
SMLOUVA

o nájmu bytu

uzavřená mezi smluvními stranami, jimiž jsou:

1. jako pronajímatel

Obec Doupovské Hradiště

Doupovské Hradiště, Lučiny 1, 362 72 Doupovské Hradiště

IČ: 04498691

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. jako nájemce

(dále jen „nájemce“),

takto:

Článek I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel má ve svém výlučném vlastnictví jednotku – byt č. 111111 o velikosti 1+1 nacházející se v pátém nadzemním podlaží domu sestávajícího se z budovy č.p. 1111, část obce Lučiny, na stavební parcele (zastavěná plocha a nádvoří) parc.č. 111 par. č. 111 a parc. č. 111, katastrální území Doupovské Hradiště, na adrese Lučiny č.p.1, Doupovské Hradiště, PSČ 362 72 (dále jen „**předmětný byt**“).
2. Předmětný byt sestává z místností specifikovaných v evidenčním listu a zahrnuje: **pokoje, kuchyně, koupelny, WC a chodby o celkové užité ploše 35 m²**. Evidenční list je nedílnou přílohou této smlouvy.
3. Pronajímatel je vlastníkem movitých věcí, které jsou uvedeny v příloze č. 1 jakožto nedílné součásti této smlouvy a tvoří vybavení předmětného bytu (dále jen „**předmětné movité věci**“).
4. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání předmětný byt a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné stanovené v článku II. odstavec 1.

Článek II. Nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním předmětného bytu

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši uvedené v evidenčním listě a nájemce se zavazuje hradit nájemné podle evidenčního listu popř. hlášenek změn k evidenčnímu listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemné nezahrnuje plnění spojená s užíváním předmětu nájmu ani služby spojené s užíváním společných prostor. Nájemné je sjednáno bez DPH.
2. Smluvní strany se tímto dohodly na způsobu rozúčtování nákladů, tak jak je uveden v evidenčním listě. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli zálohy za služby spojené s užíváním bytu (dále jen „služby“) formou pravidelné měsíční zálohové platby podle evidenčního listu, popř. hlášenek změn k evidenčnímu listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Služby zahrnují zejména dodávku studené a teplé vody, dodávku tepelné energie, odvoz odpadu, dodávku elektrické energie do společných prostor, úklid společných částí domu, provoz výtahu, údržbu spalinových cest (komínů). Pronajímatel je oprávněn upravit výši těchto záloh s ohledem na cenové úpravy provedené poskytovateli těchto služeb. Nájemce je povinen platit zálohy na služby v upravené výši počínaje od měsíce, ve kterém mu pronajímatel písemně nebo elektronicky oznámil změnu výše záloh na služby.
3. Dodávku plynu a dodávku elektrické energie do předmětného bytu si je nájemce povinen zajistit sám na vlastní náklad.
4. Nájemné uvedené v odstavci 1 a zálohy na služby uvedené v odstavci 2 je nájemce povinen platit pronajímateli vždy nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, předcházejícího kalendářnímu měsíci, za který se nájemné a zálohy platí ve prospěch bankovního účtu pronajímatele vedeného u České obchodní banky a.s., č.ú 273287609/0300, VS Nájemné za první měsíc období nájmu spolu se zálohou na služby v prvním měsíci nájmu v celkové výši,- Kč jsou splatné ke dni uzavření této smlouvy v hotovosti k rukám pronajímatele.
5. Skutečnou výši cen služeb a celkových záloh na tyto ceny vyúčtuje pronajímatel nejpozději do 31. 5. následujícího kalendářního roku způsobem, který stanoví příslušné právní předpisy, a v této lhůtě s celkovým vyúčtováním seznámí nájemce. Případné nedoplatky na cenách služeb se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli nejpozději do 14 dnů ode dne doručení vyúčtování. Případné přeplatky na cenách služeb se pronajímatel zavazuje vrátit nájemci nejpozději do 14 dnů ode dne doručení vyúčtování.
6. Nájemce se složil ke dni uzavření této smlouvy k rukám pronajímatele částku,- Kč k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětného bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem (jistota). Pronajímatel je oprávněn tyto prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětného bytu nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo nájemcem písemně uznaných. Do doby použití těchto prostředků je pronajímatel oprávněn je zadržet. Nájemce je povinen po písemné výzvě pronajímatele doplnit peněžní prostředky na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy jej k tomu pronajímatel vyzval. Po skončení nájmu vrátí pronajímatel nájemci, neuplatnil-li zadržovací právo, nevyčerpané peněžní

prostředky, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce předmětný byt vyklidil a předal pronajímateli. Nájemce se vzdává práva na úroky z jistoty od jejího poskytnutí.

