

Obec Velké Březno



Nájemní smlouva na dokončení oprav bytu vlastním nákladem

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění,

mezi

Pronajímatelem: Obec Velké Březno
zastoupený: Zuzanou Mendlovou, starostkou obce
sídlo: Děčínská 211, 403 23 Velké Březno
IČO: 00267139
číslo účtu: 450781/0300, ČSOB (všechny platby s výjimkou platby jistoty)
číslo účtu: (platba jistoty)
zastoupený:
dále také jen „pronajímatel“

a

Nájemcem:
jméno a příjmení:
datum narození:
doručovací adresa:
e-mail:
telefon:
dále také jen „nájemce“.

Pronajímatel a nájemce uzavírají

po vzájemné dohodě a v souladu s § 2235 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též OZ) a předpisy souvisejícími, tuto smlouvu o nájmu bytu, dokončení jeho oprav a o úhradě služeb spojených s jeho užíváním (dále jen smlouva):

Článek I.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je **byt č....**, sestávající se ze pokojů, kuchyně a příslušenství, situovaný v podlaží domu ve Velkém Březně/Valtířově na adrese **ulice..., č.p.** (dále též předmět nájmu).
2. Jedná se v tuto chvíli o byt s nedokončenou opravou, kterou nájemce dokončí vlastním nákladem. Konkrétní rozsah odsouhlasených prací a vybavení, které se

nájemce zavazuje vlastním nákladem zajistit, tvoří nedílnou přílohu č. 5 této smlouvy (Popis rozsahu oprav bytu a obecné požadavky na opravy). Přesná výměra, rozsah vybavení a zařízení bytu, výše nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby (zálohy na ně), jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který je přílohou této smlouvy. Stav bytu, vybavení a příslušenství bytu je podrobně uveden v Protokolu o předání a převzetí bytu. Nájemce prohlašuje, že znal stav bytu již před uzavřením této smlouvy, popř. že byl pronajímatelem včas a řádně vyzván k prohlídce bytu, nemá proti němu námitek, a že bere na vědomí, že mu byl byt přidělen na dokončení oprav vlastním nákladem nájemce. Dnem účinnosti nájemní smlouvy je nájemci současně zpřístupněn byt.

3. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci výše popsany byt do nájmu na dobu určitou ... měsíců ode dne účinnosti této smlouvy. Jedná se o období, za které je nájemce povinen v souladu s přílohou č. 8 (Popis rozsahu oprav bytu) dokončit řádně veškeré práce, ke kterým se zavázal touto smlouvou. Důvod vzniku nájmu je přidělení bytu na dokončení oprav vlastním nákladem nájemce v souladu s platnými pravidly pronájmu bytů v obci (Směrnice o hospodaření s byty č. 1/2024).
4. Nájemce je povinen pronajímateli oznámit dokončení oprav. Po dokončení oprav bytu, včetně provedení kontroly řádnosti provedení oprav ze strany pronajímatele, bude uzavřena nájemní smlouva na dobu určitou, přičemž doba nájmu bude totožná s dobou, po kterou bude kompenzována pronajímatelem uznaná výše nákladů nájemce na dokončení oprav. Pokud nájemce provede opravy s vyššími náklady, pak k těmto vyšším nákladům nebude přihlíženo.
5. V případě, že nájemce ve lhůtě ... měsíců od podpisu smlouvy řádně nedokončí veškeré práce, tato smlouva končí uplynutím času, kdy nelze nájem bez souhlasu pronajímatele prodloužit a nájemce je povinen navrátit předmět nájmu na svůj náklad do původního stavu, nebude-li písemně sjednáno jinak. Řádné dokončení prací osvědčuje pronajímatel jejich převzetím v rámci předávacího protokolu v souladu s přílohou č. 7 této smlouvy (Pravidla výstavby). Pronajímatel není povinen převzít práce, které nebudou prosty vad a nedodělků. V takovém případě se práce považují za nedokončené.

Článek II.

