



NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“)

pro nájem bytů osob ohrožených sociálním vyloučením a chudobou

/sociální byt/

Smluvní strany

Obec Tupesy

se sídlem Tupesy 135, 687 07 Tupesy

IČ: 00542393

Jednající : Mgr. Oldřich Vávra , , starosta obce

email pro komunikaci: podatelna@tupesy.cz

telefon: 572597115

Bankovní účet: 10823721/0100

VS pro úhradu nájmu a záloh:

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Jméno a příjmení: xxx

trvalým pobytem: xxx

č. OP: xxx

r. č.: xxx

bankovní spojení:

tel.: xxx

email pro komunikaci: xxx

(dále jen společně „Nájemci / Nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto **nájemní smlouvu** (dále jen „smlouva“):

Článek I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti zapsané na LV č. 100001 pro obec Tupesy na Moravě a to budovy čp 479 vystavěné na pozemku parc. č. st. 670 , parc. č. 672 a parc.č. 674 v k. ú. Tupesy na Moravě. V této budově se mj. nachází v 1. nadzemním podlaží (přízemí) domu byt č. 479/7 (BYT č.7 – VS XXXXXX) a to včetně jejího vybavení (dále jen „byt“) určený pro osoby ohrožené sociálním vyloučením , nebo chudobou v ekonomicky aktivním věku.
2. Pronajímatel dále prohlašuje, že na Bytě nevážnou práva k cizí věci a žádný závazek a tedy může být předmětem nájemní smlouvy.
3. Nájemce prohlašuje, že splňuje podmínky pro cílovou skupinu dle Pravidel obce Tupesy pro přidělování sociálních a nájemních bytů a tuto skutečnost doložil údaji uvedenými v přílohách k žádosti o nájem bytu které jsou přílohami této smlouvy. Dále Nájemce prohlašuje, že on ani členové jeho domácnosti nemají vlastnické nebo spoluvlastnické právo k bytovému domu, rodinnému domu nebo k bytu, ani je neužívají právem odpovídajícímu věcnému břemeni.

Článek II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci za účelem zajištění jeho bytových potřeb do užívání byt s označením „ XXX “ dle bodu 1.1 smlouvy. Byt je o dispozici 1 + kk s přísl. a o celkové výměře XXX m² (grafické zobrazení předmětu nájmu je zobrazeno v Příloze č. 1 této smlouvy), a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.
2. Byt sestává z obývacího pokoje + KK, zádveří a koupelny s WC. Popis jednotlivých místností včetně vybavení a podlahové plochy je uveden v Příloze č. 1 této smlouvy.
3. Stav bytu a jeho vybavení jsou uvedeny v předávacím protokolu, který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy. V předávacím protokolu bude rovněž uveden stav měřičů médií a energií jako jsou: studená voda, teplá voda, elektrická energie, údaje z čítačů tepla atp., a to ke dni předání bytu.
4. Nájemce je oprávněn užívat byt pouze k bytovým účelům (zajištění základní lidské potřeby bydlení).
5. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání byt za podmínek dohodnutých níže v této smlouvě a Nájemce se zavazuje užívat byt pouze ke sjednanému účelu (v souladu s touto smlouvou) a platit řádně a včas nájemné a zálohy na služby.
6. Nájemce a osoby, které žijí s Nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

Článek III. Předání a převzetí

1. Pronajímatel je povinen předat byt Nájemci ke dni XXXXXXXXXX a Nájemce se jej k tomuto dni zavazuje od Pronajímatele převzít. Den převzetí bytu, vyznačený na předávacím protokolu (viz Příloha č. 2), je dnem zahájení nájmu.
2. O předání bytu sepíší smluvní strany předávací protokol, ve kterém budou vedle náležitostí dle bodu 2.3 smlouvy uvedeny počty klíčů, případné zjevné vady bytu nebo další skutečnosti o stavu bytu.

