



## NÁJEMNÍ SMLOUVA NA PRONÁJEM BYTU

### STATUTÁRNÍ MĚSTO JIHLAVA

Sídlo:  
IČO:  
Zastoupeno:

jako pronajímatel na jedné straně, dále jen **pronajímatel**

a

**pan/paní:**

jako nájemce na straně druhé, dále jen **nájemce**

uzavřeli podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník (dále jen občanský zákoník) níže uvedeného dne tuto nájemní smlouvu.

1.

#### Předmět nájmu

Pronajímatel je vlastníkem bytu č. .... o velikosti .....+1, nacházejícího se ve .... nadzemním podlaží budovy č.p. ...., č. or. .... na ulici ..... v Jihlavě, která je součástí pozemku/stojící na pozemku .....p.č. pro k.ú. ... pro obec Jihlava, vše zapsáno na LV č. 10001, vedeno u Katastrálního úřadu pro kraj Vysočina, Katastrální pracoviště Jihlava (dále jen byt).

Na základě usnesení Rady města Jihlavy č. .... ze dne ..... pronajímá pronajímatel nájemci v uvedeném domě byt .

Byt je podle § 2272 odst. 3 občanského zákoníku určen pro bydlení maximálně .... osob.

2.

Přesná specifikace bytu, jeho příslušenství a vybavení je obsažena v pasportu pronajímaného bytu (příloha číslo 1 této smlouvy) a protokolu o předání a převzetí bytu, který nájemce při převzetí bytu podepisuje a svým podpisem stvrzuje pravdivost údajů v něm obsažených.

Nájemce přebírá byt bez závad a způsobilý k nastěhování a obývání ve smyslu ust. § 2243 občanského zákoníku a způsobilý k řádnému užívání podle této smlouvy.

3.

#### Doba nájmu

Shora uvedený byt pronajímá pronajímatel nájemci na dobu určitou do .

Nájemní smlouva je účinná od .

Spolu s uvedeným bytem má nájemce právo užívat i společné prostory domu. Pronajímatel se zavazuje byt zpřístupnit ode dne účinnosti této smlouvy. Byt se považuje za zpřístupněný dle § 2242 občanského zákoníku, jestliže nájemce obdržel klíče a nebrání mu nic v přístupu do bytu.

4.

**Výše a splatnost nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu**

Výpočet měsíčního nájemného za pronajímaný byt s příslušenstvím a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním souvisejících služeb (dále také zálohy na služby) je uveden v evidenčním listu (příloha číslo 2 této smlouvy).

Nájemné bylo stanoveno dohodou v souladu s usnesením Rady města Jihlavy, č. usnesení ... úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním souvisejících služeb byly stanoveny v souladu s platnými právními předpisy v době sjednání této smlouvy, zejména ust. § 4 odst. 2 a 3 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů. Při změně těchto obecně závazných právních předpisů se přiměřeně změní i výše příslušných úhrad. Tuto změnu oznámí písemně pronajímatel nájemci a nájemce se zavazuje tuto změnu respektovat a příslušné částky uhradit.

Obě smluvní strany se dohodly, pro případ prodloužení této nájemní smlouvy, že výše nájemného bude každoročně upravována s účinností od 1. 1. příslušného kalendářního roku na základě oznámení pronajímatele, nejdříve však po 12 měsících od uzavření této nájemní smlouvy. Koeficient růstu nájemného se stanoví podle procenta průměrné meziroční míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen oznámené Českým statistickým úřadem nebo jeho právním nástupcem za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Výchozí částkou pro provedení úpravy se pro příslušný kalendářní rok rozumí výše nájemného za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Pokud orgány statutárního města Jihlavy rozhodnou, že pro příslušný kalendářní rok úprava nájemného uplatňována nebude, oznámení pronajímatele nájemce neobdrží a bude povinen uhradit pro příslušný kalendářní rok nájemné ve stejné výši jako v předcházejícím roce.

