

# Smlouva o nájmu bytu

Dne 1.10.2016 níže uvedení účastníci

Obec Staré Křečany  
se sídlem: Staré Křečany čp.38  
zastoupená starostou obce Františkem  
Moravcem IČ: 00261653  
bankovní spojení: č.ú. 8727431/0100, KB a.s.  
Rumburk (dále jen "pronajímatel")

a

**pan/paní: M H**  
(dále jen "nájemce")

uzavírají dle ust. § 2201 a násl. občanského zákoníku tuto  
**smlouvu o nájmu bytu:**

## I. Předmět nájmu

Pronajímatel je výlučným vlastníkem bytového domu na adrese Nové Křečany č.p. 127, PSČ 40761, tj. budovy určené k trvalému bydlení a zapsané v Katastru nemovitostí v Ústí nad Labem, Katastrální pracoviště Rumburk, na LV č. 534, v katastrálním území Staré Křečany. Budova je rozdělena do 6 bytových jednotek ve vlastnictví pronajímatele. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání bytovou jednotku (dále jen "byt") č. 01 v přízemním podlaží o celkové rozloze 133,50 m<sup>2</sup>, o velikosti 3+1, s příslušenstvím, které tvoří „jiná místnost“ a dále vybavení bytu, vše přesně specifikováno Přílohou č. 1 Evidenční list ze dne 1.10.2017, která je nedílnou součástí této smlouvy. Pronajímatel prohlašuje, že se nejedná o byt se sníženou kvalitou, byt je způsobilý k řádnému užívání a nic nebrání k plnění této smlouvy nastěhováním nájemce.

## II. Doba nájmu

Nájem se uzavírá na dobu určitou s trváním ode dne uzavření smlouvy do 30.9.2018.

V případě, že nájemce bude během trvání nájemního vztahu řádně plnit své povinnosti, zavazuje se pronajímatel navrhnout nájemci prodloužení nájemního vztahu na stejně dlouhou dobu, jako byl původní nájem, avšak s novou výší nájemného. Ustanovení o prodlužování nájemního vztahu dle

ust. § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen jako "občanský zákoník") se pro nájem sjednaný touto smlouvou nepoužije.

### III. Cena a způsob placení

Nájemné je touto nájemní smlouvou sjednáváno dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem následovně:

- 1) Nájemce platí pronajímateli nájemné ve výši 21,-- Kč měsíčně za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy tj. celkem 2 803,50 Kč.
- 2) Nájemce spolu s nájemným dále pronajímateli hradí zálohově měsíční úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a úhrady za vybavení bytu. Jejich výše je stanovena v evidenčním listu ze dne 1.10.2017, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy a je nedílnou součástí této smlouvy. Zpětné vyúčtování nevyčerpaných nebo naopak doúčtování úhrad za plnění spojená s užíváním bytu a úhrady za vybavení bytu proběhne 1x ročně, nejpozději však ke dni ukončení nájmu. Nedoplatky nebo přeplatky z vyúčtování jsou splatné do 90 dnů po doručení vyúčtování nájemci.
- 3) První nájemné spolu s úhradou za vybavení bytu a s úhradou za plnění spojená s užíváním bytu bude nájemcem uhrazeno v hotovosti na pokladně Obecního úřadu Staré Křečany nebo bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedeného u KB a.s. v Rumburku, č.ú. 8727431/0100 k poslednímu dni v měsíci, ve kterém byla tato smlouva uzavřena. Každé následující nájemné spolu s úhradou za vybavení bytu a s úhradou za plnění spojená s užíváním bytu je nájemce povinen platit v pravidelných měsíčních platbách, splatných vždy do posledního dne v měsíci, na který se nájemné vztahuje, a to v hotovosti na pokladně Obecního úřadu Staré Křečany nebo bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedeného u KB a.s. v Rumburku, č.ú. 8727431/0100.
- 4) Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění spojené s užíváním bytu je pronajímateli povinen uhradit úrok z prodlení podle platných právních předpisů.
- 5) Nezaplacení nájemného, úhrad za vybavení bytu a úhrad za plnění spojené s užíváním bytu včetně nedoplatek dle řádného vyúčtování za dobu delší než tři měsíce, je důvodem k výpovědi nájmu ze strany pronajímatele, neboť se jedná o hrubé porušení povinností touto smlouvou stanovených.
- 6) Nájemné může být meziročně upraveno v souladu s právními a cenovými předpisy vztahujícími se k nájmu bytu.
- 7) Nájemce se zavazuje při podpisu smlouvy složit pronajímateli jistotu ve výši tří násobků měsíčního nájemného z bytu viz. čl. VIII Jistota této smlouvy.

### IV. Zánik nájmu bytu

- 1) Nájem bytu zanikne:
  - a) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
  - b) Uplynutím doby na kterou byl nájem sjednán.
  - c) Jednostrannou písemnou výpovědí nájemce, přičemž výpovědní lhůta činí tři měsíce a musí končit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena pronajímateli.
  - d) Jednostrannou písemnou výpovědí pronajímatele danou z důvodů uvedených v § 2288 - občanského zákoníku. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci a končí ke konci kalendářního měsíce.

e) Jednostrannou písemnou výpovědí pronajímatele v případech, kdy nájemce poruší své povinnosti zvláště závažným způsobem a občanský zákoník v takovém případě umožňuje pronajímateli ukončit nájem výpovědí bez výpovědní doby.

