

56/153/2023

Smlouva o nájmu bytu

uzavřená podle § 2201 a násl. a § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

Městys Moravská Nová Ves

se sídlem: náměstí Republiky 107, 691 55 Moravská Nová Ves

IČO: 00283363

zastoupený: Bc. Zuzanou Jandákovou, starostkou

(dále jen jako „**pronajímatel**“)

a

(dále jen jako „**nájemce**“)

společně též jako „smluvní strany“ a samostatně též jako „smluvní strana“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu bytu (dále jen „**Smlouva**“):

Článek I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následující nemovité věci:
 - pozemku p.č. 2621 zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1022 m², jehož součástí je stavba – budova s č.p. 590 stavba občanského vybavení (dále jen „**Budova**“), umístěná na ul. Luční, adrese Luční 590, 691 55 Moravská Nová Ves, která stojí na tomto pozemku p.č. 2621, v k.ú. a obci Moravská Nová Ves, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, na LV č. 10001. Pronajímatel dále prohlašuje, že se jedná o Budovu, v níž se nachází byty zvláštního určení, tvz. „**Dům s pečovatelskou službou**“ nebo „**DPS**“.
2. V Budově se nachází byt (bytový prostor) zvláštního určení, označený jako „**byt č. 17**“ (dále jen jako „**Byt**“), o velikosti **24,25 m²**, který se nachází v 1 NP Budovy. Bližší specifikace Bytu, jeho podlahová plocha, příslušenství a případně specifikace dalších užívaných prostor Budovy, vybavení Bytu, jsou uvedeny v „Evidenčním listu“, který je nedílnou součástí této Smlouvy, jako její příloha č. 1 (dále jen „**Evidenční list**“).
3. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává nájemci Byt do užívání za účelem bydlení nájemce a nájemce za tímto účelem Byt (dále také jen „**Předmět nájmu**“) od pronajímatele do užívání přijímá a zavazuje se pronajímateli hradit dohodnuté nájemné a další platby dle této Smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že byl se stavem Bytu seznámen a že je tento způsobilý k užívání dle této Smlouvy.

Článek II. Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu **určitou, a to na dobu jednoho roku počínaje dnem 01.11.2023.**
2. V případě, že jedna ze smluvních stran nejpozději **30 (třicet) dnů** před ukončením této Smlouvy dle výše uvedeného odst. 1. tohoto článku Smlouvy, písemně neoznámí druhé smluvní straně, že nemá zájem na pokračování této Smlouvy, prodlužuje se tato automaticky na výše sjednanou dobu, tj. na další jeden rok.

Článek III. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli **nájemné a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Předmětu nájmu (dodávku služeb)**, a to měsíčně, vždy do 20. dne v měsíci, za který se platba provádí. Nájemné a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním (dodávka služeb) se platí převodem na účet pronajímatele č. ú.: **1382079379/0800.**
2. Nájemné se stanoví dohodou smluvních stran celkem **ve výši 4 004,-Kč (slovy: čtyřtisícečtyřikoron českých)/ měsíc.**
3. Pronajímatel bude nájemci poskytovat či zajišťovat v souvislosti s užíváním Bytu dále tato plnění (dodávku služeb):
 - a) **dodávka vody,**
 - b) **odvod odpadních vod.**
 - c) **dodávku tepla,**
 - d) **dodávku el. energie za osvětlení společných prostor,**
 - e) **dodávku televizního signálu,**
 - f) **úklid společných prostor,**

Konkrétní výše záloh na dodávku služeb, včetně osvětlení a vytápění společných prostor Budovy, jsou uvedeny v Evidenčním listě.

Způsob vyúčtování záloh za dodávku služeb bude poměrná část dle počtu nájemců v Budově, vyjma vyúčtování záloh za dodávku tepla, kdy tato bude účtována, jako poměrná část dle rozlohy Bytu, který užívá nájemce, oproti **celkové výměře Budovy.**

Smluvní strany se dohodly na tom, že platby dle této Smlouvy budou ze strany nájemce pronajímateli hrazeny ode dne účinnosti této Smlouvy, nejpozději však od **01.11.2023.**
4. Písemné vyúčtování náhrady nákladů spojených se zajišťováním služeb za kalendářní rok zašle pronajímatel nájemci vždy po skončení kalendářního roku, po obdržení vyúčtování dodavatelů energií (služeb). Případný nedoplatek, uhradí nájemce do dvaceti dnů od doručení vyúčtování na účet pronajímatele, na který jsou splatné zálohy na náhradu nákladů. Případný přeplatek vrátí pronajímatel do dvaceti dnů po předání či odeslání vyúčtování nájemci na jeho účet.
5. Při změně předpisů pro stanovení cen, anebo rozsahu a kvality plnění poskytovaných s užíváním Bytu nebo dle této Smlouvy, provede pronajímatel odpovídající změnu výše záloh na úhradu těchto plnění v Evidenčním listu. O této změně bude pronajímatel nájemce předem písemně informovat.
6. Dodávku ostatních služeb do Předmětu nájmu si zajistí nájemce sám, svým jménem a na svůj účet; pronajímatel je povinen poskytnout nájemci nezbytnou součinnost potřebnou k uzavření příslušných smluv s dodavateli takových služeb.

7. Pro případ prodlení s úhradou jakéhokoliv peněžitého plnění z této Smlouvy je sjednána smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná na písemnou výzvu. Nárok na náhradu škody, jakož i další zákonné nároky související s prodlením, zůstávají touto sjednanou smluvní pokutou nedotčeny.
8. Sjednané nájemné může být pronajímatelem každoročně zvýšeno, nejdříve však od 1. dubna roku následujícího po uzavření této Smlouvy, a to o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen za měsíc leden daného kalendářního roku ke stejnému měsíci předchozího kalendářního roku zveřejněných Českým statistickým úřadem. Tohoto práva lze využít nejpozději do konce dubna běžného kalendářního roku.
9. Smluvní strany se dohodly, že na nájemné nebude účtována daň z přidané hodnoty.
10. Nájemce potvrzuje svým podpisem této Smlouvy, že převzal Evidenční list s podklady pro výpočet nájemného a stanovením záloh na úhradu za dodávku služeb.