Článek IV. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání bytu nájemné ve výši 61,10 Kč/m² tj. XXXX Kč (slovy: XXXXXXXX korun českých) měsíčně. V nájemném není zahrnuta úplata za služby poskytované spolu s užíváním bytu, přičemž záloha na ně je rozepsaná a stanovená v příloze č. 4.
2. Bude-li trvání doby nájmu (ode dne zahájení nájmu do skončení smlouvy) sjednáno na dobu delší než jeden rok, může pronajímatel výši nájemného jednostranně upravit o přírůstek nebo pokles průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu (CPI — Consumer Price Index), dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.
3. Ujednáním obsaženým v předchozím odstavci této smlouvy není nikterak dotčena možnost Pronajímatele navrhnout zvýšení nájemného za podmínek obsažených v ust. § 2249 občanského zákoníku. Stejně tak není nikterak dotčena možnost Nájemce navrhnout za obdobných podmínek vyplývajících z téhož ustanovení snížení nájemného.
4. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného po dobu, po kterou Pronajímatel i přes Nájemcovo upozornění neodstraní v bytě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má Nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu podstatně zhoršilo. Jestliže Nájemce Pronajímatele na závadu či vadně poskytované plnění spojeného s užíváním bytu písemně neupozorní, právo na slevu z nájemného nevznikne.
5. Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu se uplatňují bez zbytečného odkladu u Pronajímatele, a to písemně. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad, nebo obnovení řádného poskytování plnění spojených s užíváním bytu.

Článek V. Platební podmínky

1. Nájemné je splatné měsíčně, a to vždy nejpozději k 5. (pátému) dni kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.
2. Nájemné je splatné na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet Pronajímatele. Jako variabilní symbol se uvede XXXXXXXXXX

Článek VI. Jistota

1. Jistota není s ohledem na účel bydlení – podporované sociální bydlení stanovena

Článek VII. Ostatní práva a povinnosti

1. Nájemce se zavazuje o byt pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu. Nájemce je povinen zachovávat čistotu ve společných prostorech domu a přílehlých pozemcích.
2. Pronajímatel je povinen předat Nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí Nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu si smluvní strany sjednávají v Příloze č. 4.
4. Zjistí-li Nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned Pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí Pronajímateli 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. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které Nájemce odpovídá. Nesplní-li Pronajímatel svoji povinnost odstranit závady a překážky nebránící obvyklému bydlení, nebo jimiž je výkon práva nájmu ohrožen, má Nájemce právo po předchozím upozornění Pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u Pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. Neoznámí-li Nájemce Pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
5. Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy ani jiné změny bez písemného souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj náklad (např. malování, jiné úpravy stěn, změny dispozice, změny výplní otvorů, jakékoliv zásahy do konstrukce).
6. Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a pokojného stavu, přičemž Domovní řád může tato pravidla určit podrobně.
7. Pronajímatel je oprávněn z vážných důvodů vstupovat do bytu; nebude-li hrozit nebezpečí z prodlení, bude vstup Nájemci oznámen s dostatečným časovým předstihem.
8. V posledních dvou měsících trvání nájemního vztahu je Nájemce povinen umožnit zájemci o pronajmutí bytu jeho prohlídku v přítomnosti Pronajímatele nebo jeho zástupce, a to tak, aby Nájemce nebyl prohlídkou zbytečně obtěžován.
9. Nájemce není oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu nebo k jinému užívání dalším osobám.