Nájemné je splatné nejpozději do posledního dne příslušného platebního období, např. úhrada za leden do posledního ledna.

Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohy na služby ve sjednaném termínu, je povinen marným uplynutím lhůty zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši stanovené právním předpisem.

Nájemné za měsíc, ve kterém byla tato smlouva uzavřena, je splatné do .

Platby nájemce budou použity v tomto pořadí:

- nejstarší nedoplatky nájemného
- běžné platby nájemného
- úroky z prodlení.

Nájemce souhlasí s tím, že zálohy na služby budou zvyšovány dle úpravy cen jednotlivých dodavatelů automaticky.

Vyúčtování bude prováděno 1x ročně k 31.12. běžného roku a oznámení o vyúčtování bude nájemci zasláno nejpozději do 30.4. roku následujícího.

Právní vztahy týkající se vyúčtování záloh na služby touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů.

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn přeplatky z nájemného a z vyúčtování služeb si započíst na úhradu svých splatných pohledávek, které má vůči nájemci z titulu správních a jiných činností v příslušném zúčtovacím období.

**5.****Povinnosti nájemce**

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu nejpozději do dvou měsíců ode dne kdy změna nastala, změnu počtu osob žijících s nájemcem ve společné domácnosti, jako i změnu jejich jmen a příjmení, včetně data narození pro případ, že tyto změny potvrzují déle než dva měsíce. Současně se nájemce zavazuje ve stanovené lhůtě oznámit pronajímateli uzavření nebo ukončení manželství. Pronajímatel si vyhrazuje právo souhlasu s přijetím nového člena do nájemcovi

domácnosti ve smyslu § 2272 odst. 2, zák. č. 89/2012 Sb. (Občanský zákoník), to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou. Souhlas vyžaduje písemnou formu.

Nájemce se zavazuje označit pronajatý byt a ostatní prostory, které k bytu náležejí a nacházejí se mimo byt, příjmením nájemce. Stejným způsobem se zavazuje označit dopisní schránku a zvonek u bytu nebo u vstupu do domu, pokud tyto k bytu náležejí.

Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv.

Nájemce se zavazuje užívat byt řádným způsobem v souladu s nájemní smlouvou. Pronajímatel je oprávněn požadovat a nájemce je povinen pronajímateli umožnit vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly stavu předmětu nájmu. Dojde-li k poškození nebo nadměrnému opotřebením pronajatého bytu, odpovídá nájemce za škody, a to i za škody způsobené osobami, jimž umožnil do pronajatého bytu přístup.

Nájemce je povinen odstranit na své náklady závady a poškození, které způsobil v domě nebo bytě sám nebo osoby bydlící s nájemcem ve společné domácnosti. Nestane-li se tak, pronajímatel závady odstraní a bude požadovat na nájemci jejich úhradu.

Nájemce je povinen provádět na vlastní náklady běžnou údržbu bytu a drobné opravy související s jeho užíváním v souladu s platnými právními předpisy a v rozsahu uvedeném v příloze č. 3 této smlouvy.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav, které má provést pronajímatel a umožnit mu jejich provedení. V případě, že tak neučiní, odpovídá za škody tím způsobené a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat věc pro vady věci.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provedení nutných oprav a povolit vstup do předmětu nájmu pro likvidaci havárií ohrožující bezpečný provoz domu.

Jestliže nájemce ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v pronajatém bytě, spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámí tuto skutečnost pronajímateli. Současně označí osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do pronajatého bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné a oznámí pronajímateli kontakt na takovou osobu.

Pronajímatel vyslovuje zákaz podnájmu za podmínek stanovených v § 2275 občanského zákoníku.

Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel neudělí nájemci souhlas s postoupením práv a povinností z nájemní smlouvy (výměnou bytu) ani s podnájmem bytu.

