

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

Obec Plchov, IČO: 00640573

Sídlo: Plchov 64, 273 75 Třebíz

Zastoupená: Mgr. Kateřinou Tučkovou (starostkou)

Bankovní spojení KB, a.s. číslo účtu: 27323141/0100

a

uzavírají podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu o nájmu bytu (dále jen „smlouva“):

I.

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky číslo 1 v budově č. p. 64 stojící na pozemku parcelní č. st. 14/2, v katastrálním území Plchov, obec Plchov, zapsané na listu vlastnictví č. 10001, vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno.
2. Předmětem nájmu je byt č. 1, v 1. nadzemním podlaží domu na adrese: Plchov 64, 273 75 Třebíz. Byt (2+1) je o celkové výměře plochy 68m². Byt je vybaven sprchovým koutem, umyvadlem, toaletou – viz příložená fotodokumentace (dále společně jen „byt“).

II.

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání byt uvedený v článku I. této smlouvy za účelem bydlení.
2. Pronajímatel si vyhrazuje souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma. 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. Přiměřený počet osob žijících v bytě je 5.

III.

1. Byt pronajímatel přenechává nájemci k užívání na dobu určitou, a to od 01.09.2022 do 31.08.2023 s možností prodloužení smlouvy dle dohody mezi pronajímatelem a nájemcem. Nebude-li mít nájemce nebo pronajímatel zájem na prodloužení nájmu na další období, doručí druhé straně nejpozději 30 dnů před uplynutím doby nájmu písemné odmítnutí automatického obnovení nájmu.
2. Byt bude předán nájemci neprodleně po uzavření této smlouvy. Při předání a převzetí bytu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol o stavu vybavení bytu, včetně odečtu měřitelných médií (elektroměr, plynoměr, vodoměr) a počtu klíčů, které byly předány, s uvedením zámků, resp. dveří, ke kterým přísluší, popř. dalších skutečností, na kterých se smluvní strany dohodnou při aktu předání.

IV.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na smluvním nájemném za užívání bytu ve výši 6.440,- Kč (slovy: šesttisícčtyřistačtyřicet korun českých) měsíčně. Záloha za služby spojené s užíváním bytu činí 300,- Kč (slovy: tři sta korun českých) měsíčně, záloha za elektřinu činí 3.000,-Kč (slovy: třitisíce korun českých), s povinností uhradit případný nedoplatek, záloha za stočné dle platného ceníku obce Plchov, platba za popelnici, dle platné OZV, o místním poplatku za odkládání komunálního odpadu z nemovité věci.
2. Skutečné náklady za ceny služeb budou pronajímatelem vyúčtovány 1x ročně, dle vyúčtování/faktur doručených od příslušného dodavatele. Případné přeplatky či nedoplatky z uvedených vyúčtování si účastníci této smlouvy vzájemně uhradí nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne doručení vyúčtování skutečných nákladů.
3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a zálohy za služby měsíčně bankovním převodem na účet pronajímatele, případně pokladnou v úředních hodinách obce a to vždy nejpozději do 20. (dvacátého) dne příslušného měsíce, za který se nájemné a záloha za služby platí.
4. První nájemné včetně zálohy za služby za měsíc září 2022 tj. 9.740,- Kč uhradí nájemce při předání bytu.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce uhradí při podpisu nájemní smlouvy peněžitou jistotu ve výši dvou měsíčních nájmů tj. 12.880,- Kč. Tato jistota bude po dobu nájmu uložena na účtu pronajímatele, a to bezúročně. Jistota bude použita pronajímatelem na úhradu případných budoucích nákladů pronajímatele na uvedení bytu a věcí do stavu, ve kterém byly nájemci předány, ke krytí nákladů spojených s odstraněním škod způsobených nájemcem na bytu a jeho vybavení, k úhradě dlužného nájemného, nezaplaceného vyúčtování poplatků za služby. Uvedené pohledávky má pronajímatel právo započíst proti pohledávce na vrácení peněžité jistoty. V případě, že uvedené skutečnosti nenastanou, bude peněžitá jistota vrácena nájemci nejpozději v den a předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.
6. V případě prodloužení nájmu se zaplacením některé z částek dohodnutých v článku IV. této smlouvy, je tento povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodloužení.

