

NÁJEMNÍ SMLOUVA **v úplném znění**

uzavřená dle zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

Obec Vážany

IČ: 00373591

se sídlem: Vážany 95, 682 01 Vyškov

zast.: Břetislavem Usnulem, starostou

bankovní spojení: č. ú. 20025731/0100 vedený u Komerční banka, a.s.

variabilní symbol: **BUDE DOPLNĚNO PŘED PODPÍSEM SMLOUVY**

e-mail: obec.vazany@seznam.cz

(dále „**Pronajímatel**“)

a

.....

narozen:

trvale bytem:

bankovní spojení:

e-mail:

(dále jen „**Nájemce**“)

t a k t o:

Článek 1 **Úvodní ustanovení**

(1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pronajímaných prostor:

- jednotky č. 17/1 vymezené podle občanského zákoníku, zp. využití byt, vymezené v budově č. p. 17 – stavba pro obchod, v obci Vážany na adrese Vážany č. p. 17, 682 01 Vážany, která je součástí pozemku parc. č. st. 121/1 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 594 m², v k. ú. Vážany u Vyškova, obci Vážany, s jednotkou je spojen spoluvlastnický podíl o velikosti 7590/21997 na společných částech, zapsané v katastru nemovitostí pro obec Vážany, k. ú. Vážany u Vyškova na LV č. 1136 (dále jen „**Předmět nájmu**“).

Článek 2 **Předmět smlouvy**

(1) Předmětem této smlouvy je nájem prostor dle článku 1 této smlouvy. Pronajímatel tímto Nájemci přenechává Předmět nájmu za níže uvedených podmínek k užívání za účelem zajištění bytových potřeb (zajištění základní lidské potřeby bydlení) a Nájemce se

zavazuje za užívání Předmětu nájmu platit dohodnuté nájemné a úhradu za služby dle článku 4 této smlouvy.

Článek 3

Specifikace pronajatých prostor

- (1) Nájemce je oprávněn k výlučnému užívání Předmětu nájmu sestávajícího z následujících místností:

- kuchyně
- pokoj I.
- pokoj II.
- koupelna s WC

Součástí Předmětu nájmu jsou veškeré vnitřní instalace (rozvody vody, topení, odpadů, elektroinstalace, vzduchotechniky), kromě stoupajících vedení a uzavíracích ventilů; nenosné příčky; vstupní a vnitřní dveře.

- (2) Předmět nájmu je vybaven movitými věcmi uvedenými v předávacím protokolu, jež tvoří přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „**Vybavení Bytu**“). Nájemce je oprávněn užívat Vybavení Bytu výlučně v souladu s účelem dle této nájemní smlouvy.

Článek 4

Nájemné a úhrada za plnění spojené s užíváním Předmětu nájmu

- (1) Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli nájemné ve výši **BUDE DOPLNĚNO PŘED PODPÍSEM SMLOUVY**, - Kč (slovy: **BUDE DOPLNĚNO PŘED PODPÍSEM SMLOUVY** korun českých) za každý kalendářní měsíc, vždy nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, a to na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
- (2) Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemní vztah založený touto smlouvou překročí konec kalendářního roku (nájem trvá i v roce následujícím po kalendářním roce, v němž byla smlouva uzavřena), je Pronajímatel oprávněn provést na počátku každého nového kalendářního roku úpravu ceny nájmu dle této smlouvy o inflaci předcházejícího kalendářního roku, a to vždy k prvnímu dni kalendářního měsíce, v němž tato smlouva byla podepsána. Při výpočtu inflačního nárůstu bude postupováno podle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) za předcházející kalendářní rok, který publikuje Český statistický úřad. Úpravu výše nájemného dle tohoto odstavce je Pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit nejméně měsíc před vstupem úpravy v platnost.
- (3) Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci prostřednictvím dodavatelů v souvislosti s užíváním bytu následující služby: Dodávka elektřiny, dodávka plynu a dodávka pitné vody
- (4) Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli náklady spojené s poskytováním uvedených služeb dle předchozího odstavce ve výši skutečných nákladů na straně Pronajímatele.
- (5) Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli zálohy na úplatu za služby uvedené výše, a to v měsíčním intervalu, ve výši 4500,- Kč měsíčně. Nájemce s takto stanovenou zálohou souhlasí. Záloha na služby je splatná společně s nájemným.
- (6) Pronajímatel je oprávněn jednostranně stanovit Nájemci novou výši záloh na služby, a to s ohledem na jím odebrané služby v uplynulém období tak, aby výše záloh odpovídala

