

**Návrh smlouvy O NÁJMU BYTU  
ZVLÁŠTNIHO URČENÍ  
V DOMĚ čp.19, Školní ulice, Nelahozeves**

pronajímatel

**Obec Nelahozeves,**

zastoupená Jakubem Bryndou, starostou obce

se sídlem: Obecního úřadu, Školní 3, 27751 Nelahozeves

IČ: 00237094

a

nájemce

pan .....

nar. ....

s trvalým bydlištěm Nelahozeves, .....

uzavírají podle ust. § 2201 a násl. včetně § 2300 a § 230 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto nájemní smlouvu

**I.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je podle vlastního prohlášení a nabyvacích titulů uvedených na listu vlastnictví č. 10001 vlastníkem pozemku parcelní číslo st. 63/1 o celkové výměře 981 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba s č. p. 19 – objekt k bydlení vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, pro katastrální území a obec Nelahozeves.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání byt č. .... o velikosti 1+k.k., ve .... nadzemním podlaží výše uvedeného bytového domu.
3. Byt se sestává z kuchyňského koutu, pokoje, předsíně, koupelny, WC o celkové obytné ploše .... m<sup>2</sup>. K bytu náleží sklep o ploše .... m<sup>2</sup>.
4. Spolu s bytem má nájemce právo spoluužívat společné prostory domu a pozemku.
5. Nájemce prohlašuje, že se řádně seznámil se stavem pronajímaného bytu a tento byt do nájmu přebírá ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

**II.**

**Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu na dobu určitou od ..... - .....
2. Pronajímatel může, v případě řádného plnění všech povinností nájemce, prodloužit nájemní vztah na další období. Žádost o prodloužení doby nájmu musí nájemci podat nejpozději 30 dnů před uplynutím sjednané doby nájmu.

### III.

#### **Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.**

1. Nájemné bylo stanoveno dohodou smluvních stran ve výši ..... Kč/m<sup>2</sup> obytné plochy v souladu s ustanovením § 7a odst. 1 písm. c) NV č.145/2003 Sb., kterým se mění NV č.481/2000 Sb. v platném znění a usnesením RM č.08/10/8/03, tj. v celkové výši .....,- Kč měsíčně.
2. Zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu se stanoví podle platných cenových předpisů. Nájemné a zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu jsou součástí výpočtového listu, který je nedílnou součástí této smlouvy - Příloha č. 1. Skutečná výše úhrady za služby se zúčtuje zaplacenými zálohami na jednotlivé služby a odběry energií.
3. Splatnost nájemného a záloh na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, byla dohodnuta mezi smluvními stranami měsíčně, prostřednictvím Soustředěného inkasa plateb obyvatelstva (SIPO), a to vždy do konce kalendářního měsíce.
4. První splátka nájemného a záloh na úhradu za plnění poskytovaných s užíváním bytu je splatná do .....
5. S ohledem na možný růst cen energií a služeb spojených s užíváním bytu si pronajímatel vyhrazuje právo na zvýšení záloh na úhradu za plnění poskytovaných s užíváním bytu, pokud tak již učiní dodavatelé těchto energií a služeb. Takovéto zvýšení záloh je účinné a splatné v tom měsíci, kdy k tomuto zvýšení skutečně došlo.
6. Nezaplatí-li nájemce dohodnuté nájemné, jak je uvedeno shora a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do 7 (sedmi) dnů po dohodnutém termínu jak je uvedeno v této smlouvě, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 25,- Kč za každý měsíc prodlení.
7. Nájemce se zavazuje, v případě přechodu české měny CZK na EURO měnu, provádět platby za nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu v této nové měně a kurzu. Pokud tak nájemce neučiní, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit a nájemce má povinnost byt v dohodnuté lhůtě vyklidit.
8. Pronajímatel je oprávněn dohodnuté nájemné uvedené v tomto článku shora, v souladu s již citovaným ust. § 7a odst. 1 písm.c) NV č.145/2003 Sb., kterým se mění NV č. 481/2000 Sb., upravit každoročně k 1.červenci, mírou inflace zjištěné na základě oficiálních statistických údajů.

### IV.

#### **Jistota**

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce zaplatí pronajímateli peněžitou jistotu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a to před podpisem nájemní smlouvy.
2. Jistota bude po dobu trvání nájemního vztahu deponována na účtu pronajímatele a bude použita k úhradě případných budoucích nákladů pronajímatele na uvedení pronajatých prostor a věcí do stavu, ve kterém byly nájemci předány a na úhradu dluhů a případných škod nájemcem v souvislosti s nájmem způsobených.
3. Pronajímatel je povinen vrátit jistotu nájemci po skončení nájmu, nejpozději po vyúčtování všech záloh za služby v daném účetním období.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce se vzdává práva na úroky z jistoty od jejího poskytnutí.

## **V. Podnájem**

Přenechání bytu nebo jeho části do podnájmu se zakazuje.