V.

1. Pronajímatel se zavazuje, že po úpravách, které se souhlasem pronajímatele nájemce provedl, přenechá byt nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této smlouvy a zajistí nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu po dobu trvání této smlouvy.
2. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody na majetku nájemce a spolubydlících osob vneseného do bytu a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemci se doporučuje zajistit si na vlastní náklady pojištění souboru zařízení domácnosti a odpovědnosti za škody.
3. Pronajímatel je oprávněn ve vhodnou denní dobu a po předběžném oznámení, nejvýše však jedenkrát měsíčně, byt prohlédnout, aby zjistil, jak nájemce byt udržuje, užívá, jakož i jeho technický stav a stav jeho vybavení. Nájemce je povinen tuto prohlídku pronajímateli či jím pověřené osobě umožnit. V případě havárie či neodkladné potřeby provedení oprav v bytě je nájemce povinen bezodkladně umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě vstup do bytu.
4. 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.

VI.

1. Nájemce se zavazuje:
 - a) platit řádně a včas částky dohodnuté v článku IV. této smlouvy a pečovat o byt a jeho vybavení tak, aby na něm nevznikla škoda a užívat byt a jeho vybavení pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě,
 - b) oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla; v případě vzniku pojistné události ihned informovat pronajímatele,
 - c) odstranit veškeré vady a poškození, které způsobil v bytě sám nebo ti, kdo s ním bydlí, nebo třetí osoby, kterým nájemce umožnil do bytu přístup,
 - d) hradit a zajišťovat v bytě běžnou údržbu, a drobné opravy související s užíváním bytu,
 - e) zajistit si vlastní popelnici,
 - f) dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz nemovitostí a jejich příslušenství, včetně topných systémů,
 - g) tři měsíce před koncem této nájemní smlouvy na vyzvání umožnit pronajímateli prohlídky s dalším zájemcem o nájem bytu. Uvedená podmínka je závazná pouze v případě, že nebude prodloužena tato smlouva s nájemcem.
2. Nájemce není oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, pokud v něm sám trvale nebydlí, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce není oprávněn v bytě provádět jakékoli změny stavebního nebo dispozičního charakteru nebo úpravy technického vybavení a zařízení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Povinnosti nájemce stanovené v této smlouvě se týkají i všech spolubydlících osob v bytě. Za plnění povinností vyplývajících z této smlouvy odpovídá vůči pronajímateli nájemce jak za sebe, tak i za tyto osoby.

VII.

1. Nájem bytu zanikne uplynutím doby, dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.
2. Pronajímatel i nájemce mohou ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí za podmínek a v souladu s ustanoveními §§ 2286 – 2291 občanského zákoníku.
3. Smluvní strany si zasílají písemná oznámení na posledně uvedenou adresu. Písemnost je doručena, jakmile ji druhá strana převezme. Právní účinky doručení písemnosti má i odmítnutí či nevyzvednutí zásilky.

VIII.

1. V případě ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy je nájemce povinen bez odkladu byt vyklidit a předat ho zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Škody způsobené nájemcem na bytu a na zařízení a vybavení bytu je nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání bytu pronajímateli. 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. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez

zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

2. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá. Je-li v bytě věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí, pokud se ale nejedná o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil.

IX.

1. Veškeré právní vztahy vzniklé na základě této smlouvy, i ty které nejsou přímo ve smlouvě upraveny, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisů s ním souvisejících.
2. Nájemce potvrzuje, že si byt dle této nájemní smlouvy prohlédl a shledal ho ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.
3. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě dohody obou smluvních stran, a to formou číslovaných písemných dodatků. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každá smluvní strana obdrží jeden stejnopis této smlouvy.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, že je stranám této smlouvy srozumitelná a že jsou si vědomy právních důsledků z této smlouvy plynoucích. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Přílohy: fotodokumentace

v Plchově dne 14. 09. 2022

Pronajímatel:

Nájemce:

Tučková

Jméno a příjmení

OBEC PLCHOV
273 75 TŘEBÍZ
okres Kladno
tel. 312 579 526

Jméno a příjmení