

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů mezi smluvními stranami:

Pronajímatel:

Obec Řevničov

IČO: 00244368

se sídlem OÚ: Karlovarská 98, 270 54 Řevničov

zastoupená Mgr. Dominikem Petráčkem, starostou

a

Nájemce:

Jméno, příjmení

datum narození:

adresa bydliště:

I. Předmět smlouvy

1. Předmětem nájmu je jednotka č. 462/X nacházející se ve III. NP budovy č.p. 462, která je součástí pozemku p. č. st. 586 zapsaného na LV číslo 1598 pro katastrální území Řevničov a obec Řevničov u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník (dále jen „Byt“).
2. Součástí Bytu jsou tyto místnosti o celkové rozloze X m²: Vybavení Bytu tvoří podlahové krytiny ve všech místnostech, vnitřní dveře, stropní svítidla, sanitární keramika (sprcha, umyvadlo, WC), kuchyňská linka s dřezem a varnou deskou, digestoř, vestavná trouba, myčka.
3. Součástí Bytu je právo výlučného užívání parkovacího stání č. X a sklepní kóje č. X (vyhrazené společné části) náležejících k Bytu (vyznačené na pláncích, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy).
4. Stav Bytu vč. vybavení je zachycen ve fotodokumentaci, která tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Při předání a převzetí předmět nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol o stavu předmět nájmu, včetně odečtu měřičů energií a počtu klíčů, které byly předány, s uvedením zámků, resp. dveří, ke kterým přísluší, popř. dalších skutečností, na kterých se smluvní strany dohodnou při předání (protokol – příloha č. 3).
5. Pronajímatel se zavazuje Byt včetně vybavení a zařízení přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a členů jeho domácnosti na dobu stanovenou v čl. II. této smlouvy a nájemce se zavazuje hradit za to pronajímateli nájemné a platby za služby dle čl. III této smlouvy.
6. Nájemce je oprávněn užívat také společné části domu a pozemku; nájemce přitom nesmí rušit v oprávněném užívání těchto společných částí jejich ostatní uživatelé.
7. Nájemce si Byt před podpisem této smlouvy prohlédl, seznámil se s jeho stavem a prohlašuje, že nevykazuje nedostatky bránící jeho řádnému užívání dle této smlouvy.

II. Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu určitou a to na jeden (1) rok, od X. 2023 do X. 2024.
2. V případě, že ani jedna ze smluvních stran neoznámí písemně druhé straně alespoň tři měsíce před uplynutím doby nájmu, že si nepřeje pokračovat v nájmu, prodlužuje se doba nájmu automaticky o 1 rok.

III. Nájemné, platby za služby, kauce

1. Nájemné se sjednává ve výši X Kč měsíčně.
2. Obec Řevničov si vyhrazuje právo jednou ročně, vždy k výročí uzavření smlouvy, upravit výši nájemného, maximálně však do výše obvyklého nájemného, s tím, že tato změna musí být nájemci vždy oznámena nejpozději 3 měsíce předem.
3. Vedle nájemného se nájemce zavazuje platit pronajímateli za poskytování služeb souvisejících s užíváním bytu, a to formou měsíčních záloh ve výši X Kč. (dále jen „zálohy“).

Pronajímatel zajišťuje tyto služby:

- osvětlení a úklid společných částí,
- dodávky studené vody,
- dodávky teplé vody,
- odvádění odpadních vod,
- dodávky tepla.

4. Nájemce je povinen pronajímateli hlásit bez zbytečného odkladu změnu skutečností rozhodných pro stanovení výše záloh na služby spojených s užíváním předmět nájmu, zejména počet osob užívajících předmět nájmu. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit výši záloh v případě, že se změní cena služeb, počet osob, které byt obývají, nebo jiné skutečnosti ovlivňující náklady na služby. Zálohy ve změněné výši je nájemce povinen hradit od měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.
5. Zálohy je pronajímatel povinen zúčtovat nájemci do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období, kterým je kalendářní rok. Doplatek vzniklý na základě vyúčtování je pak nájemce povinen uhradit na účet určený pro platbu nájemného do 15 dnů od doručení vyúčtování. Přeplatek vzniklý na základě vyúčtování pak pronajímatel vrátí nájemci na účet jím určený, a to do 15 dnů od doručení vyúčtování.
6. Nájemné je splatné vždy nejpozději do 25. dne v měsíci, za který nájemné náleží. Zálohy jsou splatné ve stejném termínu jako nájemné. Nájemné a zálohy bude nájemce hradit převodem na bankovní účet č. 123143351/0300 (variabilní symbol 462X).
7. Odvoz a likvidaci komunálního odpadu, dodávky elektřiny a jiné služby (např. rozhlas, TV, internet) si zajišťuje a hradí přímo sám nájemce.
8. Nájemce složil pronajímatelům k zajištění svých závazků vůči pronajímatelům kauci (jistotu) ve výši X Kč. Tuto kauci je pronajímatel oprávněn použít (započíst) k úhradě případných dluhů na nájemném či k úhradě škod způsobených nájemcem pronajímateli. Pokud dojde k takovému použití kauce, je nájemce povinen kauci do 1 měsíce doplnit. Nespotřebovanou kauci jsou pronajímatelé povinni vrátit nájemci do 1 měsíce od

skončení nájmu dle této smlouvy, ne však dříve, než nájemce Byt vyklidí a předá pronajímatelům. Kauce se neúročí.