10. 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. Pobyt osob v bytě (potažmo domě) má vliv na rozúčtování nákladů na služby, které hradí všichni nájemci v domě.
11. Pro účely této smlouvy, ke dni jejího uzavření, tvoří Nájemcovu domácnost ve smyslu § 2272 NOZ celkem XXX osoba, a to:
12. K tomuto dni se do bytu spolu s Nájemcem nebudou stěhovat další osoby coby příslušníci jeho domácnosti. Počet, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, je XXX osoby.
13. Nájemce je povinen při změně adresy uvedené v záhlaví smlouvy, anebo v případě, že tato adresa přestane být adresou bydliště (resp. doručovací), bez zbytečného odkladu Pronajímateli oznámit adresu pro doručování listovních zásilek, a to i po dobu 12 měsíců po skončení této smlouvy, leda by Pronajímatel tuto povinnost Nájemci prominul. Platí, že adresou bydliště (doručovací adresou) je adresa bytu po dobu trvání této smlouvy, anebo užívání bytu; totéž platí, jestliže Nájemce poruší svoji povinnost uvedenou ve větě první tohoto odstavce.
14. Nájemce je odpovědný za zvířata chovaná v bytě. Je zejména povinen zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních nájemců bytů a dalších uživatelů domu. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni neprodleně odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

Článek VIII.

Služby poskytované s nájmem

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci prostřednictvím dodavatelů v souvislosti s užíváním bytu služby uvedené v příloze č. 4. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli náklady spojené s poskytováním uvedených služeb. Pronajímatel není povinen zajišťovat služby spojené s internetem.
2. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli zálohy na úplatu za služby uvedené výše, a to v měsíčním intervalu, ve výši, jež je při podpisu této smlouvy Pronajímatelem stanovena v Příloze č. 4. Nájemce s takto stanovenou zálohou souhlasí.
3. Záloha na služby je splatná společně s nájemným. Body 5.1 a 5.2 platí obdobně.
4. 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.
5. 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. Ujednání stran vyúčtování platí jen tehdy, neupraví-li je právní předpis.

Článek IX.

Doba trvání a ukončení smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od XXXXX na jedno rok tj.do XXXXXX
2. Po uplynutí sjednané doby nájmu může být nájemní vztah prodloužen za předpokladu dodržení podmínek stanovených v Pravidlech obce Tupesy pro přidělování sociálních a nájemních bytů

3. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou. Dalším způsobem, kterým lze smlouvu ukončit, je výpověď. Výpovědní doba činí 3 měsíce. Počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Nájemce i Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v zákoně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé straně. Pronajímatel i Nájemce uvede důvod výpovědi, a zda se jedná o výpověď bez výpovědní doby; Pronajímatel navíc poučí Nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně, leda by šlo o výpověď bez výpovědní doby.
5. Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže
 - a) Je v prodlení s placením nájmu a záloh v době delší jak 30 dnů
 - b) dá byt nebo jeho část do podnájmu či bezplatnému užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas Pronajímatele,
 - c) provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele,
 - d) neoznámí Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku Pronajímatele či třetích osob škoda ve výši desetinásobku měsíčního nájemného,
 - e) přijme-li dalšího člena své domácnosti a překročí tím limit stanovený v čl. VII.
 - f) Nájemcem chovaná zvířata nebo jiné organismy budou opakovaně závažným způsobem obtěžovat ostatní obyvatelé domu nebo Nájemce opakovaně neodstraní případné znečištění domu způsobené jím chovaným zvířetem, a i přes upozornění nesjedná nápravu,
 - g) opakovaně poruší pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a i přes upozornění nesjedná nápravu.
6. Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem zejména, jestliže dluh za nezaplacené nájemné nebo zálohy na služby, s jejichž úhradou bude Nájemce v prodlení delším jak 30 dnů.
7. Nájemce prohlašuje, že uhradí náklady na případné opětovné připojení elektroměru, pokud je zaviní neplněním svých závazků vůči dodavateli.

Článek X. Vrácení bytu

1. Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady byt vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat Pronajímateli byt ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení bytu či jeho vybavení, odpovídá Nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do bytu, byt' z nevědomé neobalosti umožnil přístup.
2. Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením či předáním bytu má Pronajímatel právo kdykoli byt na náklady Nájemce sám vyklidit, s čímž Nájemce výslovně souhlasí.
3. Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si Nájemce věci, které zanechal v bytě ani do 30 (třiceti) dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za Nájemcem. Případný peněžní přebytek zašle Pronajímatel Nájemci na účet Nájemcem sdělený.
4. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí Nájemce nejpozději k termínu předání bytu (skončení nájmu). Pokud tak Nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad Nájemce Pronajímatel. S tím Nájemce vyslovuje souhlas.