přibližnému měsíčnímu odběru služeb Nájemcem dle uplynulého období; obdobně tak může učinit při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro určení výše plateb za užívání bytu nebo ceny odebíraných služeb. Změna výše záloh je účinná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení o zvýšení záloh doručeno Nájemci. S takovým způsobem stanovení záloh Nájemce souhlasí.

- (7) Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 3 (tří) měsíců od obdržení konečného vyúčtování dodavatelů jednotlivých služeb provést vyúčtování Nájemcem zaplacených záloh na služby a skutečně odebraných služeb. Případný přeplatek či nedoplatek úplaty za služby je splatný 15. den po doručení vyúčtování Nájemci, leda by Nájemce proti vyúčtování uplatnil námitku.

Článek 5

Jistota (kauce)

- (1) Nájemce se zavazuje složit Pronajímateli v hotovosti při podpisu této Smlouvy peněžitou částku ve výši 20.000,- Kč jako peněžní jistotu podle ustanovení § 2254 odst. 1 OZ.
- (2) Při skončení nájmu Pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu Nájemce případně z nájmu dluží. Pronajímatel je současně oprávněn započítat při skončení nájmu vůči uhrazené jistotě svoje pohledávky vůči nájemci z titulu náhrady škody, úroků z prodlení a další pohledávky vzniklé na základě této smlouvy, které Nájemce v souladu se smlouvou dosud neuhradil.

Článek 6

Další podmínky nájmu

- (3) Nájemce se zavazuje užívat Předmět nájmu a Vybavení Bytu v souladu s účelem dle této smlouvy a předcházet veškerým škodám, které by na Předmětu nájmu a Vybavení Bytu mohly vzniknout. V případě, že při předání Předmětu nájmu při skončení nájmu dle článku 7 této smlouvy, bude Vybavení Bytu opotřebováno nad rámec obvyklého opotřebení nebo jinak poškozeno, zavazuje se Nájemce uhradit veškerou vzniklou škodu, zejména pak uvést Vybavení Bytu do původního stavu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
- (4) Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, kdy Vybavení Bytu zanikne, tj. přestane být funkční, popř. by nebyla ekonomická jeho oprava, nemá Pronajímatel povinnost dovybavit Předmět nájmu novým zařízením stejného charakteru.
- (5) Nájemce se zavazuje nahradit Pronajímateli veškeré škody, které vzniknou na Předmětu nájmu a Vybavení bytu. Pro odstranění pochybností platí, že Nájemce zejména nahradí Pronajímateli veškeré škody způsobené jím a třetími osobami v Předmětu nájmu.
- (6) Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním pronajatých prostor. Co se rozumí pod pojmem běžná údržba a drobné opravy vymezuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů. Drobnými opravami se rozumí zejména: opravy a výměna podlahových krytin, částí oken a dveří, kování, vypínačů, zásuvek, uzavíracích kohoutů, vodovodních výtoků, mísicích baterií, sprch, van a umyvadel a toalet a další. Dále se Nájemce zavazuje dodržovat veškerá protipožární

a hygienická ustanovení a normy pro provoz nemovitostí a jejich příslušenství, včetně topných systémů.