## V. Povinnosti pronajímatele

1) Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Pronajímatel řádně a včas zajistí odstranění takových překážek, které mohou vést k jinému než řádnému užívání bytu nájemcem pro účely plnění této smlouvy. Znění předchozí věty se stejně tak váže i na odstranění překážek, které svou povahou ze způsobilého bytu k užívání vytvoří byt nezpůsobilý.

2) Pronajímatel je povinen odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, a to bez zbytečného odkladu od doby, kdy se o té skutečnosti dozvěděl. Pokud tak neučiní, a toto na svůj náklad v nezbytně nutné míře zajistí nájemce vlastními prostředky, je povinen na jeho výzvu doručenou nejpozději do šesti měsíců vypořádat náklady s tím spojené.

3) Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech pronajímatele vyplývajících z nájemního poměru ustanovení Občanského zákoníku a platného domovního řádu.

4) Pronajímatel si vyhrazuje právo udělit či neudělit souhlas s přijetím nového člena nájemcovi domácnosti. O souhlas s přijetím nového člena domácnosti je nájemce povinen předem. Souhlas nemůže pronajímatel odepřít, jedná-li se o osobu blízkou (např. manžela, manželku, děti či rodiče nájemce) nebo případ zvláštního zřetele hodný manžela, manželku, děti či rodiče nájemce.

## VI. Práva a povinnosti nájemce

1) Nájemce hradí drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje zvláštní právní předpis.

2) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli dohodnuté měsíční nájemné, dále úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a úhrady za vybavení bytu a v případě výzvy doplnit do sjednané výše jistotu.

Nájemce byl pronajímatelem upozorněn na skutečnost, že do bytu je zajišťována dodávka vody z vodního zdroje, a to ze studny na pozemku p.p.č. 2872 v k.ú. Staré Křečany ve vlastnictví pronajímatele. V současné době lze vodu v této studni použít pouze jako užitkovou. S ohledem na to a s odkazem na ust. § 687 odst. 2 občanského zákoníku, se pronajímatel a nájemce dohodly, že nájemce převzal do užívání byt i s tím, že zde je zajištěn pouze rozvod užitkové vody a nikoli pitné vody. V této souvislosti se tedy nájemce a pronajímatel dohodly, že pronajímatel umožní nájemci za účelem zajištění dodávek vody do bytu odběr vody ze studně na p.p. 2872 v kat.

ú. Staré Křečany. Nájemce sám vlastním nákladem (případně s ostatními nájemci, kteří jsou taktéž oprávněni odebírat vodu ze studny) provede úpravu dodávané vody ze studně na vodu pitnou. Tyto náklady mu nebudou pronajímatelem uhrazeny s tím však, že nájemce je oprávněn bezplatně po celou dobu trvání nájmu spotřebovávat a užívat vodu ze studně, která mu byla předána do užívání. Výši nákladů na provedení úpravy vody dohodly strany této smlouvy tak, že tato se rovná výši stočného, které by byl nájemce povinen platit pronajímateli.

Nájemce se zároveň v této souvislosti zavazuje učinit veškerá opatření k tomu, aby

v důsledku dodávek užitkové vody do pronajatého bytu nedošlo na straně nájemce k ohrožení zdraví osoby nájemce a dalších osob s ním užívajících byt nebo ke vzniku škody na majetku. Pronajímatel bude nadále hradit náklady na sledování jakosti odebírané vody ze studně.”

3) Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Nesplní-li nájemce povinnost podle odstavce 2 ani do jednoho měsíce, považuje se to za hrubé porušení povinností podle § 711 odst. 2 písm. b) Obč. zák. Další osoby mimo manžela/ky a přímých příbuzných, které budou byt užívat ve stejném rozsahu, jako nájemce potřebují výslovný písemný souhlas vlastníka k podnájmu.

4) Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

5) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli, aby v případě vzniku odstranil závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen. V případě, že pronajímatel tyto překážky bez zbytečného odkladu po upozornění nájemcem neodstraní, má nájemce možnost tyto překážky v nezbytné míře odstranit na svůj náklad a do šesti měsíců výdaje s tím spojené uplatnit u pronajímatele.

6) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do bytu za účelem kontroly užívání bytu a provedení nutných oprav, úprav a rekonstrukcí.

7) Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech nájemce bytu vyplývajících z nájemního poměru ustanovení Občanského zákoníku a platného domovního řádu.

## VII. Doručování

Písemnost doručuje pronajímatel nájemci, a naopak do vlastních rukou nebo prostřednictvím provozovatele poštovních služeb. Způsob doručování je sjednán mezi pronajímatelem a nájemcem dle podmínek sjednaných dohodou níže. Pro písemnosti doručované pronajímateli i nájemci se dále používá termín “Příjemce”, pro doručovaný dokument “Písemnost”.

