

Smlouva o nájmu bytu

1. Město Pelhřimov, IČ: 002 48 801
sídlem Masarykovo nám. 1, 393 01 Pelhřimov
zast. vedoucím odboru hospodářského MěÚ Ing. Milanem Hotovcem
jako pronajímatel na straně jedné

a

2. Domov Jeřabina Pelhřimov, příspěvková organizace,
IČO 00511676, DIČ CZ 00511676
zastoupená ředitelem Mgr. et Bc. Alešem Urbanem, DiS., MSc.,
U Elektrárny 1965, Pelhřimov,
jako nájemce na straně druhé.

všichni též jako smluvní strany.

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., (dále jen „občanský zákoník“), tuto Smlouvu o nájmu bytu:

I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku p. č. 624/4 v kat. území Pelhřimov, jehož součástí je bytový dům čp. 1318 (dále také „dům“).
2. Byt č. 3 nacházející se ve 4. podlaží domu čp. 1318, ul. Pražská v Pelhřimově je v současné době v užívání nájemce na základě Smlouvy o nájmu bytu ze dne 01. 03. 2024 (dále jen „Stávající smlouva“), která byla uzavřena na dobu určitou do 28. 02. 2026.

II. Ujednání o nájmu bytu

1. Pronajímatel podle této smlouvy za níže uvedených podmínek přenechává nájemci k dočasnému užívání byt s příslušenstvím a vybavením (dále jen „byt“) a nájemce se zavazuje byt užívat v souladu s touto smlouvou a řádně platit sjednané nájemné.
2. Součástí práva užívání bytu je právo přístupu do bytu a společné užívání schodiště a společných prostor v domě.
3. Popis bytu, počet místností, podlahová plocha obytných a vedlejších místností, příslušenství a vybavení bytu jsou uvedeny v Evidenčním listu pro výpočet nájemného, který tvoří přílohu této smlouvy.
4. Popis a technický stav bytu v době předání bytu nájemci do užívání je uveden v Předávacím protokolu, který v kopii nájemce obdržel při předání bytu, případně jej obdržel při předání bytu do užívání ještě před uzavřením této nájemní smlouvy.

5. Nájemce prohlašuje, že stav bytu, jeho příslušenství a vybavení je mu znám a tento stav je způsobilý k řádnému užívání bytu.

III. Doba trvání nájmu

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 01. 03. 2026 a nájem se sjednává na dobu určitou do 29. 02. 2028.
2. K prodloužení doby nájmu může dojít jen způsobem sjednaným v této smlouvě. Smluvní strany proto výslovně vylučují použití ust. § 2285 občanského zákoníku o prodloužení doby nájmu.
3. Doba nájmu bytu za podmínek sjednaných v této smlouvě se bez dalšího (automaticky) vždy prodlouží o dobu 12 měsíců v případě, že nájemce v době trvání nájmu neporuší žádnou zákonnou povinnost vyplývající z nájmu bytu ani smluvní povinnost plynoucí z této smlouvy ani povinnost s nájmem bytu související a nájemce bude splňovat podmínky sjednané v čl. IV.
4. Pokud nájemce poruší zákonnou povinnost nebo smluvní povinnost z této smlouvy, nebo povinnost s nájmem bytu související nebo nebude splňovat podmínky sjednané v čl. IV, pronajímatel bez zbytečného odkladu poté, kdy se o tom dozví, sdělí nájemci, že nájemní vztah nebude nebo nebyl prodloužen.
5. K prodloužení doby nájmu podle této smlouvy i při splnění sjednaných podmínek podle předchozího odstavce nedojde také tehdy, pokud to některá ze smluvních stran druhé straně předem, nejpozději dva měsíce před uplynutím trvání doby nájmu, písemně sdělí.

IV. Nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním bytu

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání bytu nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním bytu (formou záloh, pokud nebude ujednáno jinak) a to ve výších stanovených v evidenčním listu, který je nedílnou součástí této smlouvy a to vždy do posledního dne běžného kalendářního měsíce na účet pronajímatele.
2. Smluvní strany sjednávají, že výši nájemného může pronajímatel každoročně jednostranně zvyšovat až o 5 % a to vždy k 1. 1. kalendářního roku. O zvýšení nájemného se pronajímatel zavazuje informovat nájemce do 31. 12. předchozího kalendářního roku formou zaslání nového evidenčního listu, v němž bude uvedena nová výše nájemného a nová výše úhrad za služby spojené s užíváním bytu. Ke zvýšení nájemného se pronajímatel zavazuje informovat nájemce do 31. 12. předchozího kalendářního roku formou zaslání nového evidenčního listu, v němž bude uvedena nová výše nájemného a nová výše úhrad za služby spojené s užíváním bytu. Ke zvýšení nájemného se pronajímatel zavazuje přistoupit nejdříve od 1. 1. 2027.
3. Smluvní strany sjednávají, že výši úhrad za služby spojené s užíváním bytu může pronajímatel jednostranně změnit nebo upravit, avšak vždy pouze podle objektivních skutečností s přihlédnutím ke skutečným nákladům za tyto služby v předchozím kalendářním roce.

4. Nájemce touto smlouvou zmocňuje pronajímatele, aby po dobu faktického užívání bytu obstarával nákup a rozúčtování služeb a zboží v souvislosti s užíváním bytu, tak je uvedeno v evidenčním listu.
5. Zálohy za služby spojené s užíváním bytu se pronajímatel zavazuje každoročně vyúčtovat podle skutečných nákladů za předchozí kalendářní rok.
6. V úhradě za služby spojené s užíváním bytu není zahrnuta dodávka elektrické energie. Zapojení a dodávku elektrické energie v bytě si zajišťuje a hradí sám nájemce na své náklady dodavateli elektrické energie.

V. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel je povinen:

- předat nájemci byt a příslušenství ve stavu způsobilém k řádnému užívání a v takovém stavu jej po celou dobu trvání nájmu udržovat,
- zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

2. Nájemce je povinen:

- užívat byt, společné prostory a vybavení bytu řádným a obvyklým způsobem,
- dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a další povinnosti, popsané v příloženém domovním řádu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy (dále také jen „Domovní řád“); domovní řád může být pronajímatelem jednostranně změněn či upřesněn jeho rozumnými pokyny pro zachování náležitého pořádku, obvyklého podle místních poměrů,
- podílet se stanoveným způsobem na zajišťování pořádku a provádění úklidu v domě a jeho okolí (přístupové chodníky, zejména v zimním období, boxy na kontejnery), pokud se nepodílí na zajištění této povinnosti finančně,
- označit svým jménem a příjmením pronajatý byt a ostatní prostory, které k bytu náležejí, stejně tak poštovní schránku a zvonek u bytu i vchodových dveří do domu a zavazuje se toto označení udržovat v řádném stavu po celou dobu nájmu,
- oznámit pronajímateli svoji dlouhodobou nepřítomnost v bytě, spojenou se složitou dosažitelností své osoby (§ 2269 občanského zákoníku) a současně označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně zapotřebí a oznámit pronajímateli kontakt na tuto osobu,
- uzavřít do 30 dnů ode dne uzavření této Smlouvy a mít po celou dobu nájmu sjednáno pojištění odpovědnosti občana za způsobenou škodu; na výzvu pronajímatele se zavazuje sjednání a trvání pojištění doložit,
- hradit náklady spojené s drobnými opravami v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou v rozsahu a ve výši určené právním předpisem,
- neprovádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny,
- oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za způsobenou škodu,
- odstranit závady a poškození, které v bytě sám způsobil,

- nepřenechat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele byt, nebo jeho část do podnájmu jinému, s výjimkou podnájmu klientů nájemce,
- umožnit pronajímateli na jeho vyzvání přístup do pronajatého bytu za účelem kontroly jeho stavu,
- předat při skončení nájmu pronajímateli pronajatý byt v řádném stavu, nejpozději v den skončení nájmu.

VI. Užívání bytu dalšími osobami

1. Pronajímatel si vyhrazuje právo souhlasu s přijetím dalších osob do nájemcovy domácnosti za podmínek uvedených v ust. § 2272, odst. 2 občanského zákoníku, nejde-li o nájemcovy zaměstnance.
2. Nájemce se zavazuje sdělovat pronajímateli veškeré změny v počtu osob žijících s nájemcem v bytě, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
3. V případě užívání bytu podnájemcem, platí povinnosti nájemce podle čl. V. a VI. pro něj.

VII. Skončení nájmu

1. Nájem bytu zanikne zejména:
 - uplynutím doby nájmu,
 - písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemci, a to i před uplynutím doby sjednaného nájmu,
 - výpovědí ze strany nájemce z důvodů uvedených v ust. § 2287 obč. zákoníku,
 - výpovědí ze strany pronajímatele z důvodů uvedených v ust. § 2288 odst. 1 a § 2291 obč. zákoníku.
2. V případě skončení nájmu kterýmkoliv ze shora uvedených důvodů, nevzniká nájemci nárok na zajištění náhradního bytu.

Další ujednání

1. Pokud nájemce v případě skončení nájmu nevyklidí a nepředá byt pronajímateli v termínu podle čl. V, sjednávají smluvní strany právo, aby pronajímatel za pomoci pověřených osob byt vyklidil a vyklizené věci nájemce uskladnil na jiném místě.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany potvrzují, že uzavřením této Smlouvy o nájmu bytu je splněna povinnost pronajímatele sjednaná v čl. I/1, věta druhá Stávající smlouvy a že jsou ve věci dosavadního plnění Stávající smlouvy (vyjma vyúčtování úhrady za služby spojené s užíváním bytu za rok 2025, které bude provedeno v r. 2026) plně vypořádány a prohlašují, že Stávající smlouva bude ukončena ke sjednanému termínu 28. 02. 2026.
2. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku a Domovním řádem.
3. Obsah smlouvy lze měnit pouze písemným dodatkem k této smlouvě za souhlasu obou smluvních stran.
4. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, každý s platností originálu, z nichž jeden stejnopis obdrží nájemce a dva stejnopisy pronajímatel.

5. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy, stejně tak jako před uzavřením Stávající smlouvy podrobně seznámil se všemi podstatnými okolnostmi pro její uzavření i se samotným obsahem smlouvy, zejména s výší nájemného a dobou nájmu, včetně podmínek pro jeho prodlužování. Prohlašuje, že znění smlouvy si přečetl, s jeho obsahem souhlasí a plně mu rozumí.

Smluvní strany proto prohlašují, že smlouvu uzavřely zcela svobodně a její obsah odpovídá jejich pravé vůli.

V Pelhřimově dne

Přílohy:

- Domovní řád
- Evidenční list

.....
Ing. Milan Hotovec
vedoucí odboru hospodářského
MěÚ Pelhřimov

Domov Jeřabina Pelhřimov,
příspěvková organizace
U Elektrárny 1965, 393 01 Pelhřimov
IČO: 00511676 DIC: CZ00511676
Tel: 565 443 926 -o-

.....
Mgr. et Bc. Aleš Urban, DiS., MSc
ředitel
Domov Jeřabina Pelhřimov, p.o.

