

**VZOR NÁJEMNÍ SMLOUVY/BUDE UPRAVENA DLE SKUTEČNOSTI
SMLOUVA O NÁJMU BYTU**

Obec Kounov
se sídlem Kounov 51, 517 92
IČ: 00274992
Zastoupená Jaroslavem Baškem, starostou

jako **pronajímatel**, na straně jedné

a

.....
nar.
trvale bytem.....
tel:
jako **nájemce**, na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto

smlouvu o nájmu bytu:

**I.
Předmět nájmu**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za nájemné do užívání, a to výhradně za účelem zajištění bytových potřeb nájemce, byt č. **1,2,3,4** o celkové podlahové ploše **.....m²** v I. nadzemním podlaží domu č.p. 32 v Kounově, (**dále jen „byt“**).

2. Byt se stává z: **dle skutečného stavu**

- pokoj s kuchyní o podlahové ploše **.....m²**,
- ložnice o podlahové ploše **..... m²**,
- koupelny o podlahové ploše **.....m²**,
- chodby o podlahové ploše **.....m²**,

3. Byt je pronajímán včetně zařizovacích předmětů uvedených v Evidenčním listu nájemného, který je jako její příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.

4. Pronajímatel předá byt nájemci ve sjednaný den vzniku nájmu ve stavu způsobilém k nastěhování a obývaní. Nájemce je povinen byt v tomto stavu převzít. O předání bytu bude sepsán předávací protokol, v němž bude uveden zejména stav bytu ke dni jeho předání nájemci a stavy měřičů energií.

5. Nájemce prohlašuje, že společně s ním se do bytu nastěhuje **1** osoba, které jsou příslušníky jeho domácnosti.

II. Doba nájmu

Nájem bytu se sjednává na dobu určitou od do. **Bude uveden 1 rok**

III. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Nájemné se sjednává ve výši součtu částky vypočtené ze sazby ve výši 80,- Kč za 1 m² započitatelné podlahové plochy bytu měsíčně a nájemného za vybavení bytu zařízovacími předměty určeného v souladu s odst. 2 tohoto článku smlouvy. Nájemné se zaokrouhluje vždy na celé Kč.

Započitatelnou podlahovou plochou bytu se pro účely této smlouvy rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu.

2. Nájemné za vybavení bytu zařízovacími předměty, jejichž životnost neuplynula, se určí jako jedna dvanáctina částky vypočtené ročním procentem opotřebení z jejich pořizovacích nákladů. Pořizovací náklady tvoří cena, za kterou byl předmět nakoupen a započítávají se do ní účelně vynaložené náklady na jeho dopravu a montáž v bytě. Roční procento opotřebení a životnost zařízovacích předmětů bytu činí (procento opotřebení / životnost):

Sporák a další elektrospotřebiče(viz evidenční list)	6,6 %	15 let
kuchyňská linka	5 %	20 let

3. Měsíční nájemné určené dle předchozích odstavců činí ke dni uzavření této smlouvyKč. Jeho výpočet je uveden v Evidenčním listu nájemného, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

4. Pronajímatel se s nájemcem dohodl, že pronajímatel je oprávněn každoročně k **1. červenci** upravit nájemné, kromě jeho části tvořené nájemným za vybavení bytu zařízovacími předměty, mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

5. Nájemce se dále zavazuje platit pronajímateli vedle nájemného ceny za plnění spojená s užíváním bytu, jejichž poskytování zajišťuje pronajímatel (dále jen „ceny služeb“).

6. Pronajímatel zajišťuje nájemci poskytování těchto plnění spojených s užíváním bytu (dále jen „služby“):

- a) dodávka pitné vody a odvádění odpadních vod kanalizacemi,
- b) osvětlení společných prostor v domě,
- c) vytápění a ohřev TUV

7. Ceny služeb se rozúčtují v souladu s obecně závazným právním předpisem.

8. Ceny služeb se hradí zálohově. Pronajímatel a nájemce si ujednali výši měsíčních záloh na služby tak, jak je uvedeno v Evidenčním listu nájemného, který je jako její příloha č.1 nedílnou

součástí této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn měnit výši záloh na služby v rozsahu a za podmínek stanovených obecně závazným právním předpisem.

9. Měsíční nájemné a měsíční zálohy na služby je nájemce povinen pronajímateli platit vždy nejpozději do posledního dne měsíce, na který jsou tyto platby hrazeny.

