



Obec Vigantice
Vigantice 203, 756 61 Vigantice

VZOROVÁ NÁJEMNÍ SMLOUVA

Smlouvy o nájmu bytové jednotky č.
podle ustanovení § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany

Obec Vigantice,
Vigantice 203,
756 61 Vigantice,
IČO : 00304441,

zastoupená Zdenkem Porubským, starostou obce

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

.....
r. č.
trvale bytem

(dále jen „**nájemce**“)

(dále rovněž společně označovány jako „**strany**“ nebo každá samostatně jako „**strana**“)

uzavřeli tuto smlouvu o nájmu bytové jednotky č. (dále jen „**smlouva**“) následujícího obsahu:

I.
Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem bytové jednotky I. kategorie o celkové podlahové ploše m², nacházející se v NP budovy č. p. 196, která je součástí pozemku parcelní čísl st. 274 – zastavěná plocha a nádvoří, zapsaném u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Valašské Meziříčí, na LV č. 10001, pro obec Vigantice a katastrální území Vigantice (dále jen „**byt**“). Adresa bytu: Vigantice 196, 756 61 Vigantice.
2. Součástí a příslušenstvím bytu je následující vybavení bytu:
..... (dále jen „**vybavení**“).
3. Specifikace bytu: Jedná se o byt I. kategorie zahrnující pokojů o podlahové ploše m², kuchyň o podlahové ploše m², koupelnu o podlahové ploše m², WC o podlahové ploše m², chodbu o podlahové ploše m².
4. Nájemce je zároveň oprávněn užívat společné prostory budovy č. p. 196 (dále jen „**dům**“) stejným způsobem a ve stejném rozsahu, v jakém to přísluší ostatním nájemcům bytů v domě.

5. Předmětem této smlouvy je uzavření smluvního nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem, na základě kterého pronajímatel přenechává nájemci do užívání byt specifikovaný v odst. 1 a odst. 2 tohoto článku se všemi součástmi a příslušenstvím včetně jeho vybavení a nájemce byt do svého užívání přijímá a zavazuje se za to platit nájemné, a to za podmínek v této smlouvě uvedených.

II.

Doba trvání nájmu

1. Nájemné se sjednává na dobu určitou od do
2. Nejpozději 3 měsíce před skončením doby nájmu může nájemce požádat pronajímatele o uzavření nájemné smlouvy na další období za předpokladu, že řádně plní veškeré své povinnosti související s nájmem bytu, další povinnosti vůči obci a nebude vlastníkem nebo spoluvlastníkem obyvatelné bytové jednotky, rodinného domu nebo bytového domu ani nájemcem jiného bytu, včetně bytu družstevního.
3. V případě podání žádosti o prodloužení nájemní smlouvy bude prostřednictvím rozhodnutí starosty obce uplatněn následující postup možného prodloužení nájemního vztahu:
 - v případě, že v průběhu doby nájmu nevznikl žádný dluh a nedochází k poškozování majetku, porušování dobrých mravů a povinností nájemce souvisejících s jeho nájemním vztahem, může být nájemní vztah prodloužen max. o 2 roky;
 - v případě, že v průběhu doby nájmu vznikl dluh na nájemném a úhradě za služby spojené s užíváním bytu, který nájemce uhradí ihned jednorázově, může být nájemní vztah prodloužen max. o 1 rok;
 - v případě, že v průběhu doby nájmu vznikl dluh na nájemném a úhradě za služby spojené s užíváním bytu, který se uživatel zaváže uhradit v pravidelných splátkách, bude nájemní vztah prodloužen pouze o 3 měsíce;
 - v případě, že v průběhu doby nájmu vznikl dluh na nájemném a úhradě za služby spojené s užíváním bytu, který nájemce nehradí ani ve splátkách na základě písemné dohody ani jednorázově, nebo pokud dochází k ničení majetku, včetně společných prostor a nedodržování domovního řádu či k porušování jiných povinností nájemce souvisejících s jeho nájemním vztahem k bytu, nebude nájemní vztah prodloužen.

