Smlouva o nájmu bytu

uzavřená mezi

Město Slaný
IČO: 00234877
se sídlem: Velvarská 136, 274 01 Slaný
zastoupené: společností RDK servis, s.r.o.
IČO: 48949833
se sídlem Kynského 126/20, 274 01 Slaný
zastoupenou Ing. Josefem Rabasem, jednatelem společnosti
(dále jen pronajímatel)

a

pan/paní: **……**

trvale bytem: …….
(dále jen nájemce).

Číslo smlouvy: A ……

I.
Předmět nájmu

1) Pronajímatel je vlastníkem domu č.p. …….. ve Slaném, ulice ….. … V uvedeném domě pronajímatel pronajímá touto nájemní smlouvou nájemci byt č. ……. v ……. podlaží, sestávající z ……. Bližší specifikace je popsána v evidenčním listu, který tvoří přílohu č. 1 této nájemní smlouvy.

2) Pronajímatel prohlašuje, že byt uvedený v článku I., odst. 1) této smlouvy je ve stavu způsobilém k řádnému užívání, je vybaven zařizovacími předměty a dalším vybavením v rozsahu uvedeném v evidenčním listu.

3) Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaného bytu znám a v tomto stavu jej přejímá.

II.
Doba nájmu

1) Nájem se sjednává na dobu určitou jednoho roku, a to od **…….** do **……..**

2) Nájemce se zavazuje, že v případě, že bude mít zájem o prodloužení doby nájmu, požádá pronajímatele písemně o prodloužení doby nájmu, a to nejpozději dva měsíce před uplynutím doby, na kterou je nájem sjednán. Pokud bude nájemce řádně a beze zbytku plnit své povinnosti dle této smlouvy a obecně závazných právních předpisů, je možné prodloužení stávající smlouvy dodatkem za podmínky, že orgán obce (v době podpisu této smlouvy rada města) takový pronájem bytu schválí, vždy však za smluvních podmínek určených tímto orgánem obce a v souladu s obecně závaznými právními předpisy platnými v té době. Nájem může být takto prodloužen i opakovaně.

III.
Nájemné a úhrada služeb spojených s užíváním bytu

1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné za užívání bytu, které ke dni podpisu této nájemní smlouvy činí **……..**,- Kč měsíčně. Nájemce se dále zavazuje platit spolu s nájemným za užívání bytu i nájemné za užívání vybavení bytu ve výši …… Nájemné za užívání bytu a za užívání jeho vybavení celkem ke dni podpisu této smlouvy činí ……

   Způsob stanovení výpočtu nájemného je uveden v evidenčním listu, který je přílohou č. 1 této smlouvy a vychází z platné směrnice Městského úřadu Slaný, upravující hospodaření s byty v majetku města Slaný. V souladu s přílohou č. 5 uvedené směrnice se v případě prodloužení doby nájmu bude nájemné

k prvnímu dni prodloužené doby nájmu automaticky zvyšovat o průměrnou roční míru inflace za uplynulý kalendářní rok, tak jak ji naposled vyhlásil Český statistický úřad. Zvýšení nájemného bude provedeno vždy v okamžiku prodloužení doby nájmu dodatkem k nájemní smlouvě.
Pokud v okamžiku, kdy bude prodloužení nájmu dodatkem předloženo Radě města Slaný ke schválení, nebude ještě známa (nebude Českým statistickým úřadem vyhlášena) průměrná roční míra inflace za předchozí kalendářní rok, bude nájemné zvýšeno o průměrnou roční míru inflace za kalendářní rok předcházející tomuto roku. (*Příklad: bude-li prodloužení nájmu dodatkem předloženo Radě města Slaný ke schválení* v lednu r*oku 2023, zvýší se nájemné o průměrnou roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za rok 2021*).

2) Nájemce se dále zavazuje platit spolu s nájemným za užívání bytu i zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním bytu v rozsahu a ve výši uvedené v evidenčním listu.

3) Všechny uvedené platby se nájemce zavazuje hradit pravidelně měsíčně vždy nejpozději do posledního dne měsíce, za který jsou hrazeny, a to prostřednictvím plateb v rámci SIPO, nebo bankovním převodem, nebo v hotovosti na pokladně pronajímatele.

