

**OBEC Osová Bítýška, IČO 084409, zastoupená starostkou obce Mgr. Lenkou Štěpánkovou,
bank. spojení KB Velké Meziříčí, číslo účtu 4927751/0100**
jako pronajímatel

a

Jméno a příjmení

rodné číslo:

bytem:

jako nájemce

uzavřeli podle občanského zákoníku níže uvedeného dne tuto

N Á J E M N Í S M L O U V U

I. Předmět a účel nájmu

Pronajímatel je vlastníkem domu č.p. _____ v Osové Bítýšce, zapsaného na LV č. ____ pro k.ú. Osová Bítýška, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Vysočinu – pracoviště Velké Meziříčí.

Pronajímatel předává do užívání za účelem obývání v uvedeném domě byt č. ____.

Byt je umístěn ve ____ podlaží, jedná se o byt _____, __ kategorie, sestávající ze _____ pokojů, kuchyně, koupelny, WC a předsíně o celkové ploše ____ m².

Přesná specifikace bytu a jeho vybavení je obsažena v evidenčním listu nájemného, který nájemce s touto smlouvou podepisuje a svým podpisem stvrzuje pravdivost údajů v něm obsažených.

Byt je předáván ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání. Nájemci je znám stav bytu a v tomto stavu jej přijímá.

II. Doba nájmu

Nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou jednoho roku počínaje dnem _____.

Pokud pronajímatel nezašle nájemci nejpozději 30 dnů před uplynutím lhůty jednoho roku vyzoomění, dle kterého požaduje byt vyklidit ke dni uplynutí jednoho roku, nájem bytu se obnoví, a to vždy na dobu jednoho roku. V případě, že pronajímatel zašle vyzoomění, kterým žádá o vyklizení bytu, je nájemce povinen byt ve stanovené lhůtě vyklidit bez poskytnutí bytové náhrady.

III. Nájemné a jiné platby

Výše nájemného za pronajímaný byt a příslušenství a výše záloh za energie nebo plnění spojená s užíváním bytu jsou uvedeny v evidenčním listu nájemného, který je součástí této smlouvy.

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli tyto měsíční úhrady:

a) nájemné ve výši _____,- Kč

b) zálohy za energie nebo plnění spojená s užíváním bytu ve výši _____,- Kč

Měsíční nájemné a úhrada záloh za energie nebo plnění spojená s užíváním bytu činí celkem _____,- Kč.

Pronajímatel je oprávněn každé tři roky k 1. 4. nájemné zvýšit, a to až o 20 % dosavadní výše nájemného. Pronajímatel je povinen zvýšení nájemného nájemci písemně oznámit nejpozději 3 kalendářní měsíce předem. Oznámení o zvýšení nájemného bude obsahovat údaj, o jakou částku či o kolik % se nájemné zvyšuje.

Nájemné a úhrada záloh za energie nebo plnění spojená s užíváním bytu jsou splatné měsíčně, a to nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce.

Pronajímatel je oprávněn kdykoli změnit nájemci výši měsíční zálohy za služby nebo plnění spojená s užíváním bytu v míře odpovídající změně ceny služby, změně počtu členů domácnosti nebo z dalších důvodů, například z důvodu změny rozsahu nebo kvality služeb nebo plnění spojená s užíváním bytu.

Vyúčtování úhrad za služby nebo plnění spojená s užíváním bytu provede pronajímatel vždy za kalendářní rok nejpozději do tří měsíců po skončení zúčtovacího období, a to propočtem dle v té době platných právních předpisů a v souladu s obecnými zvyklostmi zákonné, skutečné nebo předpokládané ceny za jednotlivé dodávky, dle počtu osob žijících s nájemcem ve společné domácnosti, včetně započtení osob, jež jsou u nájemce na dlouhodobé nebo každodenní návštěvě. Smluvní strany se dohodly, že nedoplatek nájemce pronajímateli uhradí v termínu do 31.10. roku, v němž mu bylo zasláno vyúčtování. Pronajímatel se zavazuje vrátit přeplatek vyúčtování záloh za služby nebo plnění spojená s užíváním bytu nájemci ve stejném termínu. V případě, že má pronajímatel vůči nájemci splatnou pohledávku, je oprávněn použít přeplatek vyúčtování záloh za služby nebo plnění spojená s užíváním bytu k jednostrannému započtení proti jeho splatné pohledávce vůči nájemci.

Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za energie nebo plnění spojená s užíváním bytu, včetně případných nedoplatků vyplývajících z ročního vyúčtování, do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok (poplatek) z prodlení ve výši dle obecně závazných právních předpisů.

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli změnu počtu osob v bytě do 15 dnů ode dne, kdy došlo k této změně. Neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závazně porušil svou povinnost.

Nájemce se zavazuje užívat byt a společné prostory řádným způsobem. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Nájemce je povinen dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů, např. provádět úklid společných prostor.

Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

V. Úpravy a jiné změny bytu

Nájemce je odpovědný za udržování provozuschopnosti a bezpečnosti součástí bytu, kterými se rozumí:

- rozvody elektrické energie – počínaje hlavním jističem pro byt před elektroměrem až po jednotlivé zásuvky, vypínače svítidla a elektrické spotřebiče s pevným připojením,
- nízkotlaký domovní rozvod plynu – od uzávěru plynu pro byt po uzávěry před spotřebiči včetně těchto spotřebičů.

Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce provádět úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

Dojde-li k poškození nebo nadměrnému opotřebení pronajatého bytu, odpovídá nájemce za škody, a to i za škody způsobené osobami, jimž umožnil přístup do pronajatého bytu.

Nájemce je povinen odstranit na své náklady závady a poškození, které způsobil v domě nebo bytě sám nebo osoba bydlící s nájemcem ve společné domácnosti nebo osoba, které umožnil přístup do bytu. Nestane-li se tak, je pronajímatel oprávněn odstranit závady na náklady nájemce.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do bytu za účelem kontroly stavu bytu a pro likvidaci havárií ohrožujících bezpečný provoz domu.

Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Ve sporných případech o tom, co je drobná oprava, rozhodne pronajímatel. Přílohou této smlouvy je kopie Nařízení vlády č. 308/2015 o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

Nájemce je povinen, zjistí-li v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámit to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu.

Nájemce je povinen na základě výzvy pronajímatele umožnit přístup do bytu osobě určené pronajímatelem k provedení odstranění poškození nebo vady.

Nájemce je povinen učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.

Nájemce je povinen, ví-li předem o své nepřítomnosti v bytě delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámit tuto skutečnost pronajímateli. Nájemce je současně povinen označit 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. Skončení nájmu

Nájemní vztah k bytu založený touto smlouvou zaniká těmito způsoby:

- a) uplynutím dohodnuté nájemní doby
- b) písemnou dohodou
- c) písemnou výpovědí ze strany nájemce - změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval; výpovědní lhůta činí 3 měsíce a začíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi
- d) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele z důvodů dle ustanovení § 2288 občanského zákoníku, výpovědní doba činí tři měsíce a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla nájemci
- e) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele z důvodů dle ustanovení § 2291 občanského zákoníku, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem. Nájemce je povinen byt odevzdat bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce. Za zvláště závažné porušení povinnosti nájemce se považuje nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškození bytu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobování jinak závažných škod nebo obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívání neoprávněně bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Po zániku nájemního vztahu není pronajímatel povinen poskytnout nájemci bytovou náhradu.

VII. Předání předmětu nájmu

V době od podání výpovědi do předání bytu, nebo tři měsíce před skončením nájmu, je nájemce povinen umožnit zájemci o pronajmutí bytu prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce.

Součástí ukončení nájmu bytu je fyzické předání bytu nájemcem pronajímateli. Nájemce je povinen byt vyklidit, vymalovat a vrátit ve stavu, v jakém jej převzal k užívání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání. Při předání bytu se vyhotoví protokol o předání bytu. V protokolu bude specifikován stav bytu.

Zjistí-li se nadměrné opotřebení nebo poškození bytu nebo nebude-li byt vymalován, je pronajímatel oprávněn výše uvedené závady odstranit na náklady nájemce. Nájemce se zavazuje vzniklé náklady uhradit na základě faktury zaslané pronajímatelem.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a záloh na služby nebo plnění spojená s užíváním bytu, neodevzdá-li nájemce, popř. dědic byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce, popř. dědic pronajímateli byt skutečně odevzdá.

VIII. Závěrečná ustanovení

Pokud tato smlouva nestanoví jinak, vztahují se na vzájemná práva a povinnosti nájemce a pronajímatele příslušná ustanovení občanského zákoníku.

Tato smlouva nabude platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Smlouva se pořizuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

Obě smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy. Současně prohlašují, že tato smlouva nebyla sjednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

V Osové Bítýšce dne _____

.....
pronajímatel

.....
nájemce