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

1. Výše nájemného, vč. předpokládaných záloh na služby spojené s užíváním bytu, je stanovena dohodou a činí za období měsíců nájemního vztahu od podpisu smlouvy částku Kč/m² měsíčně. Nájemné od dd.mm.rrrr nájemního vztahu bude stanoveno dohodou ve výši dvojnásobku aktuální výše nájemného Kč/m² měsíčně. Nájemné může být každoročně k 1. červenci zvyšováno pronajímatelem o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen oznámenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok. . Upravenou výši nájemného se pronajímatel zavazuje nájemci písemně oznámit. Tímto není dotčeno právo pronajímatele zvyšovat nájemné dle ustanovení § 2249 odst. 1 občanského zákoníku.
2. Smluvní strany si ujednaly, že pronajímatel zajistí nezbytná plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby (dále jen služby), tak jak jsou uvedeny ve výpočtovém listu. Povinnost pronajímatele zajistit nezbytné služby (např. dodávka vody, dodávka tepla) se neuplatní po tu dobu, kdy jsou např. vodoinstalace a rozvody tepla v bytě v nefunkčním stavu z důvodu na straně nájemce.

3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zálohy na úhrady služeb tak, jak je stanoví výpočtový list. Nájemné a zálohy na úhrady za služby spojené s užíváním bytu jsou splatné dopředu, vždy do 25. dne kalendářního měsíce, předcházejícího měsíci, za který se nájemné a zálohy platí. Za den zaplacení se považuje den připsání platby na účet pronajímatele, popř. den složení platby na pokladně obecního úřadu. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na úhrady služeb ve stanoveném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.
4. Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení výše úhrad za služby se přiměřeně změní i výše příslušných záloh na úhrady počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodu pro změnu. Změnu výše záloh na úhrady oznámí pronajímatel nájemci písemně. Nesouhlasí-li nájemce s oznámenou změnou, může do 15 dnů ode dne doručení sdělit pronajímateli své námitky. Jinak se má za to, že se změnou souhlasí.
5. Úhrady za služby je nájemce povinen platit zálohově (tak jak stanoví výpočtový list) a pronajímatel je povinen tyto zálohy nájemci vyúčtovat. Zálohy za úhrady za teplo, teplou užitkovou vodu, vodné a stočné a ostatní služby spojené s užíváním prostor, které jsou specifikovány ve výpočtovém listu, budou vyúčtovány v souladu s příslušnými zákonnými předpisy. Nájemce je povinen případný doplatek uhradit dle termínu uvedeného ve vyúčtování služeb.
6. Smluvní strany se dohodly na tom, že řádnost veškerých plateb nájemce dle této smlouvy bude zajištěna složením jistoty nájemcem ve výši trojnásobku prvního sjednaného měsíčního nájemného (bez případných slev či snížení) a to před podpisem nájemní smlouvy, na účet pronajímatele, kde bude úročena dle běžných bankovních podmínek banky, která vede depozitní účet se složenou jistotou. Smluvní strany se dohodly, že úrok bude použit na úhradu administrativních nákladů pronajímatele spojených s nájmem. Jistota musí být/byla zaplacená před podpisem této smlouvy na účet pronajímatele. V případě prodlení nájemce s platbami nájemného, služeb a ostatních dlužných částek dle této smlouvy, včetně nákladů na uvedení předmětu nájmu do původního stavu, či jakýchkoliv škod způsobených nájemcem, je pronajímatel oprávněn použít složenou jistotu na úhradu tohoto dluhu, a to včetně příslušenství, sankcí či souvisejících nákladů, a to v pořadí plnění pohledávek dle svého vlastního výběru. V tomto případě je nájemce povinen jistotu doplnit na původní výši nejpozději do 3 dnů po doručení oznámení pronajímatele o čerpání jistoty. Jistota bude dle dohody nájemci vrácena po skončení nájemního vztahu a řádném protokolárním předání vyklizeného předmětu nájmu. Pro případ, že mezi shora uvedenými smluvními stranami bude v budoucnu uzavírána navazující nájemní smlouva na další užívání předmětu nájmu, smluvní strany si sjednávají, že jistota bude převedena k této navazující nájemní smlouvě, s tím, že nájemce jistotu případně doplní do výše dle ujednání navazující nájemní smlouvy. K navýšení jistoty dojde i po každém zvýšení nájmu tak, aby jistota byla vždy rovna trojnásobku sjednaného měsíčního nájmu.

Článek III.

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

1. Nájemce je při provádění prací povinen dodržovat podmínky stanovené touto smlouvou a jejími přílohami.
2. Práva a povinnosti smluvních stran spojené s nájmem bytu jsou upraveny v příslušných ustanoveních občanského zákoníku a v přílohách této smlouvy.