Článek XI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti uzavřením.

2. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.
3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
4. Tato smlouva, její výklad a otázky v ní neupravené se řídí českým právem. Není-li touto smlouvou upraveno jinak, použijí se dispozitivní ustanovení NOZ; to platí i tam, kde smlouva upravuje některá práva či povinnosti jen částečně.

V Tupesích dne

.....
Nájemce

.....
Pronajímatel

Doložka o schválení dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích

Uzavření této smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem obce Tupesy dne XXXXXXXX, usnesením čXXXXXXXXXX.

.....
Mgr. Oldřich Vávra, starosta obce Tupesy

Příloha č. 1

1.1. VYBAVENÍ BYTU – BYT Č. XX (VS XXXX)

bude doplněno dle skutečnosti

Obývací pokoj + kuchyňský kout –

- pvc podlaha - linoleum
- radiátor 2x
- termostatická hlavice radiátoru 2x
- osvětlovací těleso stropní 2x
- kuchyňská linka s pracovní deskou, dřezem a pákovým mísidlem vody
- elektrický sporák se sklovarnou deskou
- zářivka nad pracovní plochou linky
- digestoř s osvětlovacím tělesem nad sporákem
- pečící trouba včetně 1 ks plechu a roštu

Zádveří

- dlažba
- domovní telefon
- pojistková skříň
- osvětlovací těleso stropní
- Bytový rozvaděč el. energie

- Bytový rozvaděč datový

Koupelna s WC

- sprchový kout
- sprchová baterie
- koupelnový radiátor – žebřík
- závěsné wc
- umyvadlo s pákovým mísidlem vody
- koupelnová skříňka se zrcadlem a osvětlením
- osvětlovací těleso stropní 1x