10. Vyúčtování záloh na služby se skutečnými cenami služeb provede pronajímatel v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že případný nedoplatek či přeplatek z vyúčtování záloh na služby je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.

11. Platby dle tohoto článku smlouvy je nájemce povinen hradit:

- převodem či složením na účet pronajímatele vedený u České spořitelny v Dobrušce, č.úctu 1244025399/0800, variabilní symbol.....

12. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že při změně nájemného z důvodu uplatnění inflace či z důvodu změny stavu a počtu zařizovacích předmětů a při změně záloh na ceny služeb, provede pronajímatel odpovídající změnu nájemného anebo záloh na služby vystavením nového evidenčního listu nájemného a jeho doručení nájemci. Změna výše záloh na služby je účinná od měsíce následujícího po dni doručení nového evidenčního listu nájemného.

IV.

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

1. Pronajímatel si tímto vyhrazuje souhlas s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti. Nájemce není oprávněn přijmout nového člena domácnosti bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nejedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné.

2. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Sníží-li se počet členů nájemcovy domácnosti, oznámí to nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu.

3. Pronajímatel požaduje, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, tj. maximálně 3 osob.

4. Nájemce může dát byt do podnájmu či jiného užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro jejich smluvní vztah se nepoužijí ustanovení § 2274 a § 2275 občanského zákoníku.

5. Úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu může nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nesouhlasí-li pronajímatel se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud.

6. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí

pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.

7. Běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, které podle § 2257 odst. 2 občanského zákoníku provádí a hradí nájemce, jsou vymezeny obecně závazným právním předpisem, kterým se provádí občanský zákoník. V případě zrušení tohoto právního předpisu bez náhrady platí pro stanovení běžné údržby a drobných oprav bytu naposledy platné znění toho právního předpisu.

8. Nájemce je povinen dodržovat při užívání bytu protipožární, hygienické a bezpečnostní předpisy.

9. Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Tato pravidla a pokyny jsou ke dni uzavření této smlouvy stanoveny zejména Domovním řádem, který tvoří jako její nedílná součást přílohu č. 2 této smlouvy. Pronajímatel si vyhrazuje právo jejich změny či rozšíření.

10. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.

11. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku bytu, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

12. Další práva a povinnosti smluvních stran spojené s užíváním bytu jsou uvedeny v této smlouvě a v příslušných ustanoveních občanského zákoníku, zejména v ust. § 2235 a násl.

V.

Skončení nájmu bytu

1. Nájem bytu zaniká:

a/ písemnou dohodou smluvních stran;

b/ písemnou výpovědí v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku;

c/uplynutím sjednané doby nájmu;

d/z jiných důvodů zániku závazku upravených příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro jejich smluvní vztah se nepoužije ust. § 2285 občanského zákoníku.

VI. Předání bytu při skončení nájmu

1. Nájemce je povinen protokolárně předat vyklizený byt pronajímateli v den skončení nájmu.
2. Byt bude pronajímateli předán ve stavu, v jakém ho nájemce převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje příslušný právní předpis, i zkolaudovanými úpravami, k jejichž provedení měl nájemce prokazatelný souhlas pronajímatele. Běžnou údržbu a drobné opravy, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, vždy však vymalování bytu základním nátěrem, zajistí nájemce nejpozději do doby předání bytu. Pokud tak nájemce neučiní, provede pronajímatel potřebné opravy a údržbu na náklad nájemce. Nájemce je povinen tyto náklady pronajímateli uhradit nejpozději do 14 dnů ode dne, kdy mu byly pronajímatelem písemně vyúčtovány. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních stejné právní síly, z nich každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
3. Nájemce prohlašuje, že bere na vědomí, že pronajímatel v souladu s nařízením GDPR shromažďuje a zpracovává osobní údaje nájemce za účelem realizace této smlouvy. Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby pronajímatel výslovně zpracovával jeho osobní údaje, a to jeho jméno a příjmení, rodné číslo, datum narození a adresu trvalého bydliště za účelem jejich využití při realizaci práv a povinností plynoucích z této smlouvy, včetně vedení příslušné evidence.
4. Účastníci prohlašují, že smlouvu uzavřeli ze své pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.
5. Tato smlouva nabývá platnosti jejím uzavřením.
6. Uzavření této smlouvy schválilo zastupitelstvo obce Kounov na Veřejném zasedání dne jako usnesení č.

Přílohy

- č. 1 - Evidenční list
- č. 2 - Domovní řád

V dne.....

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

starosta

.....