- (7) Nájemce je povinen veškeré opravy v Předmětu nájmu provádět bez zbytečného odkladu po zjištění závady, aby nedošlo k poškození domu, v němž se Předmět nájmu nachází. Závady, které není povinen odstranit Nájemce dle tohoto článku, je Nájemce povinen neprodleně ohlásit Pronajímateli, jinak přechází povinnost k jejich opravě na Nájemce.
- (8) Nájemce nesmí provádět stavební ani jiné podstatné změny v Předmětu nájmu bez souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Za stavební nebo jinou podstatnou změnu v Předmětu nájmu se považuje např. odstraňování či budování vyzdíváných příček, zazdívání dveřních otvorů, změny elektroinstalace, instalace plynu, vodoinstalace a podobné zásady do pevně zabudovaných částí a součástí Předmětu nájmu. V případě porušení této povinnosti, je pronajímatel oprávněn požadovat, aby Nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil a uvedl je do původního stavu.
- (9) Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů, přičemž Domovní řád může tato pravidla určit podrobně.
- (10) Nájemce není oprávněn poskytnout Předmět nájmu ani jeho část do podnájmu nebo k bezplatnému užívání třetí osobě bez písemného souhlasu Pronajímatele. Porušení povinnosti dle předchozí věty se považuje za závažné porušení smlouvy.
- (11) Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li Nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu Pronajímateli; neučiní-li to Nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Pronajímatel si vyhrazuje právo neudělit souhlas s přijetím další osoby do bytu. Návštěvy téže osoby anebo několika osob postupně v délce trvání nad 30 dnů v součtu za rok je Nájemce povinen ohlásit Pronajímateli.
- (12) Pro účely této smlouvy, ke dni jejího uzavření, tvoří Nájemcovu domácnost ve smyslu § 2272 NOZ celkem **BUDE DOPLNĚNO PŘED PODPÍSEM SMLOUVY** osoby, a to **BUDE DOPLNĚNO PŘED PODPÍSEM SMLOUVY**. K tomuto dni se do bytu spolu s Nájemcem nebudou stěhovat další osoby coby příslušníci jeho domácnosti.

Článek 7

Doba nájmu

- (1) Smluvní strany uzavírají tuto nájemní smlouvu na dobu určitou v délce 1 roku. Nájem dle této smlouvy počíná ode dne **BUDE DOPLNĚNO PŘED PODPÍSEM SMLOUVY**. Nájemní vztah dle této smlouvy se automaticky prodlužuje o dobu dalšího roku, neoznámí-li jedna ze smluvních stran druhé smluvní straně nejméně 3 měsíce před prodloužením nájmu, že o další prodlužování nájmu nemá zájem. Prodlužování nájmu dle tohoto odstavce smlouvy se provádí automaticky a opakovaně do té doby, než jedna ze smluvních stran učiní oznámení dle předchozí věty. Oznámení musí mít písemnou formu. Smluvní strany vylučují aplikaci § 2285 OZ.

- (2) Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou.

Článek 8

Skončení nájmu

- (1) Tato smlouva může být ukončena před uplynutím doby nájmu písemnou dohodou nebo jednostrannou výpovědí z důvodů a za podmínek uvedených v zákoně, případně v této smlouvě. Výpověď musí být písemná, musí být doručena druhé smluvní straně. Jestliže není dle zákona důvod k výpovědi bez výpovědní doby, činí výpovědní doba 3 měsíce a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
- (2) Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu Nájemce bez zbytečného odkladu odevzdal Předmět nájmu, pokud Nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem. Výpovědní důvod je Pronajímatel povinen v písemné výpovědi uvést.
- (3) Za zvláště závažné porušení této smlouvy se považují zejména následující okolnosti:
- Nájemce poškozuje Předmět nájmu závažným způsobem, způsobuje jinak závažné škody či obtíže Pronajímateli nebo užívá-li neoprávněně Předmět nájmu k jinému účelu, než bylo ujednáno;
 - Nájemce neuhradí ve sjednané lhůtě úhradu nájemného za nájem pronajatých prostor nebo úhrady za služby spojené s užíváním pronajatého prostoru za dobu alespoň tří měsíců.
 - Nájemce dá byt nebo jeho část do podnájmu či bezplatnému užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas Pronajímatele,
 - Nájemce provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele,
 - Nájemce opakovaně poruší pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a i přes upozornění nesjedná nápravu.
- (4) Výpověď se považuje za doručenu okamžikem, kdy se dostala do sféry vlivu druhé smluvní strany.
- (5) Nájem zaniká:
- písemnou výpovědí uplynutím výpovědní doby,
 - uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - dohodou dnem uvedeným v dohodě smluvních stran.
- (6) Nájemce je povinen předat Předmět nájmu Pronajímateli v den, kdy nájem končí. Při porušení této smluvní povinnosti je Nájemce povinen uhradit k rukám pronajímatele náhradu ve výši nájemného až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli byt skutečně předá. Předmět nájmu je předán, obdrží-li Pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do Předmětu nájmu a v jeho užívání. Po uplynutí sjednané doby nájmu nepřísluší Nájemci žádná bytová náhrada.
- (7) Nájemce je povinen odevzdat Předmět nájmu čistý a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání. O předání a převzetí Předmětu nájmu při skončení nájmu bude sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém se uvede stav Předmětu nájmu, soupis závad a jejich rozsah, případně i způsob a lhůta k jejich