4) Neuhradí-li nájemce nájemné z bytu nebo nájemné za užívání vybavení bytu v řádném termínu, je povinen hradit úrok z prodlení v zákonné výši až do uhrazení dlužné částky.

5) Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že vždy v případě prodloužení doby nájmu dodatkem k této smlouvě bude nájemné k prvnímu dni prodloužené doby nájmu automaticky zvýšeno způsobem uvedeným v článku III. bodě 1) této smlouvy.

6) Výši měsíční zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním bytu pronajímatel stanoví, popř. změní přiměřeně k výši úhrady za služby v předchozím období, může ji změnit také, dojde-li ke změně cen poskytovaných služeb nebo změně počtu osob bydlících v bytě. Případnou změnu výše měsíční zálohy musí nájemci oznámit písemně tak, aby bylo oznámení doručeno nájemci nejpozději do konce měsíce předcházejícího měsíci, od kterého bude změna provedena. Provedenou změnu pronajímatel zaznamená na evidenčním listu.

7) Rozúčtování skutečně zjištěných nákladů na poskytnuté služby mezi jednotlivé nájemce bude prováděno v souladu se zákonem a podle „Pravidel pro rozúčtování“, která tvoří přílohu č. 2 této nájemní smlouvy. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této nájemní smlouvy s „Pravidly pro rozúčtování“ seznámil, a že s těmito „Pravidly pro rozúčtování“ souhlasí.

8) Vyúčtování skutečně zjištěných nákladů na poskytnuté služby a nájemcem uhrazených záloh provede pronajímatel vždy jedenkrát ročně za uplynulý kalendářní rok a doručí je nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Případné přeplatky a nedoplatky vzniklé z vyúčtování jsou splatné ve lhůtách stanovených zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty nebo dle aktuálně platných legislativních předpisů. Na požádání nájemce má pronajímatel povinnost umožnit nájemci nahlédnutí do vyúčtování zúčtovacího období, doložit nájemci výši skutečných nákladů na poskytnuté služby a na způsob jejich rozúčtování a umožnit nájemci pořízení výpisů nebo kopií předmětných dokladů.

9) Neuhradí-li nájemce zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním bytu nebo nedoplatek z vyúčtování nákladů na poskytnuté služby v řádném termínu, je povinen hradit úrok z prodlení v zákonné výši až do uhrazení dlužné částky. Neuhradí-li pronajímatel přeplatek z vyúčtování nákladů na poskytnuté služby v řádném termínu, je povinen hradit úrok z prodlení v zákonné výši až do uhrazení dlužné částky.

10) Neuhradí-li nájemce nájemné a zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním bytu za dobu alespoň 3 měsíců, bude tato skutečnost považována za porušení povinností zvlášť závažným způsobem.

IV.
Složení jistoty

1) S ohledem na ustanovení §2254 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dle kterého si mohou strany ujednat peněžitou jistotu až do výše trojnásobku měsíčního nájemného, dohodly se smluvní strany na tom, že nájemce složí před podpisem této nájemní smlouvy na účet pronajímatele peněžní prostředky k zajištění úhrady nájemného z bytu, nájemného za užívání vybavení bytu, úhrady za služby spojené s užíváním bytu, náhrady škody způsobené v bytě nebo v domě, popř. i úhrady za jiné závazky vyplývající z nájmu bytu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného, tedy v částce……,- Kč. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel tyto peněžní prostředky použil k úhradě výše uvedených pohledávek, pokud bude prokazatelně zjištěno, že pohledávka vznikla, nebyla nájemcem v řádné lhůtě uhrazena a nájemce je v prodlení s úhradou takové pohledávky déle než jeden měsíc.

2) Pronajímatel je povinen o takto provedené úhradě své pohledávky ze složených peněžních prostředků nájemce neprodleně písemně informovat a současně jej vyzvat, aby nejpozději do jednoho měsíce peněžní prostředky složené na účtu doplnil do původní výše. Pokud by nájemce do jednoho měsíce peněžní prostředky do původní výše nedoplnil, bude tato skutečnost považována za hrubé porušení jeho povinností.