7. Neuhradí-li nájemce nájemné nebo zálohy na služby včas, je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05% za každý den prodlení.
8. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného kalendářního roku, počínaje 1. březnem 2017, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.

Článek III.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmětný byt způsobilý k obývání a zavazuje se zajistit nájemci nerušené užívání předmětného bytu po dobu nájmu.
2. Nájemce je povinen zajistit, aby v předmětném bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti předmětného bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat předmětný byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách.
3. Nájemce se zavazuje zdržet se přijetí další osoby do předmětného bytu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo o další případy zvláštního zřetele hodné. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v předmětném bytě, v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce; nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu. Neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost.
4. Jestliže nájemce ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v předmětném bytě spojené se složitou dosažitelností své osoby, je povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli. Současně je povinen označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do předmětného bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné.
5. Nájemce se zavazuje, že po dobu nájmu bude dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě, v němž se nachází předmětný byt, a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
6. Nájemce je povinen užívat předmětný byt řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Nájemce je povinen předmětný byt a předmětné movité věci chránit věci před poškozením, zničením nebo ztrátou. Nájemce se zavazuje zdržet se kouření v předmětném bytě.
7. Nájemce se zavazuje užívat předmětný byt pouze k účelu bydlení.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli do dvou dnů poté, co je o to požádá, provést kontrolu užívání předmětného bytu a předmětných movitých věcí. Nájemce se zavazuje, že v případě prodeje předmětného bytu nebo jeho přenechání do nájmu třetí osobě umožní

pronajímateli na základě jeho žádosti nebo osobě jím zmocněné vstup do předmětného bytu za účelem jeho prohlídky třetí osobou.

9. Nájemce je povinen hradit drobné opravy v předmětném bytě související s jeho užíváním. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci provedení drobných oprav zejména v rozsahu, jaký stanoví příslušný právní předpis. Nájemce je dále povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou, za kterou účastníci považují jakoukoli údržbu nezbytnou k plnění účelu užívání předmětného bytu. Za drobnou opravu a běžnou údržbu se podle dohody účastníků jedná vždy, jestliže výše nákladů s tím spojených nepřesáhnou částku 1.000,- Kč v jednotlivém případě drobné opravy nebo běžné údržby.
10. Stavební úpravy nebo změny v předmětném bytě je nájemce oprávněn provádět jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Provádí-li takové úpravy pronajímatel na příkaz příslušného orgánu státní správy nebo z rozhodnutí společenství vlastníků, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce se vzdává práva na náhradu nákladů spojených se stavebními změnami v předmětném bytě, s jejichž provedením pronajímatel souhlasil, bez ohledu na to, zda došlo v souvislosti s tím ke zhodnocení předmětného bytu. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze, stropu předmětného bytu, které nelze odstranit bez snížení jeho hodnoty nebo jeho poškození, které nájemce upevnil bez písemného souhlasu pronajímatele, přecházejí bez náhrady do vlastnictví pronajímatele.
11. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli jakýkoli zásah do předmětného bytu a učinit opatření k zamezení vzniku nebo rozšíření škody na majetku pronajímatele nebo třetích osob; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
12. Nájemce je povinen po předchozí ústní nebo písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřeným osobám, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, plynu, jakož i odpočet naměřených hodnot. Nájemce je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, jestliže jsou součástí předmětného bytu. Poruší-li nájemce tuto povinnost, má pronajímatel právo na úplnou náhradu škody.
13. Nájemce se zavazuje zdržet se chovu a držení zvířat v předmětném bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
14. Nájemce se zavazuje, že předmětný byt nebo jeho část nepřenechá do podnájmu nebo užívání jiné osobě. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností nájemce.
15. Po skončení nájmu je nájemce povinen předmětný byt vyklidit, vymalovat kvalitní interiérovou bílou barvou a předat pronajímateli se vším vybavením a zařízením v řádném stavu a čistý s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání. Nájemce je povinen předat předmětný byt a jeho vybavení nejpozději v den zániku nájmu. V případě, že nájemce předmětný byt po skončení nájmu nevyklidí, má pronajímatel právo provést vyklizení předmětného bytu na náklady nájemce. Pro tento případ uděluje nájemce touto smlouvou pronajímateli plnou moc k tomu, aby do předmětného bytu vstoupil a na náklady nájemce vyklidil nebo nechal vyklidit věci, které patří nájemci nebo osobám

