

## Smlouva o nájmu bytu

uzavřená podle § 2235 a násl. občanského zákoníku mezi

Pronajímatelem: **Obec Milín**  
se sídlem ul. 11. května čp. 27 Milín  
IČ: 242 730  
zast. starostou Ing. Pavlem Neklem

- na straně jedné -

a

Nájemcem: nar. 21. 2.1936  
trvalý pobyt:

- na straně druhé -

### Článek I.

#### Předmět nájmu

Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti - bytového domu **čp.** v ulici Školní v Milíně (dále také jen „Dům“).

Pronajímatel přenechává nájemci ve výše uvedeném Domě k zajištění jeho bytových potřeb do užívání **byt č. v . patře** Domu (dále také jen „Byt“).

Byt je tvořen kuchyní, 2. pokoji a příslušenstvím, vše blíže specifikováno včetně vybavení Bytu předávaného nájemci s Bytem do užívání v evidenčním listě Bytu; Byt je způsobilý k nastěhování a obývání.

### Článek II.

#### Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen „Služby“)

a) Nájemné se sjednává ve výši 63,68 Kč, slovy šedesát tři, 68/100 korun českých měsíčně za každý započatý 1 m<sup>2</sup> pronajaté plochy. Pokud pronajímatel poskytuje slevu / slevy z nájemného, jsou tyto uvedeny v evidenčním listu.

Celková výše měsíčního nájemného je uvedena v evidenčním listu – položka „ výpočet měsíčního nájemného“.

b) Společně s nájemným je nájemce povinen platit zálohy na služby spojené s nájmem bytu, které zajišťuje pronajímatel. Nájemce se zavazuje nájemné a zálohy za služby hradit za každý kalendářní měsíc pronajímateli prostřednictvím inkasní služby SIPO, a to vždy nejpozději do konce příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné a zálohy za služby hradí.

Povinnost platit nájem vzniká nájemci dnem vzniku nájmu Bytu uvedeným v čl. III. této smlouvy, který je rovněž dnem, kdy tato nájemní smlouva nabývá účinnosti.

Pronajímatel poskytuje nájemci tyto služby spojené s užíváním Bytu:

- dodávka tepla
- dodávka studené vody a odvod odpadních vod
- dodávka elektrické energie pro osvětlení společných prostor a další spotřebu pro společné technologie domu,
- odvod a likvidace komunálního odpadu
- provoz technologie umožňující řízené větrání vzduchu
- kontrola a čištění komínů
- příjem televizního signálu

Dodávku dalších služeb spojených s užíváním Bytu, zejména dodávky elektrické energie je povinen zajistit si nájemce sám na vlastní náklad a nebezpečí na základě příslušných smluv s poskytovateli dodávaných služeb.

Je-li Byt vybaven některým z níže uvedených předmětů (bližší specifikace v evidenčním listě), dohodli se Pronajímatel s Nájemcem na takovýchto úhradách, které nájemce bude za jejich používání hradit:

Předmět vybavení	Roční % opotřebení	Životnost v letech	Poplatek po uplynutí doby životnosti
Sporák, vaříč	10	10	20,00 Kč
Kuchyňská linka, vestavěné skříně	10	10	20,00 Kč
El. bojler	20	5	20,00 Kč
Zdroj tepla užívaný jednotlivým nájemcem bytu k vytápění (elektrický, plynový)	10	10	20,00 Kč
Vodoměr na studenou vodu	20	5	5,00 Kč
Vodoměr na teplou užitkovou vodu	20	5	5,00 Kč
Měřicí a regulační zařízení pro tepelnou energii	12,5	8	5,00 Kč

Cena za vybavení bytu se určí jako jedna dvanáctina částky vypočtené ročním procentem opotřebením z pořizovacích nákladů. Pořizovací náklady tvoří cena vybavení, za kterou bylo zakoupeno. Do pořizovacích nákladů se zahrnují i účelně vynaložené náklady na dopravu a montáž v bytě, u předmětů pořízených na úvěr též úrok z úvěru, a po dohodě s nájemcem i případně další prokazatelné náklady. Po uplynutí životnosti vybavení bytu uvedené v tabulce je nájemné stanoveno v posledním sloupci této tabulky.