Nájemce se zavazuje spolupracovat se sociálními pracovníky statutárního města Jihlavy. Nájemce tímto souhlasí se zapojením do projektu „Bydlení především: Testování konceptu Housing First v Jihlavě“.

Nájemce prohlašuje, že před podpisem této nájemní smlouvy navázal spolupráci s Oblastní Charitou Jihlava a uzavřel dohodu o poskytování sociální práce. Sociální práci se rozumí pravidelné týdenní návštěvy pracovníka Oblastní Charity Jihlava v bytě a aktivní spolupráce nájemce při řešení problémů, které by mohly být důvodem výpovědi z nájmu.

Nájemce se zavazuje po dobu trvání potřeby spolupracovat se statutárním městem Jihlava, případně jím pověřenými subjekty při předcházení vzniku dluhu na nájemném z bytu a při řešení dluhu na nájemném z bytu, a to i dluhů z předchozích nájemních vztahů k obecním bytům a rovněž tak se nájemce zavazuje spolupracovat se statutárním městem Jihlava a jím pověřenými subjekty poskytujícími nájemci komplexní sociální podporu.

Nájemce tímto souhlasí s přeposíláním dávek na bydlení na účet pronajímatele.

Nájemce je povinen zajistit v evidenci obyvatel změnu svého trvalého bydliště do bytu, jenž je předmětem nájmu dle této smlouvy, a to nejpozději do 60 dnů po uzavření této nájemní smlouvy.

## 6.

### Ukončení nájmu

Nájem k bytu založený touto smlouvou zanikne těmito způsoby:

- a) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
- b) uplynutím doby, na kterou je nájem sjednán
- c) písemnou výpovědí.

Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v občanském zákoníku .

Součástí ukončení nájmu bytu je fyzické předání pronajatého bytu nájemcem pronajímateli. Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí (viz. § 2292 občanského zákoníku). Při předání bytu se vyhotoví zápis o skončení užívání bytu. V zápise bude specifikován stav bytu. Nájemce je povinen vrátit byt ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebením. Zjistí-li se nadměrné opotřebením nebo poškození bytu, zavazuje se nájemce vzniklou škodu uhradit.

V době od podání výpovědi do předání, nebo tři měsíce před skončením nájmu je nájemce povinen umožnit zájemci o pronajmutí bytu prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce.

### 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 statutární město Jihlava. 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.

## 7.

### Ostatní ujednání

Smluvní strany se dohodly, že za doručenou se považuje zásilka (podání výpovědi, vyúčtování nájemného, upomínka nezaplacených plateb nájemného, aj.), která je zaslána nájemci doporučeně na adresu pronajímaného bytu uvedeného v článku 1. této smlouvy a převzata adresátem nebo přímo adresátovi předána. Pro případ nepřevzetí, nevyzvednutí či nedoručitelnosti zásilky se smluvní strany dohodly, že za doručení se považuje den, kdy je odesílateli zásilka vrácena jako nedoručená. Pokud je doručováno prostřednictvím datové schránky, platí pro doručení postup stanovený právními předpisy platnými v době doručování.

Energetická náročnost dle průkazu energetické náročnosti budovy: ... kWh/(m<sup>2</sup>·rok). Nájemce prohlašuje, že obdržel PENB před podpisem této smlouvy.

Pokud tato smlouva nestanoví jinak, vztahují se na vzájemná práva a povinnosti nájemce a pronajímatele příslušná ustanovení občanského zákoníku.

Nedílnou součástí této smlouvy je:

- příloha č. 1 - pasport bytu
- příloha č. 2 – evidenční list

- příloha č. 3 - drobné opravy v bytě

Smlouva se pořizuje ve třech stejnopisech, jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.

Tato smlouva může být měněna pouze písemným dodatkem na základě dohody obou smluvních stran.

Tato smlouva nepodléhá uveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, a je uzavřena dnem podpisu poslední smluvní strany.

Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem smlouvy a že tato smlouva byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní, či za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Jihlavě dne

V Jihlavě dne

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce