

SMLOUVA O NÁJMU BYTU
uzavřená dle zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku

mezi

PRONAJÍMATEL:

Peter Pisár

Rodné číslo: 85

Bytem: [redacted] Šintava, Slovenská republika

(dále jen pronajímatel)

A

NÁJEMCE:

město Žďár nad Sázavou

IČO: 00295841

Sídlem: Žižkova 227/1, 591 01 Žďár nad Sázavou, část Žďár nad Sázavou 1

Zastoupené: Ing. Martinem Mrkosem ACCA, starostou města

Číslo účtu:

(dále jen nájemce)

I.

PŘEDMĚT SMLOUVY

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem bytové jednotky č. 1711/42, která se nachází v bytovém domě č.p. 1707,1708,1709,1710,1711,1712, na ulici Sudetská č.or. 22 ve Žďáře nad Sázavou, část obce Žďár nad Sázavou 4 (dále jen „**předmět nájmu**“), číslo listu vlastnictví 12606, katastrální území Žďár nad Sázavou.
2. Předmět nájmu o dispozici 2+1 sestává z místností s příslušenstvím takto: obývací pokoj, ložnice, kuchyně, chodba, koupelna, WC a sklepní box.
3. Pronajímatel tímto přenechává nájemci předmět nájmu k zajištění jeho **bytových potřeb** a nájemce tímto potvrzuje, že se s předmětem nájmu a jeho stavem seznámil, a že jej tímto do nájmu přijímá a zavazuje se platit pronajímateli za užívání bytu pravidelně každý měsíc nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu ve výši a za podmínek sjednaných v této smlouvě.

II.

NÁJEMNÉ A SLUŽBY POSKYTOVANÉ S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Smluvní strany se dohodly, že měsíční **nájemné** bude činit **10.750 Kč (slovy: deset tisíc sedm set padesát korun českých)**. Součástí nájemného je i vybavení bytu, které je uvedeno v příloze 2 této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že měsíční poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu **nejsou zahrnuty ve výši nájemného** a ke dni podpisu této smlouvy jsou stanoveny ve výši **6.653 Kč (slovy: šest tisíc šest set padesát tři korun českých)** za každý jednotlivý měsíc.

Měsíční poplatky se vyúčtovávají. Vyúčtování záloh na služby spojené s nájmem předmětu nájmu se provádí jednou ročně, zpravidla v dubnu nebo v termínech stanovených příslušnými právními předpisy. Případný rozdíl (přeplatek či nedoplatek) bude uhrazen v hotovosti nebo bankovním převodem. Splatnost je do čtrnácti (14) dnů ode dne předání vyúčtování.

Měsíční poplatky zahrnují položky, které jsou uvedené v předpisu měsíční úhrady, který tvoří Přílohu č. 3 (dále pro účely této smlouvy jen „**poplatky za služby**“).

Přeplatky z vyúčtování služeb je pronajímatel povinen uhradit nájemci, a to do 14 dnů ode dne, kdy pronajímatel obdržel přeplatek z vyúčtování služeb. Nedoplatky z vyúčtování služeb je nájemce povinen uhradit společně a nerozdílně, a to do 14 dnů ode dne, kdy pronajímatel zašle nájemci vyúčtování služeb.

3. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční poplatky v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu, kvality služby či navýšení počtu osob užívajících předmět nájmu. Změněné měsíční poplatky mohou být požadovány nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše poplatků.
4. Nájemce se zavazuje hradit úhradu nájemného vč. poplatků za služby v celkové výši **17.403 Kč**. Tato úhrada je splatná vždy **do 18. dne měsíce**, za který se nájemné vč. poplatků za služby hradí na účet nebo k rukám pronajímatele.
5. Smluvní strany sjednávají, že v případě prodlení s placením nájemného, poplatků za služby nebo nedoplateků na nájemném či službách souvisejících s nájmem, je nájemce povinen k úhradě úroku z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.
6. Nájemce se dále zavazuje ze svých prostředků hradit zejména náklady za dodávku elektrické energie, plynu a internetových služeb.
7. V případě, že bude nájemce mít zájem část pronajatého vybavení bytu odstranit nebo zlikvidovat, je povinen toto projednat s pronajímatelem a zachovat se dle pokynů pronajímatele.

III.

PŘÁVA A POVINNOSTI

1. Nájemce se seznámil se stavem předmětu nájmu. Předmět nájmu přebírá ve stavu dle předávacího protokolu, který je přílohou č. 2 smlouvy, a ve stavu způsobilém k okamžitému nastěhování a bydlení, což podpisem této smlouvy stvrzuje.
2. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude užívat v souladu s jeho určením, bude jej užívat tak, aby nedošlo v předmětu nájmu nebo na jeho zařízení ke škodám. V případě, že způsobí škodu, je povinen bez zbytečného odkladu pronajímateli škodu uhradit.
3. Nájemce se zavazuje po dobu trvání nájmu dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a řídit se rozumnými pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů v domě. Společné prostory domu může nájemce používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců. Vchody, chodby, schodiště apod. musí trvale zůstat volné. Na výzvu pronajímatele je nájemce povinen zanechat nedovoleného užívání společných prostor popřípadě odstranit své věci, které se tam nacházejí.
4. Nájemce bude zajišťovat úklid společných částí v domě dle rozpisu služeb, pokud nebude úklid v domě zajišťován jinak (například prostřednictvím úklidové služby).
5. Nájemce je oprávněn chovat v předmětu nájmu zvíře pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce je povinen zajistit, aby se v bytě nekouřilo.
7. Nájemce je povinen zajistit, aby nebyly bez písemného souhlasu pronajímatele pořizovány kopie předaných klíčů. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o ztrátě předaných klíčů a to neprodleně, jakmile se o této skutečnosti dozví.
8. Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu, kdy běžná údržba a drobné opravy jsou vymezeny nařízením vlády č. 308/2015 Sb. (viz. Příloha č. 1).
9. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli potřebu nutných oprav či poškození, která se nepovažují za drobné opravy či běžnou údržbu předmětu nájmu, a umožnit jejich provedení, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl. Nájemce je povinen učinit 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.
10. Nájemce nesmí bez písemného souhlasu pronajímatele provádět žádné úpravy předmětu nájmu a jeho vybavení či zařízení, která jsou ve vlastnictví pronajímatele.

11. Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.
12. Pronajímatel má právo překontrolovat si stav předmětu nájmu a způsob jeho užívání. Svoji návštěvu pronajímatel nájemci oznámí alespoň tři (3) dny předem a nájemce je povinen předmět nájmu zpřístupnit ke kontrole.
13. Změnu v počtu osob žijících v předmětu nájmu je nájemce povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu. Pronajímatel požaduje, aby v předmětu nájmu žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Neoznámí-li nájemce zvýšení počtu osob žijících v předmětu nájmu do dvou měsíců poté, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Nejde-li o osobu blízkou nájemci, musí pronajímatel s každým zvýšením počtu osob žijících v předmětu nájmu vyslovit písemný souhlas.
14. Bude-li nájemce předem vědět o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen to oznámit včas pronajímateli. Současně je povinen oznámit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, popřípadě zajistí úklid společných částí v domě, pokud bude dle rozpisu služeb probíhat; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.
15. Nájemce se zavazuje k tomu, že pronajatý prostor bude využívat pouze k bydlení, nikoliv k jiným účelům. Výslovně se vylučuje užití pro účely poskytování krátkodobého ubytování za účelem výdělků (např. AirBnB, booking.com, atd.).
16. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za majetek a věci vnesené nájemcem a dalšími osobami do předmětu nájmu. Nájemce je zároveň povinen mít po celou dobu trvání nájmu na vlastní náklady platně sjednáno pojištění odpovědnosti za škodu v běžném občanském životě.
17. Nájemce je oprávněn pronajatý byt přenechávat do podnájmu, a to za dodržení práv a povinností z této smlouvy vyplývajících.

IV.

VZNIK, TRVÁNÍ A ZÁNİK SMLOUVY

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou stran.
2. Nájem se uzavírá na dobu určitou, a to **od 1. 7. 2025**, kdy bude předmět nájmu nájemci pronajímatelem odevzdán, **do 30.6. 2026**, kdy bude předmět nájmu nájemcem odevzdán zpět pronajímateli. Změna těchto termínů je možná po předchozí písemné dohodě obou smluvních stran. Smluvní strany mohou uzavřít i jinou dohodu, ve které upraví trvání platnosti nájmu.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, pokud bude nájemce dodržovat veškeré povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů, bude plnit ujednání obsažená v nájemní smlouvě a pravidla pro užívání bytu dle domovního řádu a bude mít zájem užívat pronajatý byt i po uplynutí sjednané určité nájemní doby dle čl. IV. odst. 2. této smlouvy, dojde k prodloužení automaticky v případě, kdy ani jedna ze smluvních stran neoznámí druhé automatické prodloužení dva měsíce před koncem nájemní doby, že na dalším pokračování nájmu nemá zájem. V případě automatického prodloužení se doba nájmu prodloužuje o 12 měsíců. K automatickému prodloužení nájemní doby může dojít i opakovaně.
4. Nájem skončí:
 - a) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
 - b) uplynutím sjednané doby pronájmu.
 - c) písemnou výpovědí pronajímatele či nájemce ze zákonných důvodů s tříměsíční výpovědní lhůtou.
 - d) písemnou výpovědí pronajímatele či nájemce kdykoli s tříměsíční výpovědní lhůtou bez udání důvodu, přičemž nájem musí trvat minimálně 12 souvislých měsíců od jeho počátku; v případě výpovědi před uplynutím této doby se výpovědní doba prodloužuje tak, aby celková doba trvání nájmu činila alespoň 12 souvislých měsíců od jeho počátku.
5. Nájem skončí písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby, poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří (3) měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívají-li neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Pronajímatel má právo požadovat, aby mu v takovýchto případech, uvedených v tomto odstavci, nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

6. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu v jakém jej od pronajímatele převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Nájemce je však povinen odstranit v předmětu nájmu veškeré změny, a to včetně těch, které provedl se souhlasem pronajímatele, ledaže mu pronajímatel písemně sdělí, že odstranění změn nežádá.
7. Nájemce je povinen vyklidit z předmětu nájmu svá zařízení a osobní věci a vyklizený a čistý jej předat pronajímateli nejpozději ke dni ukončení nájmu. Pokud ze strany nájemce tato povinnost splněna nebude, je pronajímatel oprávněn byt nepřevzít, a to až do doby, kdy bude byt řádně připraven k předání, anebo je pronajímatel oprávněn odstranit zařízení a osobní věci a byt dát do řádného stavu na své náklady a tyto náklady vyúčtovat nájemci, který se zavazuje takto vyúčtované náklady pronajímateli uhradit. Tento postup však může pronajímatel zvolit pouze v případě, že na jeho realizaci písemně upozorní nájemce a stanoví mu dodatečný termín k uvedení bytu do řádného stavu tak, aby byl připraven k předání.
8. Pronajímatel má v souladu s ust. § 2295 občanského zákoníku právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.
9. Smluvní strany pořídí při odevzdání předmětu nájmu do užívání nájemci předávací protokol, který bude obsahovat čísla a stavy všech měřidel, soupis a stav vybavení bytu a výčet předaných klíčů. Protokol se stejnými náležitostmi bude pořízen i při odevzdání předmětu nájmu nájemcem pronajímateli po skončení nájemního vztahu. Všechny předměty a vybavení uvedené v předávacím protokole zůstávají ve vlastnictví pronajímatele a po skončení této smlouvy budou vráceny pronajímateli.

V.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Pokud nejsou touto smlouvou řešeny některé vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem, řídí se příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími obecně platnými právními předpisy.
2. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace:
 - a. ust. § 1740 odst. 3 občanského zákoníku, tzn., že odpověď s dodatkem nebo odchylkou není přijetím nabídky,
 - b. ust. § 2285 občanského zákoníku upravující obnovu nájmu.
3. Změny a doplňky lze uskutečnit po vzájemné dohodě obou stran písemnými dodatky.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom, každé vyhotovení je rovnocenné a má stejnou platnost.
5. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že se podrobně seznámili s úplným zněním smlouvy, souhlasí s jejím zněním a na důkaz toho připojují své podpisy.

Ve Žďáru nad Sázavou, dne

-1. 07. 2025

Pronajímatel:

Peter Pisár
pronajímatel

Nájemce:

Ing. Martin Mrkos ACCA
starosta města
za nájemce

Příloha č. 1 Smlouvy o nájmu bytu

1. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s nájmem bytu.
2. Drobnými opravami bytu se pro účely této smlouvy rozumí opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.
3. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují zejména tyto opravy a výměny:
 - a) opravy a výměna jednotlivých vrchních částí podlah, opravy a výměna podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří, jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů, datových sítí signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodů s výjimkou hlavních uzávěrů,
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody,
 - g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy ovládacích termostátů, opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění a to včetně výměny drobných součástí.
4. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení dle nařízení vlády č. 308/2015.
5. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu, a to zejména pravidelné prohlídky předmětů, malování včetně opravy omítek, tapetování, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Příloha č. 2 Seznam vybavení bytu, které je pronajímáno společně s bytovou jednotkou

- a) 4 skříně, 1 komoda, 1 stůl, 1 gauč, 1 matrace a 1 stojan na květiny v obývacím pokoji.
- b) 2 skříně, 2 noční stolky, 1 komoda a 1 stojan na žehlení v ložnici.
- c) 1 skříň a 2 botníky v předsíni.
- d) Částečně zrekonstruovaná kuchyňská linka a poličky nad ní, 1 skříň a 1 kombinovaný plynový sporák s elektrickou troubou v kuchyni.
- e) Částečně zrekonstruovaná koupelna vybavená sprchovým koutem a umyvadlem.
- f) Poličky v kuchyni, koupelně a WC.
- g) Zrekonstruovaná okna (5-10 let; okna jsou již po záruce) v obývacím pokoji a kuchyni a ložnici, kde byly zrekonstruovány i balkonové dveře.

Společenství vlastníků domu Studentská 20-30
Studentská 1707/30
591 01 Žďár nad Sázavou

IČO: 29319447, DIČ: CZ29319447

IČO: 293 19 447, spisová značka S 9820 vedená u Krajského soudu v Brně

Jméno Peter Pisár

ŽDÁR N.S.4

PŘEDPIS MĚSÍČNÍ ÚHRADY ZA UŽÍVÁNÍ BYTU PLATNÝ K 1.7.2025

Peter Pisár

Žďár nad Sázavou

Částka k úhradě

8 360,00 Kč

Variabilní symbol

0400504204

Neplaťte, bude inkasováno!

1473192/0300

Datum splatnosti k 20. dni příslušného měsíce

PŘEDPIS ZA

POLOŽKA	PŘEDCHOZÍ PŘEDPIS (Kč)	PŘEDPIS OD 1.7.2025 (Kč)
I. Nájemné (náklady na správu domu a pozemku)		
Tvorba dlouhodobé zálohy na opravy, údržbu a technické zhodnocení	1 346,00	1 346,00
Odměna statutárního orgánu, samosprávy aj.	75,00	75,00
Odměna správce domu za zajišťování správy domu	263,00	263,00
Pojištění domu	23,00	23,00
<i>Mezisoučet</i>	<i>1 707,00</i>	<i>1 707,00</i>
II. Služby		
Dodávka tepla pro vytápění	1 584,00	1 584,00
Vodné a stočné TV	80,00	1 000,00
Ohřev TV základní složka	161,00	805,00
Ohřev TV spotřební složka	108,00	1 750,00
Vodné a stočné SV	165,00	1 250,00
El. energie pro dům	121,00	121,00
Ostatní služby (deratizace, odečty měřidel aj.)	85,00	85,00
Ostatní služby - DPP	58,00	58,00
<i>Mezisoučet</i>	<i>2 362,00</i>	<i>6 653,00</i>
Měsíční zálohová úhrada celkem	4 069,00	8 360,00

Měsíční zálohové úhrady ve lhůtě splatnosti shora je možno provádět buď bezhotovostně ve prospěch bankovního účtu 1473192/0300, var. symbol shora nebo platbou SIPO, inkasem z běžného účtu a nebo v hotovosti v pokladně správce domu na adrese jeho sídla (změnu výše platby ze spořicího účtu u ČS a.s., u platby SIPO a nebo u inkasa z běžného účtu zajistí správce domu).

Oprávnění správce domu stanovit nájemci (vlastníkovi jednotky) výši měsíční platby nájemného (náklady na správu domu a pozemku) za užívání bytu a na úhradu služeb, vyplývá ze Stanov správce domu (Smlouvy o obstarání správy domu).

Vyúčtování zálohových plateb služeb bude nájemci (vlastníkovi jednotky) doručeno nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání přeplateků a nedoplateků z vyúčtování bude provedeno nejpozději ve lhůtě 3 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci (vlastníkovi jednotky); v případě podaných písemných námitek proti vyúčtování je konečný nedoplatek nebo přeplatek splatný nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.

