

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2235 a násl.
zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník

Smluvní strany

Městys Škvorec

se sídlem obecního úřadu: Masarykovo nám. 122, 250 83 Škvorec

IČO: 00240869

za níž jedná: Ing. Martina Vodičková, starostka

(dále jen „Pronajímatel“)

a

paní Eva Žídková



(dále jen „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

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku par. č. st. 15 v obci Škvorec, k.ú. Škvorec, zapsaného na LV č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, jehož součástí je bytový dům čp. 107 na adrese Čs. armády 107, 250 83 Škvorec.

Článek II.

Předmět nájmu

- 2.1. Pronajímatel přenechává v bytovém domě uvedeném v čl. I této smlouvy Nájemci za účelem zajištění jeho bytových potřeb do užívání byt, který se nachází ve 2. nadzemním podlaží o celkové výměře 74,6 m² (dále jen „byt“), a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.
- 2.2. Byt sestává z kuchyně, 2 pokojů, předsíně, koupelny s WC, spížírny a balkonu. Jedná se o byt před rekonstrukcí a nájemce byl se stavem bytu seznámen.
- 2.3. Nájemce je oprávněn užívat byt pouze k bytovým účelům (zajištění základní lidské potřeby bydlení).
- 2.4. 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.
- 2.5. Nájemce a osoby, které žijí s Nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společnou chodbu vedoucí k bytu, a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno, nemají právo užívat oplocený pozemek přiléhající k domu na par. č. st. 15

Článek III.

Nájemné

- 3.1. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání bytu **nájemné ve výši 4.656,- Kč** (slovy:

čtyřitisícešestsetpadesátšestkorunčeských) měsíčně. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby poskytované spolu s užíváním bytu.

- 3.2. Pronajímatel může navrhnout zvýšení nájemného za podmínek obsažených v ust. § 2249 občanského zákoníku.
- 3.3. Vedle nájemného je Nájemce povinen uhradit **kauci ve výši tří nájemných tj. 14.000,- Kč** za podmínek uvedených v čl. IV této smlouvy.

Článek IV.

Platební podmínky

- 4.1. Nájemné je splatné měsíčně, a to vždy nejpozději k **15. (patnáctému)** dni kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.
- 4.2. Nájemné je splatné v hotovosti na pokladně Obecního úřadu Škvorec nebo bezhotovostně na účet Pronajímatele [REDACTED]
- 4.3. Zálohy na služby poskytované s nájmem dle čl. VI této smlouvy jsou splatné současně s nájemným [REDACTED]
- 4.4. Kauce je splatná do 10 dnů od uzavření této smlouvy v hotovosti na pokladně Obecního úřadu Škvorec nebo bezhotovostně na účet Pronajímatele [REDACTED]
- 4.5. Za den úhrady se považuje den složení hotovosti nebo den připsání na účet Pronajímatele.

Článek V.

Ostatní práva a povinnosti

- 5.1. 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 prostorách domu. Nájemce je povinen dodržovat pokyny pro užívání čerpadla tlakové kanalizace PRESKAN, se kterými byl seznámen.
- 5.2. Pronajímatel je povinen předat Nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
- 5.3. 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.
- 5.4. 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.
- 5.5. Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez písemného souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
- 5.6. 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.
- 5.7. Pronajímatel je oprávněn z vážných důvodů vstupovat do bytu; nebude-li hrozit nebezpečí z

prodlení, bude vstup Nájemci oznámen s dostatečným časovým předstihem.

- 5.8.** Nájemce není oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu nebo k jinému bezplatnému užívání dalším osobám bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele na základě písemné žádosti Nájemce. V žádosti o souhlas musí být uvedena třetí osoba, která se má stát uživatelem bytu a doba podnájmu nebo bezplatného užívání, na jakou Nájemce třetí osobě byt do podnájmu nebo bezplatného užívání přenechá.
- 5.9.** Nájemce nemá právo přijímat ve své domácnosti nikoho dalšího. 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 týdnů, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Pronajímatel si vyhrazuje právo neudělit souhlas s přijetím nového člena do Nájemcovy domácnosti, s výjimkou osoby blízké. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli snížení počtu členů jeho domácnosti. Návštěvy těžce 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.
- 5.10.** Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem bytu – před rekonstrukcí – souhlasí s užíváním bytu ve stavu v jakém se nachází a nebude požadovat na Pronajímateli stavební ani jiné úpravy ani zajištění vnitřního vybavení bytu.
- 5.11.** Pro účely této smlouvy, ke dni jejího uzavření, tvoří Nájemcovu domácnost ve smyslu § 2272 zák. č.89/2012 Sb. celkem **1 osoba**, a to Nájemce. K tomuto dni nebudou spolu s Nájemcem užívat byt další osoby coby členové jeho domácnosti.
- 5.12.** Smluvní strany sjednávají, že adresou pro doručování listinných písemností jsou adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Nájemce je povinen při změně adresy bydliště uvedené v záhlaví smlouvy, anebo v případě, že tato adresa přestane být adresou pro doručování, bez zbytečného odkladu Pronajímateli oznámit změnu adresy jak bydliště, tak změnu adresy pro doručování listovních zásilek, a to i po dobu 12 měsíců po skončení této smlouvy. Pokud nájemce neoznámí změnu adresy, platí, že doručovací adresou je adresa uvedená v záhlaví této smlouvy. Pokud Pronajímatel změní své sídlo, je adresou pro doručování změněné sídlo Pronajímatele.

Článek VI.

