

# Smlouva o nájmu bytu

## Článek 1 - Smluvní strany

Obec Vrané nad Vltavou  
Se sídlem Březovská 112, 252 46 Vrané nad Vltavou  
IČ: 00 241 831  
zastoupená Mgr. Danou Ullwerovou, starostkou obce  
*jako pronajímatel na straně jedné*

a

Jméno a příjmení:  
Rodné číslo:  
Trvalé bydliště:  
*jako nájemník na straně druhé*

## Článek 2 - Předmět smlouvy

- 1) Pronajímatel jako vlastník domu č. p. 173, katastrální území Vrané nad Vltavou, obec Vrané nad Vltavou, pronajímá nájemcům byt č. 5 ve druhém patře výše uvedeného domu v ul. Nádražní č. p. 173. Byt sestává z:
  - pokoj o výměře 12,5 m<sup>2</sup>
  - pokoj o výměře 10,5 m<sup>2</sup>
  - pokoj + kuchyňský kout o výměře 28 m<sup>2</sup>
  - koupelna a WC o výměře 7,5 m<sup>2</sup>
  - předsíň o výměře 3,5 m<sup>2</sup>
  - sklep o výměře 10 m<sup>2</sup>a má celkovou plochu 72 m<sup>2</sup>.
- 2) Byt je vybaven:
  - 5x elektrický přímotop
  - 1x bojler
  - elektrický sporákem (sklokeramická deska)
  - myčka nádobí
  - kuchyňská linka
  - sprchový kout
  - podlahové krytiny (koupelna, WC, předsíň – dlažba, pokoje – linoleum, pokoj s kuchyní – dřevěná podlaha)vše bez závad a plně funkční

## Článek 3 - Cena nájemného a způsob úhrady

- 1) Strany smluvily nájemné a další platby za užívání pronajatého bytu ve výši Kč .....,- Kč za 1m<sup>2</sup> měsíčně, které bude pravidelně zvyšováno v souladu s cenovými předpisy ČR.
- 2) V souladu s valorizačními ustanoveními, při změně cenových předpisů anebo při změně okolností rozhodných pro jejich výpočet bude odpovídajícím způsobem upravena výše nájemného anebo výše záloh za poskytnuté služby.
- 3) Nájemník je povinen hradit pravidelné měsíční zálohy na poskytnuté služby společně s nájemným nejpozději do posledního dne v běžném měsíci, za něž jsou nájemné a záloha placeny. Výši záloh určuje pronajímatel pro každý jednotlivý kalendářní rok a uhrazené zálohy jsou vyúčtovány ročně za

každý jednotlivý kalendářní rok nejpozději do 30. 6. následujícího roku.

- 4) Přesné určení výše nájemného a rozpis záloh je v předpisu nájemného, který je přílohou této smlouvy, tato příloha bude aktualizována vždy při změně právních předpisů nebo změně plateb, z nichž výpočet vychází.
- 5) Pro případ, že nájemné a zálohy na poskytnuté služby nebudou uhrazeny včas, bere nájemník na vědomí, že poplatek z prodlení či úrok jsou stanoveny právními předpisy ČR a zavazuje se takto vyúčtované sankce uhradit na výzvu pronajímatele.
- 6) Nájemník před převzetím předmětu nájmu složil na účet pronajímatele zajišťovací kauci (jistina) ve výši tří měsíčních nájmu, včetně záloh za služby, která bude odpočitatelnou položkou od poslední platby nájmu a slouží k případnému krytí škod na předmětu nájmu k datu jeho ukončení. V případě jakékoliv pohledávky pronajímatele vůči nájemníkovi, která bude v prodlení déle, než 15 dní je pronajímatel oprávněn započíst takovou pohledávku vůči své pohledávce a informovat o tom nájemce doporučeným dopisem s výzvou k doplnění kauce. Nájemník je povinen doplnit kauci do deseti dnů od data obdržení výzvy pronajímatele.
- 7) Při ukončení nájemního vztahu je pronajímatel povinen vrátit kauci, resp. její část vyúčtovanou v souladu s ustanovením předchozího odstavce tohoto článku nájemníkovi, a to do deseti dnů ode dne, kdy nájemník pronajatý prostor vyklidí a v řádném stavu protokolárně předá pronajímateli.
- 8) Platby nájemného budou prováděny složenkami nebo převodním příkazem a platebním místem je banka pronajímatele – GE Money Bank a.s., účet č. **7226504/0600, variabilní symbol 2132.**

#### **Článek 4 - Ostatní ustanovení**

- 1) Nájemník bere na vědomí, že byt začíná vchodovými dveřmi, měřiči elektřiny a vody, vše co je za těmito místy je součástí nájmu. Za údržbu a opravy nepřísluší nájemníkovi žádná náhrada ze strany pronajímatele a veškeré tyto opravy a údržba nejsou zahrnuty v nájemném, pravidla pro úhradu jsou dána prováděcími předpisy Občanského zákoníku.
- 2) Nájemník je povinen při skončení nájmu předat byt ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k odpovídajícímu opotřebení.
- 3) Nájemník nese odpovědnost za všechny členy domácnosti, za své hosty a za chování domácího zvířectva, jež je součástí jeho domácnosti nebo domácnosti jejich hostů po dobu jejich pobytu v pronajatých nebo jim odpovídajících společných prostorách.
- 4) Nájemník je povinen zpřístupnit pronajaté prostory za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy na žádost pronajímatele.
- 5) Nájemník je povinen zpřístupnit pronajaté prostory za účelem kontroly odečtu spotřeby vody.
- 6) Nájemník je povinen pojistit svou odpovědnost za škody způsobené jím nebo třetími osobami v průběhu trvání nájmu na majetku pronajímatele.
- 7) Nájemník je odpovědný za škody na zdraví nebo majetku způsobené jeho zaviněním nebo osob, které vykonávají činnost v předmětu nájmu na základě pověření nájemní, a to pronajímateli, i třetími právníckým nebo fyzickým osobám.
- 8) Nájemník není oprávněn provádět v a na předmětu nájmu, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, žádné úpravy a opravy vyjma drobných oprav a úprav. Součástí žádosti o udělení souhlasu ke změně předmětu nájmu bude vždy rozpočet zamýšlených vkládaných nákladů. Součástí souhlasu je i výslovná specifikace těchto změn předmětu nájmu, a to dle jejich popisu a seznamu tak, jak je předložen v žádosti nájemníka a způsob úhrady. Do 1 měsíce po provedení změny je nájemník povinen předložit pronajímateli písemný sumář skutečně vložených nákladů a obě strany v zájmu odstranění případných budoucích sporů tyto náklady vzájemně odsouhlasí a stvrdí podpisy oprávněných zástupců.
- 9) Nájemník není oprávněn podnájemat předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

#### **Článek 3 – Závěrečná ustanovení**

- 1) Tato smlouva se sjednává na dobu určitou počínaje dnem podpisu do 31. 12. 2016.

- 2) Strany sjednaly, že v případě včasného a řádného plnění povinností nájemníka z nájemní smlouvy a právních předpisů po dobu nájmu na dobu určitou bude po jejím uplynutí platnost nájemní smlouvy upravena na dobu neurčitou.
- 3) Je možno ji vypovědět ze strany nájemců kdykoliv, ze strany pronajímatele s přihlédnutím k ustanovení § 711 a § 711a Občanského zákoníku. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počne běžet dnem následujícím po dni, kdy byla výpověď doručena druhé smluvní straně ev. kdy bylo přijetí výpovědi odepřeno.
- 4) Tato smlouva zanikne rozhodnutím oprávněného orgánu, smrtí nájemníka nebo zánikem předmětu nájmu. Pokud by některé z ustanovení této smlouvy bylo neplatné nebo stalo neplatným v důsledku změny právních předpisů, není tím dotčena platnost ostatních ustanovení smlouvy, smluvní strany se zavazují namísto neplatných ustanovení neprodleně přijmout taková, která se nejvíce blíží účelu neúčinných ustanovení a vyhoví platným právním předpisům. V případě potřeby se účastníci zavazují uzavřít novou dohodu, která případné vypořádání upravuje tak, aby byl dodržen smysl a účel této smlouvy.
- 5) Strany smlouvy prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli a že nebyla uzavřena v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz této skutečnosti připojují svoje podpisy.
- 6) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech.

Ve Vraném nad Vltavou dne:

.....  
nájemník

.....  
Mgr. Dana Ullwerová, starostka obce

Příloha: Evidenční list pro výpočet úhrady za užívání bytu