spojených s odstraněním škod způsobených nájemcem na bytu a jeho vybavení, k úhradě dlužného nájemného, nezaplaceného vyúčtování poplatků za služby. Uvedené pohledávky má pronajímatel právo započíst proti pohledávce na vrácení peněžité jistoty. V případě, že uvedené skutečnosti nenastanou, bude peněžitá jistota vrácena nájemci nejpozději do jednoho měsíce od vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli spolu s úroky z jistoty ve výši zákonné sazby.
5. V případě prodlžení nájemce se zaplacením některé z částek dohodnutých v článku IV. této smlouvy, je tento povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.

V.

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat byt nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této smlouvy a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu po dobu trvání této smlouvy.
2. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody na majetku nájemce a spolubydlících osob vneseného do bytu a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemci se doporučuje zajistit si na vlastní náklady pojištění souboru zařízení domácnosti a odpovědnosti za škody.
3. Pronajímatel je oprávněn ve vhodnou denní dobu a po předběžném oznámení, nejvýše však jedenkrát měsíčně, byt prohlédnout, aby zjistil, jak nájemce byt udržuje, užívá, jakož i jeho technický stav a stav jeho vybavení. Nájemce je povinen tuto prohlídku pronajímateli či jím pověřené osobě umožnit. V případě havárie či neodkladné potřeby provedení oprav v bytě je nájemce povinen bezodkladně umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě vstup do bytu.
4. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí 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.

VI.

1. Nájemce se zavazuje:
 - platit řádně a včas částky dohodnuté v článku IV. této smlouvy a pečovat o byt a jeho vybavení tak, aby na něm nevznikla škoda a užívat byt a jeho vybavení pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě,
 - oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla; v případě vzniku pojistné události ihned informovat pronajímatele,
 - odstranit veškeré vady a poškození, které způsobil v bytě sám nebo ti, kdo s ním bydlí, nebo třetí osoby, kterým nájemce umožnil do bytu přístup,
 - hradit a zajišťovat v bytě běžnou údržbu, a drobné opravy související s užíváním bytu,
 - dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz nemovitostí a jejich příslušenství, včetně topných systémů,
 - tři měsíce před koncem této nájemní smlouvy na vyzvání umožnit pronajímateli prohlídky s dalším zájemcem o nájem bytu. Uvedená podmínka je závazná pouze v případě, že nebude prodloužena tato smlouva s nájemcem.
2. Nájemce není oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, pokud v něm sám trvale nebydlí, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce není oprávněn v bytě provádět jakékoli změny stavebního nebo dispozičního charakteru nebo úpravy technického vybavení a zařízení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Povinnosti nájemce stanovené v této smlouvě se týkají i všech spolubydlících osob v bytě. Za plnění povinností vyplývajících z této smlouvy odpovídá vůči pronajímateli nájemce jak za sebe, tak i za tyto osoby.

VII.

1. Nájem bytu zanikne uplynutím doby, dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.
2. Pronajímatel i nájemce mohou ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí za podmínek a v souladu s ustanoveními §§ 2286 – 2291 občanského zákoníku.
3. Smluvní strany si zasílají písemná oznámení na posledně uvedenou adresu. Písemnost je doručena, jakmile ji druhá strana převezme. Právní účinky doručení písemnosti má i odmítnutí zásilky.

VIII.

1. V případě ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy je nájemce povinen bez odkladu byt vyklidit a předat ho zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Škody způsobené nájemcem na bytu a na zařízení a vybavení bytu je nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání bytu pronajímateli. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
2. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá. Je-li v bytě věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí, pokud se ale nejedná o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil.

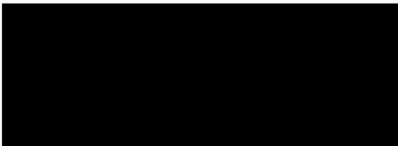
IX.

1. Veškeré právní vztahy vzniklé na základě této smlouvy, i ty které nejsou přímo ve smlouvě upraveny, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisů s ním souvisejících.
2. Nájemce potvrzuje, že si byt dle této nájemní smlouvy prohlédl a shledal ho ve stavu způsobitelném k řádnému užívání podle této smlouvy.
3. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě dohody obou smluvních stran, a to formou číslovaných písemných dodatků. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každá smluvní strana obdrží jeden stejnopis této smlouvy.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, že je stranám této smlouvy srozumitelná a že jsou si vědomy právních důsledků z této smlouvy plynoucích. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Ve Znojmě dne 02.04.2025

.....

Pronajímatel


Nájemce