Služby poskytované s nájmem

- 6.1.** Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci možnost čerpání pitné vody prostřednictvím dodavatelů v souvislosti s užíváním bytu; odvod splaškových vod, vytápění bytu, elektřinu. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli náklady spojené s poskytováním uvedených služeb dle skutečně provedených odečtů stavů (počáteční a konečné stavy energií viz. Příloha č. 1.) Pronajímatel není povinen zajišťovat sběrné nádoby na komunální odpad.
- 6.2.** Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za stočné a vodné, odběr elektřiny, za jiné užívané služby zálohově s následným vyúčtováním.
- 6.3.** **Záloha na služby ve výši 2 500 Kč měsíčně** (dvatisícepěťsetkorunčeských) je splatná společně s nájemným, viz čl. IV této smlouvy.
- 6.4.** Pronajímatel je oprávněn jednostranně stanovit Nájemci novou výši záloh, a to tak, aby výše záloh odpovídala přibližnému měsíčnímu nákladu na služby dle uplynulého období; obdobně tak může učinit při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro určení ceny odebíraných služeb. Změna výše záloh je účinná od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení o zvýšení záloh doručeno Nájemci. S takovým způsobem stanovení záloh Nájemce souhlasí.
- 6.5.** 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 ohledně vyúčtování platí jen tehdy, neupraví-li je právní předpis.

Článek VII.

Doba trvání a ukončení smlouvy

- 7.1.** Smlouva se uzavírá na dobu **jednoho roku počínaje dnem 1.5.2024** s možností prodloužení formou dodatku k této smlouvě nejdéle však na dobu do 30.4.2026.
- 7.2.** Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou. Dalším způsobem, kterým lze smlouvu ukončit, je písemná výpověď.
- 7.3.** Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba je tříměsíční a začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně, leda by šlo o výpovědní výpověď bez výpovědní doby. Pronajímatel 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.
- 7.4.** Pronajímatel může vypovědět nájem, vedle zákonných důvodů, zejména jestliže Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu:
- a) dá byt nebo jeho část do podnájmu či bezplatnému užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas Pronajímatele,
 - a) provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele,
 - b) 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,
 - c) přijme-li dalšího člena své domácnosti a překročí tím limit stanovený v bodu 6.11 věta poslední,
 - d) Nájemcem chovaná zvířata nebo jiné organismy budou opakovaně závažným způsobem obtěžovat ostatní obyvatele domu nebo Nájemce opakovaně neodstraní případné znečištění domu způsobené jím chovaným zvířetem, a i přes upozornění nesjedná nápravu,
 - e) opakovaně poruší pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku, a i přes upozornění nesjedná nápravu.
- 7.5.** Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby, jestliže Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem zejména, jestliže
- a) splatný dluh za nezaplacené nájemné nebo úhrady na služby, s jejichž úhradou bude Nájemce v prodlení, přesáhne výši odpovídající trojnásobku nájemného nebo úhrad na služby, nebo jestliže nedoplatek za vyúčtování nebude za dobu tří měsíců ode dne jeho splatnosti zcela uhrazen.
 - b) poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - c) způsobuje-li jinak závažné škody Pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí,
 - d) užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než je ujednáno.
- 7.6.** Nájemce může nájem vypovědět bez výpovědní doby, jestliže Pronajímatel obzvláště závažným způsobem porušuje své povinnosti, které brání Nájemci v řádném užívání bytu. Výpověď musí být odůvodněna.

Článek VIII.

Vrácení bytu

- 8.1.** 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 s výjimkou stavebních změn provedených se souhlasem Pronajímatele. 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.
- 8.2.** Pro případ prodloužení Nájemce s vyklizením či předáním bytu má Pronajímatel právo kdykoli byt na náklady Nájemce sám vyklidit, s čímž Nájemce výslovně souhlasí.
- 8.3.** 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.

- 8.4. 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 IX.

Závěrečná ustanovení

- 9.1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti podepsáním oběma smluvními stranami.
- 9.2. 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.
- 9.3. 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.
- 9.4. Tato smlouva, její výklad a otázky v ní neupravené se řídí českým právem. Není-li touto smlouvou upraveno jinak, použijí se dispozitivní ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; to platí i tam, kde smlouva upravuje některá práva či povinnosti jen částečně.
- 9.5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z toho dvě vyhotovení obdrží Pronajímatel, jedno vyhotovení obdrží Nájemce.

Ve Škvorci dne 24.4.2024

Ve Škvorci dne 24.4. 2024



Eva Žídková - nájemce



městys Škvorec - pronajímatel
Ing. Martina Vodičková, starostka

Městys Škvorec
Masarykovo náměstí 122, 25083 Škvorec
IČ: 00240869 DIČ: CZ00240869
Tel.: 224 283 840

Předávací protokol

1. vybavení bytu: kuchyňská linka, vana, sprchový kout, toaleta

2. odečty stavů energií:

	stav ke dni podpisu smlouvy	stav ke dni ukončení smlouvy
– voda	<u>- 1109 -</u>	<u> </u>
– elektřina	T1 <u>- 0006754 -</u>	<u> </u>
	T2 <u>- 0006346 -</u>	<u> </u>
– plyn	<u>- 05559,128 -</u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>
	<u> </u>	<u> </u>

3. klíče

- 1 ks klíče od branky z ulice
- 1 ks klíče od hlavního vchodu
- ~~1~~ 2 ks klíče od vchodu k bytu

Ve Škvorci dne 24.4. 2024



Eva Žídková – nájemce



městys Škvorec – pronajímatel
Ing. Martina Vodičková, starostka

Městys Škvorec
Masarykovo náměstí 122, 25083 Škvorec
IČ: 00240869 DIČ: CZ00240869
Tel.: 224 283 840