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:
Datum narození:
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. 2B v 1. podlaží výše uvedeného domu v ul. Nádražní č. p. 173. Byt sestává z:

- pokoj s kuchyňským koutem o výměře **11,30 m^2**
- koupelna a WC o výměře **5,75 m^2**
- předsíň o výměře **3,70 m^2**

a má **celkovou plochu 20,75 m^2**.

2) Byt je vybaven:

- 2x elektrický přímotop
- 1x bojler
- kuchyňská linka bez varné desky a elektrické trouby
- sprchový kout vč. baterie a sprchové hlavy
- 1x baterie dřez, 1x baterie umyvadlo
- wc
- 3x stropní svítidlo
- podlahové krytiny – linoleum, 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 xxx,- Kč za 1m^2 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 nějž 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 nájmů, 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 – MONETA 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 třetím právnickým 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 podnajímat předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Článek 5 – Závěrečná ustanovení

1) Tato smlouva se sjednává na dobu určitou počínaje dnem podpisu do xx.xx.xxxx.
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 tísni 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