### Doručování osobně:

Osobní doručení písemnosti probíhá na viděnou mezi příjemcem a doručitelem. O předání písemnosti bude vyhotoven písemný zápis - protokol za účasti svědka, který podepíše jak doručitel, tak příjemce i svědek.

### Doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb:

Písemnost, která se doručuje prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, se zasílá nájemci na adresu předmětu nájmu nebo na jinou uvedenou nájemcem. Pronajímateli na adresu uvedenou v této smlouvě. Písemnost může být doručena také tomu, koho příjemce k přijetí písemnosti určil na základě písemné plné moci s úředně ověřeným podpisem.

Doručení písemnosti určené příjemci doručované prostřednictvím provozovatele poštovních služeb musí být doloženo písemným záznamem o doručení osobou, která odesílá.

Nebyl-li příjemce, kterému má být písemnost doručena prostřednictvím provozovatele poštovních služeb zastížen, uloží se písemnost v provozovně provozovatele poštovních služeb nebo u obecního úřadu. Příjemce se vyzve písemným oznámením o neúspěšném doručení písemnosti, aby si uloženou písemnost do 10 pracovních dnů vyzvedl; zároveň se mu sdělí, kde, od kterého dne a v kterou dobu si může písemnost vyzvednout. V oznámení dle tohoto odstavce

musí být příjemce rovněž poučen o následcích odmítnutí převzetí písemnosti nebo neposkytnutí součinnosti nezbytné k doručení písemnosti.

Povinnost odesílatele doručit písemnost příjemci je splněna, jakmile příjemce písemnost převezme. Jestliže si příjemce uloženou písemnost dle předchozího odstavce nevyzvedne do 10 pracovních dnů, považuje se za doručenu posledním dnem této lhůty; tato nedoručená písemnost se odesílateli vrátí. Jestliže příjemce doručení písemnosti prostřednictvím provozovatele poštovních služeb znemožní tím, že poštovní zásilku obsahující písemnost odmítne převzít nebo neposkytne součinnost nezbytnou k doručení písemnosti, považuje se písemnost za doručenu dnem, kdy ke znemožnění doručení písemnosti došlo. Příjemce musí být doručovatelem poučen o následcích odmítnutí převzetí písemnosti; o poučení musí být proveden písemný záznam. Písemnosti se odesílají s doložkou neprodlužované úložní lhůty.

## **VIII. Jistota**

1. Nájemce tímto prohlašuje a pronajímatel podpisem této smlouvy stvrzuje, že nájemce uhradil dne 7.10.2011 k rukám pronajímatele jistotu, a to na základě Smlouvy o nájmu bytu uzavřené dne 1.10.2011 mezi nájemcem a pronajímatelem zaniklé ke dni 30.9.2012. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, po zúčtování všech pohledávek a závazků mezi nájemcem a pronajímatelem, že původní kauce k dnešnímu dni činí 9 591,- Kč tj. trojnásobek stávajícího měsíčního nájemného a s výslovným souhlasem nájemce se výše specifikované peněžní prostředky převádí na jistotu, kterou nájemce uhradil pronajímateli v souvislosti s uzavřením této nájemní smlouvy k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k zajištění a úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem.

2. Výše této jistoty je stanovena na 9 591,- Kč (slovy "devětisícpětsetdevadesátjedna" Kč). Pronajímatel je oprávněn jistotu použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem.

V případě, že pronajímatel oprávněně použil jistotu na zaplacení svých pohledávek vůči nájemci, nájemce je povinen do jednoho měsíce ode dne, kdy byl o tom písemně seznámen, doplnit jistotu do plné výše.

5. Při skončení nájmu vrátí pronajímatel nájemci jistotu ve zbývajícím výši.

6. Obě smluvní strany berou na vědomí, že složenou jistotu nelze považovat za zálohově zaplacené nájemné.

## **IX. Převzetí a předání bytu do nájmu**

Nájemce se seznámil se stavem najímaného bytu a stvrzuje, že byt odpovídá skutečností uvedeným v této nájemní smlouvě a přílohách a je způsobilý k řádnému užívání. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli byt ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

## **X. Podnájem a přechod nájmu**

Najatý byt nebo jeho část lze jinému nájemcem přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele. Není-li splněna tato podmínka, je smlouva neplatná a jedná se o hrubé porušení povinnosti nájemce.

## **XI. Závěrečná ustanovení**

- 1) Účastníci si smlouvu přečetli, s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy, které tímto připojují.
- 2) Smlouva je uzavírána na základě pravé a svobodné vůle smluvních stran, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.
- 3) Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nich po jednom obdrží pronajímatel a po jednom nájemce.
- 4) Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem sjednaným v čl.II odst. 1) - počátek nájmu.
- 5) Tato nájemní smlouva č. 07 byla schválena dne ..... na .... veřejném zasedání Zastupitelstva obce Staré Křečany.

Příloha:

Příloha č. 1 – evidenční list ze dne 1.10.2017

Ve Starých Křečanech, dne 1.10.2017

.....  
Pronajímatel

.....  
Nájemce