3) Dojde-li ke zvýšení nájemného dle bodu III. /5. této smlouvy nebo jiným způsobem, je nájemce povinen do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zvýšení nájemného dozvěděl, peněžní prostředky složené na účtu doplnit do výše, která bude odpovídat dvojnásobku měsíčního nájemného po jeho zvýšení. Pokud by nájemce do jednoho měsíce peněžní prostředky nedoplnil, bude tato skutečnost považována za hrubé porušení jeho povinností.

4) Jistota bude pronajímatelem nájemci vrácena zpět do třiceti (30) dnů ode dne ukončení platnosti této smlouvy, ne však dříve, než bude pronajímateli správcem domu doručeno vyúčtování služeb za poslední období, kdy nájemce byt užíval. Jistota bude vrácena v plné výši pouze v případě, že z ní nebylo oprávněně čerpáno k úhradě dluhů nájemce. V opačném případě bude vrácena pouze nevyčerpaná část jistoty. Jistotu nebo její nevyčerpanou část je pronajímatel povinen vrátit i s příslušenstvím (nájemce má právo na úroky ze složené jistoty alespoň ve výši zákonné sazby).

V.
Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1) Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

2) Pronajímatel hradí pojištění nemovitosti proti škodám způsobeným živelnou pohromou.

3) Nájemce se zavazuje byt, jeho příslušenství, společné prostory v domě a jeho zařízení užívat řádně, ostatní nájemce v domě nerušit a neomezovat.

4) Spolu s nájemcem mohou byt užívat osoby, které jsou jako členové domácnosti uvedeny na evidenčním listu. Nájemce nesmí přijmout jinou osobu jako nového člena domácnosti bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (to neplatí, přijme-li jako nového člena domácnosti osobu blízkou, popř. jde-li o případ hodný zvláštního zřetele). Nájemce se zavazuje každou změnu v počtu osob, které v bytě bydlí, bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli. Změnu pronajímatel zaznamená na evidenčním listu. Neoznámení změny v počtu osob, které v bytě bydlí, může být považováno za hrubé porušení povinnosti nájemce.

5) Nájemce nesmí dát předmětný byt do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Přenecháním bytu do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele by nájemce hrubě porušil své povinnosti. Nájemce je v takovém případě povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši

odpovídající výši měsíčního nájemného v měsíci, ve kterém pronajímatel zaslal nájemci výzvu k úhradě smluvní pokuty a k nápravě protiprávního stavu, tedy k ukončení neoprávněného podnajímání bytu. Pronajímatel je povinen zaslat nájemci výzvu k úhradě smluvní pokuty a k nápravě protiprávního stavu, tedy k ukončení neoprávněného podnajímání bytu, bez zbytečného odkladu po té, co se dozví o neoprávněném podnajímání bytu. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu do 30 dnů od doručení výzvy. Smluvní pokuta je uhrazena připsáním odpovídající částky na účet pronajímatele.

6) Byt je vybaven zařízením pro měření a regulaci tepla a teplé užitkové vody, které je specifikováno v evidenčním listu. Nájemce je povinen zdržet se jakýchkoliv zásahů do tohoto zařízení. Způsobí-li škodu nebo poškození plomby na tomto zařízení, je povinen veškerou škodu vzniklou pronajímateli nebo ostatním nájemcům včetně nákladů na odstranění závadného stavu neprodleně uhradit.

7) Nájemce je dále povinen dodržovat platné protipožární předpisy. V rámci těchto předpisů platí zákaz odkládání věcí do společných částí domu (chodby, schodiště apod.), aby byly zachovány volné únikové cesty.

8) Nájemce je dále povinen dodržovat zákaz kouření ve společných částech domu a dále dodržovat noční klid mezi 22,00 hod a 6,00 hod.

VI.
Opravy a udržování bytu

1) Nájemce bude na vlastní náklad zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy v bytě, včetně zabudovaných rozvodů el. energie, vody, kanalizace a plynu od hlavních domovních rozvodů až po jejich vstupní či výstupní zařízení v bytě. Nájemce je také povinen na svůj náklad zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy zařizovacích předmětů v bytě, které jsou ve vlastnictví pronajímatele. Povinnosti nájemce při údržbě a opravách bytu jsou podrobněji upraveny v příloze č. 3 této smlouvy.

2) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli nebo jím určenému správci potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel, nebo těch oprav, které sice má nést nájemce, ale které není schopen sám zajistit, a umožnit provedení těchto oprav. Nájemce odpovídá za případnou škodu vzniklou nesplněním uvedených povinností.

3) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřenému správci přístup do bytu a do ostatních prostor jím výlučně užívaných, pokud to vyžaduje provedení nezbytných oprav a oprav ostatních bytů, popřípadě domu jako celku, a přístup osobám pověřeným pronajímatelem kontrolou užívání bytu a jeho zařízení.

4) Nájemce není oprávněn provádět v bytě žádné stavební úpravy ani jakkoli zasahovat do nosných a nenosných stavebních konstrukcí bytu. Pokud nájemce provede stavební úpravy přes uvedený zákaz, je povinen tyto stavební úpravy na svůj náklad odstranit a po skončení nájmu vrátit byt pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal.

VII.
Skončení nájmu bytu

1) Nájem bytu skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán (viz čl. II. této nájemní smlouvy). Před uplynutím této doby může skončit písemnou dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem nebo výpovědí. To platí i pro společný nájem bytu.

2) Nájemce může nájem vypovědět, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Nájemce je povinen pronajímateli přiměřenými prostředky prokázat tvrzenou změnu okolností. Výpovědní doba činí v takovém případě tři měsíce.

3) Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

   Důvod výpovědi musí být ve výpovědi výslovně uveden.

4) Pronajímatel může nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou,
   a. poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
   b. je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
   c. má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
   d. je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

5) Jestliže nájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem, může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby nájemce byt vyklidil a předal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do l měsíce od skončení nájmu. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
6) Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmětný byt vyklidit a vyklizený se vším vybavením a zařízením předat pronajímateli v řádném stavu odpovídajícím stavu, ve kterém byt na počátku nájemního vztahu převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě. O předání bude sepsán zápis.

7) Pronajímatel a nájemce se shodli na tom, že pro tuto nájemní smlouvu vylučují možnost automatického obnovení nájmu v důsledku případného faktického užívání bytu po dni, kterým nájemní vztah skončil, upravenou v § 2285 občanského zákoníku.

VIII.
Společná a závěrečná ustanovení

1) Smluvní strany tímto prohlašují, že s osobními údaji, které získají na základě této Smlouvy, budou nakládat v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a dalšími právními předpisy upravujícími ochranu osobních údajů.

2) Nájemce dále prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že Město Slaný je jako územní samosprávný celek povinno poskytovat informace vztahující se k jeho působnosti podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (dále jen „zákon o svobodném přístupu k informacím“).

3) Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se vztahy smluvních stran řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění, případně na něj navazujícími platnými právními předpisy České republiky.

4) Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny nebo doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou formou.

5) Práva a povinnosti z této smlouvy nelze převádět na třetí osobu.

6) V případě, že jednotlivé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, zůstává platnost ostatních ustanovení nedotčena. Neplatná ustanovení či právní mezery se zavazují smluvní strany nahradit

ustanoveními platnými nebo v případě potřeby doplnit právní mezery ustanoveními platnými při zachování stejného či nejbližšího možného původního smluvního úmyslu smluvních stran.

7) Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

8) Město Slaný osvědčuje touto doložkou ve smyslu ustanovení § 41 zákona o obcích v platném znění, že ohledně uzavření této smlouvy byly splněny všechny zákonné podmínky požadované zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích pro platnost právního jednání obce. Uzavření této smlouvy a její obsah byly schváleny usnesením Rady Města Slaný č….. ze dne ……

9) Tato smlouva vstupuje v platnost okamžikem podpisu obou smluvních stran.

10) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že její obsah schvalují, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoliv ze smluvních stran a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Slaném dne

Ve Slaném dne

……...…
pronajímatel Město Slaný

……
nájemce

Přílohy: 1) evidenční list
2) pravidla pro rozúčtování
3) povinnosti nájemce při údržbě bytu ve vlastnictví pronajímatele