## **VI.**

### **Nájemce je povinen:**

1. užívat byt řádným a obvyklým způsobem v souladu s nájemní smlouvou
2. umožnit přístup pronajímateli nebo jím pověřené osobě alespoň jednou za 1/2 roku, za účelem kontroly bytu, zda je byt užíván řádně a k účelu uvedeném v této smlouvě, návštěvu ohlásí pronajímatel nájemci písemně nebo telefonicky 7 dní předem. Kontrola bude provedena 2. pondělí v květnu a 2. pondělí v listopadu
3. umožnit přístup do bytu v případě nezbytné potřeby
4. nepoškozovat byt ani jeho zařízení, příslušenství a společné prostory
5. provádět na vlastní náklady běžnou údržbu bytu a drobné opravy související s jeho užíváním
6. nahlásit neprodleně pronajímateli potřebu jiných oprav
7. odstranit na vlastní náklady závady a poškození, které v domě způsobil, nebo ti kdo s ním žijí ve společné domácnosti
8. umožnit a uhradit na vlastní náklady provedení revize a údržbu elektrických zařízení umístěných v bytě a uhradit jejich případnou opravu tak, aby se nestaly příčinou ohrožení života a zdraví osob či poškození majetku
9. zajistit provozuschopnost kouřového hlásiče.
10. provádět v bytě stavební či jiné úpravy pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, nedohodnou-li se účastníci této smlouvy jinak, nemá nájemce na náhradu nákladů, které vynaložil na stavební nebo jiné úpravy bytu, nárok
11. při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující výkon práv i ostatním nájemcům

## **VII.**

### **Povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu
2. Pronajímatel je povinen předat nájemci elektrická zařízení v bytě do osobního užívání.

## **VIII.**

### **Ukončení nájmu.**

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak.

2. Smluvní strany se dohodly, že na předmětný nájemní vztah se nebude vztahovat ust. § 2285 zákona 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (automatické prodlužování nájmu po uplynutí doby nájmu).
3. Nájem bytu může zaniknout písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. Pronajímatel může vypovědět předmětný nájem v tříměsíční výpovědní lhůtě z důvodů uvedených v ust. § 2288 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění předpisů pozdějších.
4. Zemře-li nájemce, nájem bytu skončí. Nelze použít ustanovení § 2279 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (přechod nájmu bytu).
5. Po skončení nájmu předá nájemce vyklizený byt pronajímateli, nejpozději poslední den sjednané doby nájmu se všemi klíči a v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nájemce nemá nárok na bytovou náhradu ani odstupné. Byt bude vymalován.
6. V případě smrti nájemce nebo jeho přemístění do jiného zařízení, kdy není předpoklad jeho návratu zpět, pronajímatel vyzve osoby, které bydlely v bytě společně s nájemcem, aby byt vyklidily nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží. Nejsou-li v bytě takové osoby, pronajímatel vyzve obdobně nájemcovy dědice (příbuzné).
7. Účastníci této Smlouvy dohodli, pro případ nesplnění povinnosti nájemce vyklizený byt předat v zákonné nebo dohodnuté lhůtě, smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody nebo zaplacení bezdůvodného obohacení z titulu bezesmluvního užívání předmětného bytu po skončení nájmu.
8. Nájemce v případě výpovědi nájmu bytu, pokud tento dobrovolně nevyklidí, zmocňuje tímto pronajímatele, aby byt na jeho náklad otevřel, vyklidil a věci v něm uložené dle svého uvážení a možností uskladnil, popř. odvezl na veřejnou skládku nebo na tyto věci uplatnil zadržovací právo proti případným pohledávkám za nájemcem.
9. Nájemce se zavazuje po skončení nájemní smlouvy k bytu, který je předmětem této smlouvy poskytnout pronajímateli součinnost s převodem odběru medií (elektrina, plyn, voda, apod.) V případě odmítnutí součinnosti, dohodli účastníci této smlouvy smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody, která by pronajímateli vznikla.
10. Pokud nájemce má uzavřenou smlouvu na dodávku elektrické energie s jiným dodavatelem než je ČEZ, zajistí nájemce ukončení smlouvy s tímto dodavatelem tak, aby ke dni předání bytu bylo možno uskutečnit převod odběrného místa na Městský bytový podnik Kralupy.

## **IX.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Smlouvou neupravené vztahy se dále řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění předpisů pozdějších.

2. Pokud nějaké ujednání, podmínka, lhůta nebo ustanovení této smlouvy budou prohlášeny soudem za neplatné, nulitní či nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti a účinnosti a nebudou v žádném ohledu ovlivněna, narušena nebo zneplatněna. Smluvní strany se zavazují, že takové neplatné či nevymahatelné ustanovení nahradí jiným smluvním ujednáním ve smyslu této smlouvy, které bude platné, účinné a vymáhatelné.
3. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována pouze postupně číslovanými písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami, a to pod sankcí neplatnosti.
4. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech o pěti stranách textu na samostatných listech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
5. Smluvní strany prohlašují, že je jim znám obsah této smlouvy včetně jejích příloh, že s jejím obsahem souhlasí, že smlouva byla uzavřena na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Nelahozevsi, dne: ..... V Nelahozevsi, dne: .....

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....

.....

starosta města

Přílohy: č. 1 výpočtový list, ze dne .....

č. 2 informativní příloha ke smlouvě na byt ze dne .....