III.

Výše nájemného, jeho zvyšování a splatnost

1. Pronajímatel a nájemce sjednali měsíční nájemné ve výši Kč.
2. V nájemném nejsou zahrnuty úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (dále jen „služby“), které se stanovují zálohově v souladu s článkem V. této smlouvy.
3. Nájemce platí nájemné měsíčně, a to nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájem hradí.

4. Zvyšování nájemného se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.

IV. Jistota

1. Strany se dohodly, že nájemce uhradí pronajímateli peněžitou jistotu-ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, a to nejpozději v den podpisu této smlouvy.
2. Prostředky vložené do jistoty za byt, mohou být použity výhradně k:
 - uhrazení dluhu na nájemném a službách spojených s užíváním bytu;
 - úhradě škod na domovním majetku zapříčiněných úmyslně nebo z nedbalosti nájemcem či osob s ním byt užívajících;
 - úhradě nedoplatků z vyúčtování služeb, pokud nejsou předmětem soudního sporu;
 - nájemcem uznaných nebo dohodnutých závazků souvisejících s nájemním vztahem.
3. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci, za předpokladu, že byt či zařízení v něm nebylo, mimo běžné opotřebení, poškozeno a byly vyrovnány pohledávky za byt, včetně služeb, započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží.

V. Služby a jejich úhrada

1. Pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby, kterými je dodávka vody a odvádění odpadních vod, dodávku el. energie, plynu a tepla.
2. Zálohy na služby hradí nájemce společně s nájemným, a to v celkové výši,- Kč za měsíc.
3. Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví zvláštní právní předpis ¹.
4. Požádá-li o to nájemce, umožní mu pronajímatel zpravidla nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období nahlédnout do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok, jakož i pořídit si z vyúčtování výpisy, opisy nebo kopie; totéž platí o dokladech týkajících se účtovaných nákladů.
5. Nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné k témuž dni, a jsou splatné do tří měsíců od uběhnutí čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období.

VI. Prohlášení stran

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci plná a nerušená výkon práv spojený s užíváním bytu a plnit své povinnosti vyplývajícímu z občanského zákoníku a předpisů jej provádějících a doplňujících.
2. Nájemce je povinen dodržovat všechna ujednání obsažená v této smlouvě, zejména hradit sjednané nájemné a zálohy na služby. Pokud v období po uzavření této smlouvy dojde ke změně právních předpisů, řídí se strany vždy jejich platným zněním.

¹ Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty

3. Nájemce se vůči pronajímateli zavazuje užívat byt v souladu s hygienickými, požárními a bezpečnostními předpisy, dbát na zásady týkající se ostrahy bytu pronajímatele a respektovat pokyny pronajímatele. Nájemce je povinen si shora uvedené povinnosti zajišťovat sám a na své náklady. Z tohoto důvodu nese odpovědnost za jejich případné porušení.
4. Nájemce se zavazuje chovat tak, aby sám nebo osoby, které s ním byt užívají, neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem, zdrželi se všeho, čím by nadměru obtěžovali někoho jiného nebo ohrožovali výkon jeho práv.
5. Nájemce prohlašuje, že stav bytu, který shledává způsobilým k obývání ve smyslu ustanovení § 2243 občanského zákoníku, je mu dobře znám, a takto jej do nájmu přijímá.
6. Nájemce užívá byt řádně v souladu se smlouvou, tj. výhradně k bydlení.
7. Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu dle směrnice pro drobné opravy v bytech ve vlastnictví obce Vigantice a stanovení nákladů spojených s běžnou údržbou bytů hrazených nájemcem bytu schválené zastupitelstvem obce Vigantice na svém 19. zasedání ze dne 15. 7. 2021, usnesením č.19/170. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že se s výše uvedenou směrnicí řádně seznámil.
8. Pronajímatel si vyhrazuje souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. Souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti musí být písemný.
9. Pronajímatel požaduje, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Pro daný byt považuje pronajímatel za takový počet maximálně osob.
10. Nájemce se zavazuje neprovádět stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele, a to ani na vlastní náklady. V případě porušení tohoto závazku je nájemce povinen na požádání pronajímatele provedené úpravy a změny odstranit a uvést byt do původního stavu.
11. Ostatní smlouvou neupravená práva a povinnosti stran se řídí vydaným pravidly pro pronajímání bytů ve vlastnictví obce Vigantice (dále jen „pravidla“) a příslušnými ustanoveními občanského zákoníku. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že se s výše uvedenými pravidly řádně seznámil.
12. Nájemce prohlašuje, že splňuje podmínky stanovené v článku III. pravidel. V této souvislosti se nájemce zavazuje dodržovat podmínku nájmu ohledně chovu zvířat a bere na vědomí, že porušení této podmínky může mít za následek ukončení smlouvy. Výjimka z této podmínky může být udělena jen na základě písemného souhlasu pronajímatele.
13. Nájemce se zavazuje k zpřístupnění bytu či společných prostor za účelem kontroly jejich stavu a dodržování pravidel.