IV. Způsob užívání předmětu nájmu, povinnosti nájemce

1. Členy domácnosti nájemce jsou:

- , nar..... ,
- , nar..... ,

dojde-li ke změně členů domácnosti nájemce, informuje nájemce o této změně pronajímatele bez zbytečného odkladu. Pronajímatelé si vyhrazují souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti; to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné.

2. Nájemce je povinen užívat Byt jako řádný hospodář k ujednanému účelu a zejména tak, aby užíváním nevznikla škoda. Nájemce se zavazuje neznečišťovat společné prostory domu, neumísťovat v nich předměty, jež by omezovaly ostatní uživatele nebo by mohly ohrozit bezpečnost třetích osob. Dále se zavazuje po dobu nájmu udržovat náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů, pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.

3. Nájemce je povinen užívat Byt tak, aby činností v něm nezpůsobil zvýšené zatížení pro Byt a pro dům, v němž se Byt nachází.

4. Nájemce bude dodržovat zákaz kouření a nebude v prostorách Bytu kouřit.

5. Nájemce není oprávněn pořizovat duplikáty klíčů ani měnit zámky vnitřních či venkovních dveří Bytu bez souhlasu pronajímatele.

6. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímatelům; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímatelům bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.

7. Bez písemného souhlasu pronajímatelů nesmí nájemce provádět úpravy, přestavby nebo jakékoli jiné změny Bytu, včetně vrtání děr do podlah a oken a přemalovávání stěn nebo stropu jinou než stávající barvou. Tím není dotčena povinnost nájemce dle odst. 8 tohoto článku. Pokud provede nájemce bez souhlasu pronajímatelů změnu Bytu, která byt zhodnotí, nemá nájemce právo na vyrovnání zhodnocení.

8. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.

9. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí

10. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za věci vnesené nájemcem a dalšími osobami do Bytu a domu.

11. Nájemce odpovídá za škody vzniklé na Bytě nad rámec běžného opotřebení, způsobené jím, nebo osobami, které byt spolu s ním užívají, či dalšími osobami, které do Bytu vstoupily s jeho souhlasem.
12. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup a prohlídku Bytu za účelem kontroly stavu Bytu a posouzení potřeby a provedení případných oprav, oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
13. Co je ujednáno pro nájemce v odst. 2 – 7 tohoto článku je povinen nájemce zajistit i u osob, jimž umožní přístup do Bytu a domu.
14. Pronajímatel uděluje nájemci výslovný souhlas k tomu, aby uvedl Byt jako adresu svého trvalého pobytu. Nájemce je povinen se z tohoto trvalého pobytu odhlásit nejpozději do 2 měsíců ode dne skončení nájmu; v případě, že se nájemce včas neodhlásí, je nájemce povinen zaplatit pronajímatelům smluvní pokutu ve výši 20.000 Kč; tím není vyloučen nárok na náhradu škody.
15. Nájemce není oprávněn dát Byt ani jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

V. Skončení nájmu

1. Nájem končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Nájem lze kdykoliv ukončit písemnou dohodou smluvních stran.
3. Smluvní strany mohou nájem vypovědět z důvodů a způsobem, které stanoví zákon.
4. Bude-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného či záloh delší než 15 dní, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.

VI. Vrácení předmětu nájmu při skončení nájmu

1. Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli Byt s vybavením včetně všech klíčů ve stavu, v jakém Byt převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a vyklizený.
2. Nájemce není oprávněn odstranit v Bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud pronajímatel jejich odstranění nežádá. Nájemce je povinen na své náklady odstranit v Bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci výslovně sdělí, že odstranění změn nežádá. Nájemce nemá ani v případě, že pronajímatel odstranění neodsouhlasených změn nežádá, právo na vyrovnání za zhodnocení Bytu. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce předá Byt Pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu.
4. V případě prodlení s vyklizením a předáním Bytu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení s tím, že ujednáním smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody porušením této povinnosti vzniklé. Bude-li nájemce v prodlení s předáním Bytu delším než 10 dnů, je

pronajímatel oprávněn Byt vyklidit na náklady nájemce a vyklizené věci umístit na náklady nájemce do veřejného skladu či jiného vhodného místa.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem a souvisejícími předpisy. Vylučuje se aplikace ust. § 1187 občanského zákoníku.
2. Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě, popř. na jinou adresu oznámenou písemně druhé smluvní straně, nastanou i v případě že se doporučený dopis vrátí odesílateli jako nedoručený, a to ke dni, kdy byla zásilka uložena u držitele poštovní licence, a pokud se zásilka neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila odesílateli.
3. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky na základě souhlasu obou smluvních stran.
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, při čemž každá ze stran obdrží po jednom.
5. Smlouva nabývá platností a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem důkladně přečetly, s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí, uzavírají ji na základě vážné, svobodné a pravé vůle a nikoli pod nátlakem nebo za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Příloha č. 1: plánky

Příloha č. 1: fotodokumentace

Příloha č. 1: předávací protokol

V Řevničově dne _____

Pronajímatel

V Řevničově dne _____

Nájemce