Společné prostory

- zvonek
- listovní schránka
- Měření spotřebované vody, tepla, el. energie

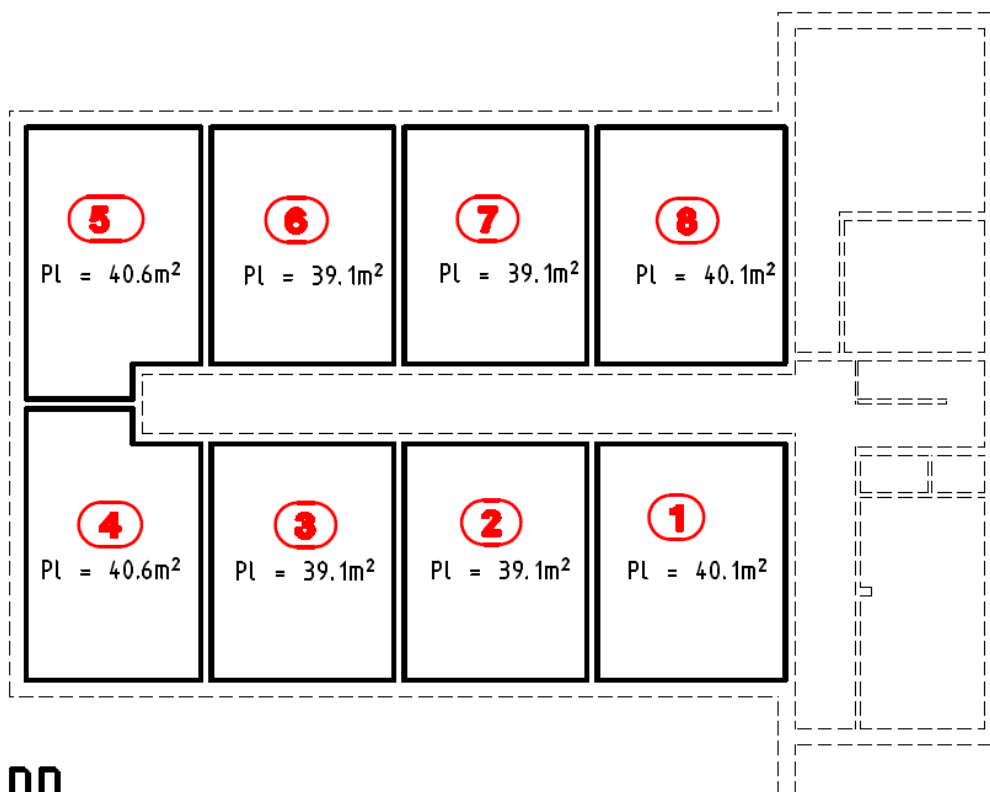
Fotografie pronajímaných prostor

1.2. ZOBRAZENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU – BYT Č.XX

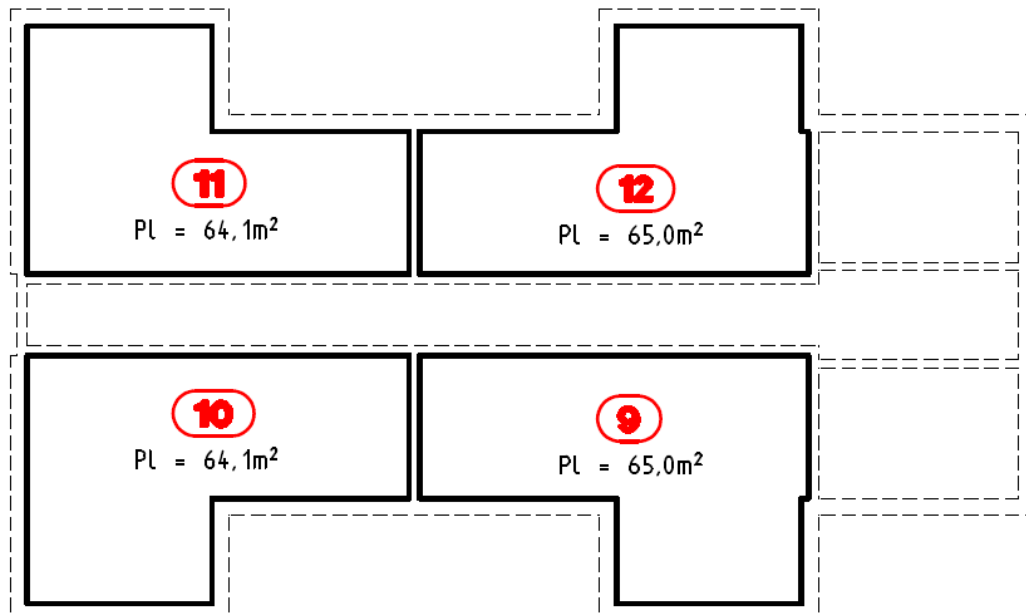
(VS XXXX)

Budou doplněny fotografie dle skutečnosti

Příloha č. 2 - Podlahová plocha bytů stanovená dle podmínek výzvy



1.np



2.np

BYTOVÝ DŮM TUPEŠY - PODLAHOVÁ PLOCHA BYTŮ

Příloha č. 3
PŘEDÁVACÍ PROTOKOL K BYTU – BYT Č.1
(VS XXXX)

Bude upraveno dle skutečnosti

Dne převzal(a) Nájemce od Pronajímatele byt specifikovaný v odst. 2.1. této smlouvy:

• **klíče od bytu v počtu:**

klíč od bytu:	2x
klíč od skladové kóje 107:	1x
klíč od vchodových dveří:	2x
klíč od schránky:	1x
klíč od vnitřních dveří:	2x

• **Stavy měřidel:**

elektroměr č. XXXXXXXXXX –	stav : VT	(kWh) - NT	(kWh)
vodoměr č.	stav	(m3)	
Kalorimetr (měřič dodané teplé vody) č.	stav		

- **vybavení bytu:** Smluvní strany konstatují, že se stav bytu a jeho příslušenství neliší od popisu uvedeného ve smlouvě a jejích přílohách, a považují za nutné poznamenat:

.....