žijícím s ním ve společné domácnosti, a aby tyto věci uskladnil nebo nechal uskladnit na náklady a nebezpečí nájemce.

Článek IV. Doba nájmu a jeho skončení

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **jednoho roku** ode dne uzavření této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že pokud smluvní strana písemně neoznámí do konce kalendářního měsíce, který o tři měsíce předchází kalendářnímu měsíci ve kterém tato smlouva končí, druhé smluvní straně, že na dalším trvání této smlouvy nemá zájem, prodlužuje se doba nájmu stanovená v čl. IV. odst. 1 o další jeden kalendářní rok.
3. Nájem předmětného bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, písemnou výpovědí nebo uplynutím doby stanovené v odstavci 1. Výpověď smlouvy se řídí občanským zákoníkem.
4. Jestliže se nájemce nachází v prodlení se splněním platební povinnosti, jež mu vyplývá z této smlouvy, více než 15 dnů, mění se doba nájmu stanovená v odstavci 1 na dobu jednoho kalendářního měsíce, která počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po uplynutí doby prodlení uvedené v tomto odstavci.

Článek V. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že předmětný byt je způsobilý k obývání a že je seznámen s jeho stavem a stavem jeho vybavení. O převzetí předmětného bytu a předmětných movitých věcí bude sepsán protokol, který se stane nedílnou součástí této smlouvy.
2. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze stran.
4. Účastníci si tuto smlouvu přečetli, její obsah je jim srozumitelný a odpovídá jejich pravé a svobodné vůli. Na důkaz toho k ní připojují své podpisy.

V Doupovském Hradišti dne

Pronajímatel

Nájemce

Příloha č. 1

Seznam movitých věcí, tvořících vybavení bytu č. 111111 o velikosti 1+1 nacházející se v pátém nadzemním podlaží domu sestávajícího se z budovy č.p. 1111, část obce Lučiny, na stavební parcele (zastavěná plocha a nádvoří) parc.č. 111 par. č. 111 a parc. č. 111, katastrální území Doupovské Hradiště, na adrese Lučiny č.p. 1, Doupovské Hradiště, PSČ 362 72 (dále jen „**předmětný byt**“).

V Doupovském Hradišti dne

Pronajímatel

Nájemce

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

sepsaný mezi smluvními stranami, jimiž jsou:

1. jako pronajímatel

Obec Doupovské Hradiště

Doupovské Hradiště, Lučiny 1, 362 72 Doupovské Hradiště

IČ: 04498691

(dále jen „pronajímatel“)

a

2. jako nájemce

(dále jen „nájemce“),

takto:

1. Účastníci spolu uzavřeli dne smlouvu o nájmu bytu, na základě které přenechal pronajímatel nájemci do užívání jednotku - byt č. 111111 o velikosti 1+1 nacházející se v pátém nadzemním podlaží domu sestávajícího se z budovy č.p. 1111, část obce Lučiny, na stavební parcele (zastavěná plocha a nádvoří) parc.č. 111 par. č. 111 a parc. č. 111, katastrální území Doupovské Hradiště, na adrese Lučiny č.p. 1, Doupovské Hradiště, PSČ 362 72 (dále jen „**předmětný byt**“).
2. Předmětný byt sestává z:
 - a. koupelny o velikosti m²,
 - b. WC o velikosti m²,
 - c. pokoje o velikosti m²,
 - d. kuchyně o velikosti m²,
 - e. chodby o velikosti m²,
3. Vybavení předmětného bytu tvoří:
 - a. viz. příloha č. 1 smlouvy o nájmu bytu
4. Stav měřičů:

- a. elektřina:
- b. teplo:
- c. teplá voda:
- d. studená voda:
- e. plyn:

V Doupovskám Hradišti dne

Pronajímatel

Nájemce