odstranění a výše případné finanční náhrady. Veškeré znehodnocení Předmětu nájmu vč. Vybavení Bytu, které přesahuje rámec běžného opotřebení, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli stanovenou částkou náhrady, a to nejpozději do 10 dní od vyklizení a předání Předmětu nájmu.

- (8) Nájemce je povinen během 30 dnů před skončením nájmu umožnit a strpět prohlídky Předmětu nájmu dalšími zájemci o nájem Předmětu nájmu, a to za přítomnosti zástupce Pronajímatele.

Článek 9

Přístup do Předmětu nájmu a pojištění

- (1) Nájemce je povinen umožnit po předchozím písemném ohlášení Pronajímateli nebo jím pověřeným osobám vstup do Předmětu nájmu za účelem kontroly stavu Předmětu nájmu a Vybavení Bytu, provedení nezbytných oprav a úprav či za účelem provedení kontrol a revizí odbornými osobami dle platných a účinných právních předpisů. V případě havárie či neodkladné potřeby provedení oprav v Předmětu nájmu je Nájemce povinen bezodkladně umožnit Pronajímateli či jím pověřené osobě vstup do Předmětu nájmu. Nájemce je povinen, po předchozí písemné výzvě, umožnit Pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření nebo regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot.
- (2) Nájemce bere na vědomí, že Předmět nájmu je pojištěn proti škodám způsobenými živelními pohromami. Kopii pojistné smlouvy poskytne Pronajímatel na žádost Nájemci. Nájemce bere na vědomí, že kromě pojištění dle věty první, pro Předmět nájmu není sjednáno pojištění odpovědnosti za škodu. Nájemce je povinen sjednat pojištění na odpovědnost za škodu způsobenou třetím osobám ve výši 2 000 000,- Kč, a to výlučně na své náklady.
- (3) Nájemce je povinen sjednat pojištění dle předchozího odstavce a předložit Pronajímateli potvrzení o sjednání pojištění a o úhradě pojistného nejpozději do 1 měsíce od podpisu této smlouvy.

Článek 10

Závěrečná ujednání

- (1) Tato smlouva je platná a účinná dnem podpisu smluvními stranami.
- (2) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálních vyhotoveních, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
- (3) Případná neplatnost některého ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních ustanovení. V případě, že kterékoliv ustanovení této smlouvy se stane neúčinným nebo neplatným, smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu nahradit takové ustanovení novým, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
- (4) Není-li v konkrétních ustanoveních této smlouvy stanoveno jinak, řídí se vztahy smluvních stran příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, a dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky.
- (5) Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy lze činit pouze formou písemných, číslovaných dodatků, odsouhlasených oběma smluvními stranami.
- (6) Smluvní strany prohlašují, že druhá smluvní strana nezneužila při uzavírání této smlouvy tísně, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti druhé strany

a nedala sobě či nebo jinému slíbit či poskytnout plnění, jehož majetková hodnota je k vzájemnému plnění v hrubém nepoměru. Zároveň smluvní strany prohlašují, že závazky plynoucí z této smlouvy nejsou v hrubém nepoměru ve smyslu ust. § 1793 a násl. OZ.

- (7) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, jejímu obsahu porozuměly a souhlasí s ní, a na důkaz toho ji podepisují na základě své vlastní, vážné a svobodné vůle prosté omylu, přičemž nemají za to, že by se jejich jednání spojené s uzavřením této smlouvy přičilo dobrým mravům, odporovalo zákonu či zjevně narušovalo veřejný pořádek.

Přílohy: Předávací protokol

Ve Vážanech dne

Ve Vážanech dne

Pronajímatel

Nájemce