Předmět nájmu je přenecháván nájemcům do užívání ve stavu způsobilém k řádnému užívání, bez zjevných či užívání bránících závad či poškození.

V Tapesích dne

.....
Nájemce

.....
Pronajímatel

Příloha č. 4
STANOVENÍ MĚSÍČNÍCH SLUŽEB A ZÁLOH PRO ROK 2021 – BYT Č.X (VS XXXX)

Služba	Postup výpočtu	Počet jednotek	Cena/jednotka	Jednotkově	Celkem
domovní elektřina (osvětlení společných prostor)	podíl na 1 byt	1	150,00 Kč	Kč / osoba	150,00 Kč
zvýšené náklady spojené s chovem zvířete v bytě (vyjma akvariálních rybiček)	15% z průměrného nájmu	1	410,00 Kč	Kč / byt	410,00 Kč
úklid společných prostor v domě	dle počtu osob v bytě	1	250,00 Kč	Kč / osoba	250,00 Kč
elektřina v bytě, studená voda a stočné v bytě, teplo	vlastní či poměrová spotřeba v minulém období	1	1 000,00 Kč	Kč / osoba	1 000,00 Kč
Celkem:					1 810,00 Kč

Nájemné	na 1 byt	1	2 389,00 Kč	Kč / byt	2 389,00 Kč
----------------	----------	---	-------------	----------	--------------------

CELKEM NÁJEMNÉ + ZÁLOHY + SLUŽBY	na 1 byt	1	4 199,00 Kč	Kč / byt	4 199,00 Kč
---	----------	---	-------------	----------	--------------------

JISTOTA	na 1 byt	1	- Kč	Kč / byt	- Kč
----------------	----------	---	------	----------	-------------

Příloha č. 5

DROBNÉ OPRAVY BYTU

1) Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,

b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,

c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,

e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,

f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,

3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáku, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní.

U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují nepovažují opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích odstavcích.

5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000 Kč. Provádí-li se na těžší věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu níže uvedeného.

6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 100 Kč/m² podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

7) Podlahovou plochou bytu se pro účely této přílohy rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

NÁKLADY SPOJENÉ S BĚŽNOU ÚDRŽBOU BYTU

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených shora (elektrospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

SMLOUVA o nájmu nebytových prostor

uzavřená dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“)

Smluvní strany

Obec Tupesy

se sídlem Tupesy 135, 687 07 Tupesy

IČ: 00542393

Jednající : Mgr. Oldřich Vávra , , starosta obce

email pro komunikaci: podatelna@tupesy.cz

telefon: 572597115

Bankovní účet: 10823721/0100

VS pro úhradu nájmu a záloh:

(dále jen „Pronajímatel“)

a

jméno a příjmení: xxx
trvalým pobytem: xxx
č. OP: xxx
r. č.: xxx
bankovní spojení:
tel.: xxx
email pro komunikaci: xxx

(dále jen společně „Nájemci / Nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto **nájemní smlouvu** (dále jen „smlouva“):

Článek I.

Úvodní ustanovení

- 4.1.** Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti zapsané na LV č. 100001 pro obec Tupesy na Moravě a to budovy čp 749 vystavěné na pozemku parc. č. st. 670 , parc. č. 672 a parc.č. 674 v k. ú. Tupesy na Moravě.
- 4.2.** Součástí domu je samostatně uzamykatelný nebytový prosto o celkové ploše XXXX m2 sloužící jako sklad označený v příloženém zákresu číslem I/1 (dále jen sklad).
- 4.3.** Pronajímatel tímto přenechává nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou k dočasnému užívání nebytový prostor a nájemce se zavazuje za přenechání nebytového prostoru k užívání hradit pronajímateli v této smlouvě sjednané nájemné..

Článek II.