3. Nájemce nesmí provádět stavební práce a úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě, s výjimkou těch, které byly odsouhlaseny pro opravu vlastním nákladem, bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené práce, úpravy a změny bez odkladu odstranil.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce po skončení nájmu není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele oddělit od předmětu nájmu, to co do něj vložil vlastním nákladem.
5. Nájemce se zavazuje provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu (viz příloha č. 5, která je nedílnou součástí této smlouvy).
6. Nájemce je povinen na vyzvání umožnit pronajímateli vstup do bytu za účelem provedení kontroly užívání bytu, provedení kontroly změn prováděných nájemcem a příp. provedení oprav ze strany pronajímatele. Uvedené platí pro jakákoliv měření, sondy, opravy či jiné práce nebo prohlídku s třetí osobou apod., které pronajímatel potřebuje. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Pro případ, že nájemce předmětné vstupy neumožní, či jinak ztíží, odpovídá plně za vzniklou škodu.
7. 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 a data narození těchto osob. Nesplní-li nájemce opakovaně tuto povinnost oznámení přijetí nové osoby do domácnosti ani do dvou měsíců, považuje se to za hrubé porušení povinností podle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) OZ, které může být důvodem výpovědi z nájmu bytu. Celkový počet osob bydlících v bytě však vždy musí být přiměřený velikosti bytu tak, aby neporušoval hygienické podmínky.
8. Nájemce se zavazuje, že provede v evidenci obyvatel změnu svého místa trvalého pobytu na adresu bytu, jenž je předmětem nájmu, a to nejpozději do 60 dnů po uzavření této nájemní smlouvy, přičemž splnění tohoto závazku je povinen pronajímateli písemně doložit.
9. Nájemce je povinen bez odkladů si sjednat na své náklady v souvislosti s užíváním pronajatého bytu pojištění odpovědnosti za škody z vedení domácnosti vztahující se i na pronajatou nemovitost s limitem min. 5 mil. Kč Nesplnění této podmínky je hrubým porušením nájemní smlouvy. Tuto skutečnost musí doložit pronajímateli do 30 dnů od podepsání smlouvy. Pronajímatel si vyhrazuje právo kontroly platnosti pojistné smlouvy.

Článek IV.

Skončení nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou může skončit těmito způsoby:
 - písemnou dohodou uzavřenou mezi nájemcem a pronajímatelem;
 - jednostrannou písemnou výpovědí danou nájemcem z důvodů uvedených v občanském zákoníku. V případě výpovědi dle § 2287 OZ činí výpovědní doba 3 měsíce;
 - jednostrannou písemnou výpovědí danou pronajímatelem z důvodů uvedených v občanském zákoníku;
 - uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán, pokud byl nájem sjednán na dobu určitou.

Je-li nájem končen výpovědí, musí být výpověď doručena druhé smluvní straně a pronajímatel v ní musí uvést výpovědní důvod, tam kde to zákon vyžaduje. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé smluvní straně.

2. Nejpozději v den skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený čistý ve stavu v jakém jej převzal, pokud nebude písemně dohodnuto jinak, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání či ke změnám odsouhlaseným pronajímatelem, a to nejpozději v den skončení nájmu, a to spolu se vším vybavením a zařízením a s kompletní technickou dokumentací a revizními zprávami, které měl nájemce povinnost zajistit (pokud již nebylo předáno pronajímateli dříve). Veškeré závady způsobené nájemcem nebo osobami, jimž byl do bytu umožněn přístup, je nájemce povinen odstranit vlastními náklady. Veškeré změny případně učiněné bez písemného souhlasu pronajímatele uvede nájemce do původního stavu, nebude-li s pronajímatelem sjednáno písemně jinak. Do naplnění těchto podmínek pronajímatel není povinen byt převzít.

O předání bytu musí být pořízen Protokol o předání a převzetí bytu. Byt je řádně předán po podpisu Protokolu a obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání.

V případě řádného nepředání bytu nejpozději v den skončení nájmu, si smluvní strany sjednávají, že výše bezdůvodného obohacení, na které (vedle nákladů na služby apod.) má pronajímatel z tohoto titulu nárok, se rovná poslednímu měsíčnímu sjednanému nájemnému, a to za každý započatý měsíc neoprávněného užívání předmětu nájmu.