Nezaplatí-li nájemce nájemné, nebo zálohu na úhradu ceny služeb ve stanoveném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení v zákonné výši.

Prodlení v placení nájemného a nákladů na služby po dobu delší než 3 měsíce je důvodem pro výpověď nájmu bytu bez výpovědní doby podle § 2291 občanského zákoníku.

d) Smluvní strany se dohodly, že výše Nájemného bude každoročně navyšována o sto procent (100 %) míry inflace (index růstu spotřebitelských cen) za předchozí kalendářní rok, jak je vyhlášena Českým statistickým úřadem či jiným orgánem, na něž tato úloha po uzavření této Smlouvy přejde, minimálně však o 2,5% p. a. Navýšení bude provedeno automaticky vždy k 1. červenci příslušného kalendářního roku a poprvé bude provedeno v roce následujícím po podpisu této nájemní smlouvy dle inflace roku, kdy tato nájemní smlouva byla podepsána. Novou výši nájemného pronajímatel nájemci oznámí vždy písemně, a to do 30. června příslušného roku, jehož se takové oznámení o navýšení týká, zpravidla spolu s provedeným vyúčtováním záloh na služby pronajímatelem poskytované s nájmem bytu.

e) Nájemce je povinen zaplatit veškeré doplatky vyúčtované za období, po které trval nájem Bytu, za spotřebu vody, elektřiny, jakož i služeb spojených s užíváním bytu - především pak dodávky tepla, zajišťovaných pronajímatelem.

f) 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 vrátí.

### **Článek III. Doba nájmu**

Nájem je sjednán na dobu neurčitou.

Nájem vzniká dnem 1. 10. 2019.

Nájem může skončit vedle jiných zákonných způsobů zejména dohodou účastníků, či výpovědí dle příslušných ustanovení občanského zákoníku o nájmu bytu.

Nájemce bere na vědomí, že po skončení nájmu Bytu mu nevzniká nárok na bytovou náhradu a je povinen Byt vyklidit a vrátit zpět pronajímateli nejpozději posledního dne trvání nájmu. Pro případ, že nájemce nedodrží stanovený termín pro vyklizení Bytu, nevznikne znovu nájem tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve i kdyby nájemce byt užíval po dobu delší tří měsíců po dni, kdy měl nájem skončit a pronajímatel nájemce výslovně nevyzval, aby byt opustil.

Nevyklidí-li nájemce Byt po uplynutí doby, na kterou byl nájem sjednán, sjednávají účastníci ve prospěch pronajímatele právo do Bytu vstoupit a budou-li v tomto Bytě věci patřící nájemci či jiným osobám s ním byt užívajícím, je pronajímatel oprávněn tyto věci po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat a z výnosů uspokojit všechny své pohledávky vzniklé z tohoto nájemního poměru vůči nájemci.

## **Článek IV**

### **Povinnosti nájemce spojené s nájmem Bytu**

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že poruší-li nájemce povinnosti vyplývající z právních předpisů nebo smluvní ujednání obsažená v této nájemní smlouvě, vyzve jej pronajímatel (dopisem zasláným do vlastních rukou na adresu touto smlouvou pronajímaného Bytu) ke zjednání nápravy. Jestliže ve lhůtě stanovené výzvou dojde ke zjednání nápravy, bude nájemní vztah pokračovat.

Pokud k nápravě nedojde, je pronajímatel oprávněn dát nájemci výpověď z nájmu Bytu podle ust. § 2288 nebo § 2291 občanského zákoníku.