Článek IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce svým podpisem této Smlouvy stvrzuje, že je seznámen se stavem pronajímaného Předmětu nájmu a že mu byl předán ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
2. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu a požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním Předmětu nájmu spojeno.
3. Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu obvyklým způsobem, za toto užívání se zavazuje platit nájemné a vedle nájemného úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Předmětu nájmu dle této Smlouvy (dodávku služeb).
4. Nájemce je povinen vyžádat si písemný souhlas pronajímatele s přijetím další osoby do nájemcovy domácnosti.
5. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli bez odkladu změnu v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v Předmětu nájmu, v případě, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce; nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu. Nájemce bere na vědomí, že neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy tato změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost.
6. Nájemce je povinen v případě své nepřítomnosti v Bytě trvající déle než dva měsíce spojené s obtížnou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost pronajímateli. Současně označí osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do Předmětu nájmu v případě, kdy to bude nezbytně nutné.
7. Nájemce hradí náklady spojené s běžnou údržbou Předmětu nájmu a náklady spojené s drobnými opravami související s jeho užíváním, do výše **1.000,- Kč** včetně DPH za každý jednotlivý případ.
8. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v Předmětu nájmu, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.
9. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, která způsobil sám, nebo ti, kteří s ním bydlí, případně osoby, kterým do Předmětu nájmu umožnil přístup. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od nájemce náhradu. Nájemce není oprávněn provádět na Předmětu nájmu stavební úpravy, ani jiné podstatné změny, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

10. Nájemce není oprávněn přenechat pronajatý Předmět nájmu, či jeho část do podnájmu či výpůjčce nebo jiného užívání třetí osobě.
11. Úklid prostranství kolem Budovy a společných prostor Budovy zabezpečuje pronajímatel, nebude-li mezi smluvními stranami dohodnuto písemně jinak.
12. Práva a povinnosti nájemce platí přiměřeně i pro osoby, které Předmět nájmu užívají společně s nájemcem.
13. Nájemce bere na vědomí, že je v Bytu zákaz kouření, a to i elektronických cigaret či jiných obdobných výrobků či zařízení sloužících ke kouření.
14. Nájemce se zavazuje dodržovat domovní řád vydaný Městysem Moravská Nová Ves pro předmětnou Budovu. Nájemce stvrzuje podpisem této Smlouvy, že byl s tímto Domovním řádem řádně seznámen.
15. Nájemce se dále zavazuje dodržovat všechny příslušné právní předpisy v souvislosti s řádným užíváním Bytu, tj. zejména požární, bezpečnostní, hygienické, o ochraně veřejného zdraví, životního prostředí, apod.

Článek V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen udržovat Předmět nájmu a jeho příslušenství v takovém stavu, aby byly způsobilé k řádnému užívání.
2. Pronajímatel zajistí nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu.
3. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do Předmětu nájmu za účelem kontroly stavu, provedení nutných oprav, likvidace havárií, revizí, apod.

Článek VI.

Zánik nájmu

1. Nájem zanikne písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí nebo jiným způsobem stanoveným občanským zákoníkem či dohodnutým touto Smlouvou.
2. Nájem dle této Smlouvy zanikne či může zaniknout, zejména:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí pronajímatele, dle příslušných ustanovení občanského zákoníku,
 - c) písemnou výpovědí nájemce,výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém byla doručena výpověď druhé smluvní straně.
3. Nájemce si je vědom, že nájem Bytu bude ukončen výpovědí ze strany pronajímatele bez poskytnutí bytové náhrady v okamžiku, kdy nájemce přestane být způsobilým užívat Byt, jako byt zvláštního určení, vzhledem k tomu, že jeho zdravotní stav bude vyžadovat trvalou péči další osoby. V tomto případě převezmou péči určení rodinní příslušníci nebo nájemce podá žádost o umístění do příslušného sociálního zařízení.

Článek VII.

Předání a převzetí

1. Nájemce je povinen ke dni zániku nájmu Předmět nájmu vymalovat. Po skončení nájmu se nájemce zavazuje Předmět nájmu předat pronajímateli vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal

s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon, i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas vlastníka předmětu nájmu. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání předmětu nájmu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatel na náklad nájemce.

2. O předání Předmětu nájmu po skončení nájmu bude pronajímatelem a nájemcem společně sepsán **protokol o předání a převzetí Předmětu nájmu**. Do protokolu se uvede stav Předmětu nájmu a jeho vybavení a případné závady, budou-li zjištěny, a také bude zaznamenán aktuální stav měřičů ke dni předání pronajímateli.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran spojené s nájmem, které nejsou upraveny touto Smlouvou, se řídí zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
2. Tuto Smlouvu je možno měnit či doplňovat pouze formou písemných oboustranně odsouhlasených dodatků. Za dodatek ke Smlouvě o nájmu bytu je považována také změna evidenčního listu.
3. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.
4. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly a souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
5. Uzavření této Smlouvy bylo schváleno radou městyse Moravská Nová Ves dne 18.04.2023, usnesením č. 6/14R/2023.

Příloha: Evidenční list

V Moravské Nové Vsi dne: 30.10.2023

V Moravské Nové Vsi dne 30.10.2023

.....
pronajímatel

.....
nájemce