V případě, že byt není užíván a nájemce pouze odevzdá klíč/e či jinak projeví vůli předmět nájmu dále neužívat, aniž by byl řádně předán, je pronajímatel oprávněn po skončení nájmu (tím není dotčen nárok na bezdůvodné obohacení) do předmětu nájmu vstoupit, provést vyklizení a movité věci zlikvidovat na náklady nájemce.

3. Smluvní strany si sjednaly odlišně od ustanovení § 2285 OZ toto: I když pokračuje nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, neplatí to, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let. Nájem bytu se tedy neobnovuje a skončí uplynutím doby nájmu.

Článek V.

Dohoda o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti

Smluvní strany se dohodly, že mezi pronajímatelem a nájemcem bude při podpisu této nájemní smlouvy uzavřena dohoda o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti (dále jen notářský zápis), přičemž náklady spojené se sepsáním notářského zápisu hradí nájemce. Nájemce se zaváže splnit svoji povinnost vyklidit a předat předmětný byt a zároveň svolí, aby dle notářského zápisu byl nařízen a proveden výkon rozhodnutí (exekuce) a aby byl notářský zápis exekučním titulem, jestliže nájemce svoji povinnost řádně a včas nesplní.

Článek VI.

Doručování

Za doručení se pro účely této smlouvy považuje osobní doručení, doručení poštovní přepravou ve formě doporučené zásilky nebo doručení prostřednictvím Informačního systému datových schránek. Za doručení je považováno rovněž i odmítnutí převzetí osobně doručované zásilky, jakož i den vrácení doporučené zásilky zaslané na adresu adresáta uvedenou v záhlaví této smlouvy (tj. adresa domu, ve kterém se nachází předmět nájmu) nebo na jinou adresu, kterou účastník po skončení nájmu oznámil písemně druhému účastníku této smlouvy, jako nedoručitelné. Za nedoručitelnou se přitom považuje zásilka, která se vrátila zpět odesílateli, ačkoliv byla uložena na poště nebo v místě bydliště resp. sídla toho z účastníků, kterému se doručuje a adresát si zásilku nevyzvedl, ačkoliv byl vhodným způsobem vyzván k jejímu vyzvednutí. Za nedoručitelnou se též považuje zásilka, která byla vrácena zpět odesílateli z důvodu, že se adresát na místě rozhodl pro účinek doručení nezdržuje, je neznámý či se odstěhoval bez udání adresy, a tato skutečnost je vyznačena na doručované zásilce, jejím obalu, případně na jiné listině.

Článek VII.

Doložka schválení

Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady obce Velké Březno číslo, ze dne

Článek VIII.

Čestné prohlášení

Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že má vyrovnané závazky vůči obci Velké Březno a to z titulu užívání bytu v majetku obce Velké Březno.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud v této smlouvě není ujednáno jinak, řídí se práva a povinnosti nájemce a pronajímatele, vyplývající z nájemního vztahu založeného touto smlouvou, příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění a předpisy souvisejícími, platnými na území ČR.
2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se stane právně neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
3. Přílohy č. 1 až 8 jsou nedílnou součástí této smlouvy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží jeden kus. Všechny stejnopisy mají platnost originálu.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné a omyluprosté vůle, nikoliv při hrubém nepoměru vzájemných plnění, po vzájemném projednání a poté, co nájemce měl dostatečnou možnost získat kvalifikovanou právní pomoc. Žádná ze stran se necítí být v tomto vztahu slabší stranou a ani se tohoto postavení nedovolává. Pronajímatel touto smlouvou vyjadřuje souhlas s provedením oprav. Na důkaz souhlasu s celým obsahem smlouvy ji smluvní strany stvrzují svými podpisy.
6. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvními stranami (poslední smluvní stranou).

Pronajímatel:
Zuzana Mendlová, DiS., starostka

Nájemce:
č. OP

Ve Velkém Březně dne:

Ve Velkém Březně dne:

Přílohy:

- Příloha č. 1 Předávací protokol popisující stav bytu před převzetím
- Příloha č. 2 Dohoda o vyklizení bytu formou notářského zápisu
- Příloha č. 3 Vzor výpočtového listu
- Příloha č. 4 Zásady řádného užívání bytu a společných prostor domu
- Příloha č. 5 Běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu
- Příloha č. 6 Pravidla výstavby bytu
- Příloha č. 7 Popis rozsahu oprav bytu a obecné požadavky na opravy
- Příloha č. 8 Výpočet umoření a vyrovnání nákladů