VII. Podnájem bytu

1. Podnájem bytu nebo jeho části se řídí ustanovením § 2215 a §2216 občanského zákoníku.

2. Pronajatý byt nebo jeho část lze dát do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele. V případě, že nájemce dá do podnájmu byt nebo jeho část bez souhlasu pronajímatele, bude mu dána výpověď z nájmu bytu pro hrubé porušení svých povinností.

VIII. Ostatní ujednání

1. V případě smrti nájemce bude pronajímatel postupovat v souladu s ustanoveními § 2279 a násl. občanského zákoníku.
2. Pronajímatel předá nájemci byt prvního dne měsíce následujícího po dni podpisu této smlouvy, nebude-li stranami dohodnuto jinak, a to na základě písemného předávacího protokolu k bytu, který se po jeho podpisu stane nedílnou součástí této smlouvy.

IX. Skončení nájmu

1. Nájem bytu může končit dohodou smluvních stran ke kterémukoli datu.
2. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
3. Pronajímatel může vypovědět nájem z důvodů uvedených v občanském zákoníku.
4. Ve výpovědi je pronajímatel povinen uvést konkrétní výpovědní důvod.
5. Nájemce může vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní lhůtě.
6. Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.
7. Ostatní otázky skončení nájmu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku – dle OZ § 2291, odst. 1, (do 1 měsíce).

X. Obecní doložka

1. Doložka platnosti právního úkonu dle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění (dále jen „zákon o obcích“):

Podpisem této smlouvy ze strany starosty obce Vigantice byla v souladu s ustanovením § 99 odst. 2, § 102 odst. 3 a § 103 odst. 1 zákona o obcích projevována vůle obce Vigantice jakožto pronajímatele k uzavření této smlouvy.

XI.

Závěrečná ustanovení

1. Ostatní právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a souvisejícími právními předpisy.
2. Veškeré případné spory z této smlouvy budou řešeny u věcně a místně příslušného soudu České republiky.
3. Strany se zavazují k poskytnutí vzájemné součinnosti k naplnění účelu této smlouvy.
4. V případě, že jakékoliv ustanovení této smlouvy je nebo se stane, ať již zčásti nebo zcela, neplatným, platnost zbylých ustanovení a celé této smlouvy tím nebude nijak dotčena.
5. Neplatné ustanovení nahradí strany platným ustanovením, jež bude nejbližší odpovídat úmyslu sledovanému stranami.
6. Strany prohlašují, že si text smlouvy pozorně přečetly, a že je jim její obsah zcela jasný a srozumitelný.
7. Smlouva může být změněna nebo doplněna jen písemně uzavřenými číslovanými dodatky, které musí být podepsány oběma stranami.
8. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, po jednom obdrží každá ze stran po jejím podpisu.

Na důkaz souhlasu s obsahem této smlouvy připojily strany své podpisy.

Pronajímatel:

Nájemce:

Ve Viganticích dne

Ve Viganticích dne

.....
starosta obce

.....