Účel nájmu

- 4.4.** Nájemce prohlašuje, že bude nebytový prostor užívat jako sklad věcí.

Článek III. Předání a převzetí

- 1.1. Pronajímatel je povinen předat sklad Nájemci ke dni XXX a Nájemce se jej k tomuto dni zavazuje od Pronajímatele převzít. Den převzetí skladu, vyznačený na předávacím protokolu (viz Příloha č. 2), je dnem zahájení pronájmu.
- 1.2. O předání bytu sepíší smluvní strany předávací protokol, ve kterém budou vedle náležitostí dle bodu 2.3 smlouvy uvedeny počty klíčů, případné zjevné vady skladu nebo další skutečnosti o stavu skladu.

Článek IV. Nájemné

Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání skladu nájemné ve výši **500 Kč** (slovy: pětset korun českých) měsíčně

Článek V. Platební podmínky

- 1.3. Nájemné je splatné měsíčně, a to vždy nejpozději k 5. (pátému) dni kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.
- 1.4. Nájemné je splatné na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet Pronajímatele.

Článek VI. Jistota

- 1.5. Nájemce je povinen před podpisem této smlouvy složit na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy peněžní jistotu ve výši **5000 Kč** (slovy pět tisíc korun českých). Náklady s vedením účtu nese pronajímatel. Doklad o složení jistoty je nedílnou přílohou této smlouvy.
- 1.6. Účelem jistoty (kauce) je zajištění úhrad pohledávek pronajímatele, které vzniknou zejména z titulu náhrady škody za poškození předmětu pronájmu či zařízení, dále zajištění úhrad pohledávek pronajímatele na nájemném za užívání předmětu nájmu u a úhrad pohledávek pronajímatele z nájemních smluv uzavřených s pronajímatelem.
- 1.7. Složená jistota se nepovažuje za zálohově zaplacené nájemné a služby.

Pronajímatel se zavazuje po skončení nájmu, nejpozději do 15 dnů po vyklizení pronajatého nebytového prostoru a jeho řádného předání pronajímateli, vyplatit nájemci jistotu, uvedenou v čl. V. 1 této smlouvy, pokud nedojde k čerpání jistoty z důvodů uvedených v čl. VI., odst. 6.2. této smlouvy. Pokud k čerpání jistoty dojde, vrátí pronajímatel nájemci zbylou část této jistoty.

Článek IX. Doba trvání a ukončení smlouvy

- 1.8. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, a to od XXXXXXXXXXXX
- 1.9. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou. Dalším způsobem, kterým lze smlouvu ukončit, je výpověď, a to i bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce. Počíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Článek X.
Vrácení skladu

- 1.10.** Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady skladt vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat Pronajímateli byt ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení bytu či jeho vybavení, odpovídá Nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do bytu, byt' z nevědomé nedbalosti umožnil přístup.
- 1.11.** Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením či předáním skladu má Pronajímatel právo kdykoli byt na náklady Nájemce sám vyklidit, s čímž Nájemce výslovně souhlasí.
- 1.12.** Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si Nájemce věci, které zanechal ve skladu ani do 30 (třiceti) dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za Nájemcem. Případný peněžní přebytek zašle Pronajímatel Nájemci na účet Nájemcem sdělený.
- 1.13.** Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou skladu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí Nájemce nejpozději k termínu předání skladu (skončení nájmu). Pokud tak Nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad Nájemce Pronajímatel. S tím Nájemce vyslovuje souhlas.

Článek XI.
Závěrečná ustanovení

- 1.14.** Tato smlouva nabývá účinnosti uzavřením.
- 1.15.** Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.
- 1.16.** V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
- 1.17.** Tato smlouva, její výklad a otázky v ní neupravené se řídí českým právem. Není-li touto smlouvou upraveno jinak, použijí se dispozitivní ustanovení NOZ; to platí i tam, kde smlouva upravuje některá práva či povinnosti jen částečně.

V Tupesích dne

.....
Nájemce

.....
Pronajímatel