Nájemce se zavazuje,

- užívat Byt jako řádný hospodář
- provádět úklid společných prostor v domě v rozsahu a četnosti dle ustanovení platného domovního řádu vydaného pronajímatelem, příp. hradit náklady za tuto službu pronajímateli, pokud jí bude poskytovat namísto úklidu prováděného nájemníky bytů v domě
- v době od 22.00 hodin do 06.00 hodin v domě zachovávat noční klid.
- jakékoli event. stavební úpravy Bytu provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele
- umožnit pronajímateli v nutných případech a v předem dohodnuté době vstup do Bytu

Vzniklá poškození nebo vady Bytu a potřebu jeho oprav neprodleně nájemce oznámí pronajímateli. Běžnou údržbu Bytu, jakož i drobné opravy uvnitř Bytu zajistí nájemce na své náklady, stejně tak na své náklady odstraňuje nájemce vady a poškození Bytu, které byly způsobeny okolnostmi, za něž odpovídá nájemce.

Nájemce je povinen

- využívat pro vytápění Bytu jako zdroj tepla pouze v bytovém domě instalovanou plynovou kotelnu, ze které je systém vytápění veden do Bytu. Měření do Bytu dodaného tepla je prováděno v samostatném předávacím místě určeném pouze pro touto smlouvou pronajímaný Byt.
- Pakliže nájemce bytu v době před podpisem této smlouvy si vlastním nákladem v bytě zřídil vlastní zdroj vytápění, vztahuje se povinnost v předchozí větě stanovená nejpozději od 01. 10. 2024.
- nájemce je oprávněn v bytě chovat bez předchozího výslovného souhlasu pronajímatele pouze jedno větší domácí zvíře (psa nebo kočku)

Porušení kterékoli ze shora v tomto článku IV. uvedených povinností nájemce, jakož i porušení ujednání uvedeného v člancích II. a V. této nájemní smlouvy se považuje za hrubé porušení povinností nájemce a je důvodem pro výpověď nájmu Bytu.

## **Článek V.**

### **Předání a převzetí bytu**

Byt uvedený v čl. I zpřístupní nájemci a předá mu klíče od Bytu pověřený pracovník obecního úřadu, nemá-li Byt již nájemce v nájmu.

O předání a převzetí Bytu se mezi pronajímatelem a nájemcem sepíše předávací protokol, který se poté, co k němu připojí účastníci své podpisy, stane přílohou č. 3 této smlouvy. V protokolu bude uveden stav Bytu a jeho vybavení, stav měřičů a případné závady Bytu, budou-li zjištěny. Uvedené se nevztahuje na nájemce, kteří byt užívali v době před podpisem této smlouvy.

O odstranění závad platí příslušná ustanovení občanského zákoníku a této nájemní smlouvy.

Při podpisu této smlouvy pronajímatel předá nájemci evidenční list s výpočtem nájemného a záloh na plnění poskytovaná s nájmem Bytu (dále jen evidenční list). Evidenční list se podpisem nájemce stává přílohou č. 1 této smlouvy.

Obě smluvní strany se dohodly, že nepodepíše-li nájemce protokol o převzetí bytu či evidenční list, má pronajímatel právo tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, neboť takové jednání bude považováno za hrubé porušení povinností nájemce bytu. V tom případě tato smlouva zaniká posledním dnem v tom měsíci, ve kterém takováto výpověď byla doručena nájemci.

Po skončení nájmu se nájemce zavazuje Byt vrátit pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na obvyklé opotřebení při řádném užívání, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas pronajímatele. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu vrácení Bytu pronajímateli. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatelem pověřený správce na náklad nájemce.

Veškeré stanovené revize zařízení instalovaných nájemcem jeho vlastním nákladem v Bytě je povinen provádět řádně a včas svým nákladem nájemce.

## **Článek VI. Příslušníci domácnosti nájemce**

Ke dni uzavření nájemní smlouvy jsou příslušníky domácnosti nájemce tyto osoby:

, nar.

, vnuk

a takto jiné, než osoby zde uvedené se do Bytu při vzniku tohoto nájemního vztahu s nájemcem nenastěhují.

Pronajímatel si vyhrazuje svůj souhlas s přijetím další osoby do bytu, to neplatí, jedná-li se o osobu nájemci blízkou.

Mají-li se po dobu trvání nájmu Bytu změnit na straně nájemce okolnosti rozhodné pro stanovení výše a rozsahu poskytovaných služeb s nájmem Bytu, zejména z důvodu změny v okruhu osob žijících v Bytě s nájemcem v domácnosti, je nájemce povinen oznámit to pronajímateli a vyžádat si jeho souhlas nejpozději sedm dnů předem, nežli tato skutečnost nastane. Neučiní-li tak nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že nájemce závažně porušil svou povinnost.

Nesplní-li nájemce svoji povinnost definovanou v předchozím odstavci řádně a včas, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci a na něm vymáhat příslušný doplatek na úhradu služeb za celou délku prodlení.

## **VII. Oznámení, doručování, kontaktní údaje**

Veškerá oznámení k této smlouvě se vážící budou doručována v případě, že adresátem je nájemce na jeho adresu touto smlouvou pronajímaného Bytu.

Oznámení podle této smlouvy mohou být příjemci doručena osobně nebo zaslána doporučenou poštovní zásilkou, v takovém případě jsou účinná okamžikem doručení v případě osobního doručení, či třetí pracovní den po odeslání v případě zaslání poštou.

Při prokazování doručení oznámení je dostatečné, aby odesílatel prokázal, že oznámení bylo odesláno nebo zasláno poštou způsobem uvedeným shora.

Pro účely periodického doručování dokumentu obsahujícího oznámení pronajímatele o nové výši nájemného upraveného dle čl. II. odst. d) této nájemní smlouvy, vyúčtování záloh na služby pronajímatelem poskytované s nájmem bytu a pro vrácení event. přeplatku uvádí nájemce:

jednak svojí elektronickou adresu : .....@.....

a tel.: ..... na níž je pronajímatel bude nájemci zasílat

a dále své bankovní spojení / č. účtu .....,

na který bude pronajímatel poukazovat nájemci event. přeplatek na uhrazených zálohách. Výslovně se sjednává, že do doby, nežli nájemce doručí pronajímateli v písemné formě oznámení o změně své elektronické adresy, či bankovního spojení, je pronajímatel zavázán využívat k uvedeným účelům pouze údaje zde nájemcem uvedené.

## **VIII. Závěrečná ustanovení**

Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem.

Podpisem této smlouvy oběma smluvními stranami se ruší / nahrazují všechna dosavadní ujednání účastníků vztahující se k nájmu Bytu. Případné dosavadní nevypořádané vzájemné závazky a pohledávky účastníků související s nájmem a užíváním Bytu v době před účinností této nájemní smlouvy zůstávají touto smlouvou nedotčené.

Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

Pokud bude jakékoliv ustanovení této smlouvy prohlášeno kdykoliv za neplatné, neúčinné nebo nevynutitelné, potom v každém takovém případě tím zbývající ustanovení této smlouvy nebudou dotčena a veškerá ostatní ustanovení této smlouvy zůstanou v platnosti, účinnosti a vynutitelná v nejširším rozsahu přípustném právními předpisy. Smluvní strany se tímto zavazují v přiměřené lhůtě nahradit neplatná, neúčinná nebo nevynutitelná ustanovení novými, kterážto nová ustanovení budou svým významem co nejbližší takovým neplatným, neúčinným nebo nevynutitelným ustanovením.

Nájemce a event. osoby spolubydlící souhlasí s tím, aby v této smlouvě byla uvedena jejich jména, příjmení, data narození.

Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu oběma stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a druhý pronajímatel.

Níže vyjmenované přílohy této smlouvy tvoří její nedílnou součást:

- Příloha č.      1 – Evidenční list  
                  2 – Metodika stanovení koeficientů pro polohy místností bytu za účelem rozúčtování nákladů na vytápění

V Milíně dne 6. 9. 2019

V Milíně dne .....

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce