

O s v ě d ě n í

ve smyslu ust. § 41 zákona č 128/2000 Sb., o obcích zveřejněno od do
schváleno usnesením Rady/Zastupitelstva města Karviné č. ze dne
Vyhotovil: Magistrát města Karviné, Odbor
datum: Podpis:

Smlouva o nájmu bytu

uzavřená podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi:

Smluvní strany:

1. statutární město Karviná

se sídlem:
IČ:
zastoupeno:
k podpisu smlouvy oprávněn na základě
pověření ze dne **xx.xx.xxxx:**

Fryštátská 72/1, 733 24 Karviná-Fryštát
00297534
Ing. Janem Wolfem, primátorem

xxx
vedoucí Odboru majetkového
Magistrátu města Karviné

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

2. Jméno a příjmení:

rodné číslo:
bytem:

(dále jen „**nájemce**“)

Článek 1

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. v kat. úz., obec Karviná, jehož součástí je dům č.p., č. orientační, situovaný na ulici v Karviné-.....
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za účelem zajištění jeho bytových potřeb do užívání byt č. .., v ... nadzemním podlaží domu specifikovaného v předchozím odstavci tohoto článku smlouvy (dále jen "byt"), a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.
3. Byt se sestává z 0 kuchyně (kuchyňského koutu), ... pokojů, předsíně, WC a koupelny. Místnosti tvořící obytný prostor bytu a místnosti nebo prostory mimo byt určené k užívání společně s bytem a jejich rozloha jsou specifikovány v evidenčním listu bytu, který tvoří přílohu a nedílnou součást této nájemní smlouvy (dále jen „**evidenční list**“).

Článek 2

Doba nájmu

Nájem je sjednán na dobu **určitou od xx.xx.xxxx do xx.xx.xxxx.**

Smluvní strany se dohodly, že ust. § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se nepoužije.

Článek 3

Předání a převzetí bytu

1. Pronajímatel je povinen předat byt nájemci dne a nájemce se jej k tomuto dni zavazuje od pronajímatele převzít. Pro styk pronajímatele s nájemcem je určeno pracoviště na adrese: Magistrát města Karviné, Odbor majetkový, oddělení bytový, ul. K. Slíwky čp. 618, Karviná-Fryštát.
2. O předání a převzetí bytu se mezi pronajímatelem a nájemcem bytu sepíše předávací protokol, který se jejich podpisem stává přílohou této smlouvy. Do protokolu se uvede stav bytu, jeho vybavení a případné závady, budou-li zjištěny, včetně způsobu jejich odstranění.
3. Po skončení nájmu bytu se nájemce zavazuje byt odevzdat ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání, případně s odborně provedenými a tam, kde to vyžaduje stavební zákon, i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas pronajímatele. Drobné opravy a běžnou údržbu související s užíváním bytu v rozsahu dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, provede a uhradí nájemce, a to nejpozději k termínu předání bytu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatel na náklad nájemce.

Článek 4

Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Měsíční nájemné za užívání bytu a za zařizovací předměty - vybavení bytu je stanoveno dohodou smluvních stran a jeho výše je uvedena v evidenčním listu.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci v souvislosti s užíváním bytu služby, jejichž výčet je uveden v evidenčním listu, a nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady spojené s poskytováním těchto služeb. Nájemce je povinen platit pronajímateli měsíční zálohy na služby, případně úhrady za služby nepodléhající vyúčtování, ve výši uvedené v evidenčním listu.
3. Přílohou této smlouvy a její nedílnou součástí je dohoda o způsobu rozúčtování nákladů na služby, pro které není způsob rozúčtování nákladů stanoven jiným právním předpisem.
4. Změní-li se na straně nájemce okolnosti rozhodné pro výši záloh nebo rozúčtování služeb, zejména změní-li se počet osob rozhodných pro rozúčtování, je nájemce povinen oznámit to písemně pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
5. Pronajímatel má právo změnit během trvání nájmu měsíční zálohu na služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Nájemce je povinen platit změněnou výši měsíční zálohy od prvního dne měsíce následujícího po doručení řádně odůvodněného písemného oznámení nové výše zálohy. Za doručení písemného oznámení dle předchozí věty se považuje také doručení nového evidenčního listu.
6. Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
7. Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit příjemci služeb náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování,

způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování a umožnit příjemci služeb pořízení kopie podkladů.

8. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží nájemce pronajímateli neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení dokladů podle předchozího odstavce nájemci. Vyřízení uplatněných námitek musí být pronajímatelem uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky.
9. Měsíční nájemné, úhrady za služby nepodléhající vyúčtování a zálohy na služby podléhající vyúčtování je nájemce povinen platit pronajímateli řádně a včas, nejpozději do 20. dne měsíce, za který se platí nájemné.
10. Bude-li nájemce v prodlení s placením peněžitého dluhu dle této smlouvy, je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.
11. Nájemce se zavazuje zpřístupnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě byt za účelem provedení odpočtu ITN (identifikátor topných nákladů) a vodoměrů. Současně v době odečtu zajistí nájemce volný přístup ke všem otopným tělesům. V opačném případě se nájemce vystavuje riziku, že mu budou ve vyúčtování navýšeny koeficienty na TUV a ÚT (uplatněny sankce) dle platné legislativy. Výše měsíčních plateb za služby spojené s provozem vodoměrů je uvedena v evidenčním listu.

Článek 5

Práva a povinnosti spojené s nájmem

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“).
2. Pronajímatel má právo kontroly předmětu nájmu včetně jeho technických vybavení a zařízení po předchozím upozornění nájemce ústně, telefonicky nebo písemně nejméně 3 pracovní dny před zamýšlenou kontrolou, a to i bez uvedení účelu kontroly. Nájemce má povinnost tyto kontroly strpět, zejména pak při provádění kontrol zaměstnanci odborných firem pověřených pronajímatelem ke kontrole příp. opravě technického vybavení a zařízení bytu.
3. Nájemce je povinen dodržovat ustanovení Domovního řádu, který byl schválen usnesením rady města č. 803 ze dne 25.09.2019. Ustanovení Domovního řádu jsou pro nájemce závazná a jejich nedodržení je považováno za zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývajících z nájemní smlouvy.
4. Nájemce je dále povinen dodržovat všechna ujednání obsažená v této nájemní smlouvě a ustanovení příslušných právních předpisů vztahujících se k nájmu bytu a společných prostor. Pokud v období po uzavření nájemní smlouvy dojde ke změně právních předpisů, řídí se vztah mezi pronajímatelem a nájemcem založený touto smlouvou vždy jejich účinným zněním.
5. Nájemce je povinen chovat se v souladu se skutečností, že bytový dům č. p. XX na ulici xxx v Karviné-Fryštátě prošel celkovou rekonstrukcí, nachází se v městské památkové zóně, kdy ve vybavení bytu jsou zachovány historické konstrukční prvky a k jejichž výměně či úpravě může dojít pouze za souhlasu orgánu státní památkové péče a vlastníka. Nájemce bere na vědomí, že instalace jakýchkoli zařízení na fasádu domu není možná.

Článek 6

Zánik nájmu bytu

1. Nájem bytu končí uplynutím sjednané doby nájmu, nejde-li o nájem na dobu neurčitou, nebo písemnou dohodou obou smluvních stran. Dále se pro zánik nájmu bytu užijí příslušná ustanovení občanského zákoníku. Pro případ, že si nájemce na základě nájmu bytu dle této smlouvy zvolil místo trvalého pobytu na adrese pronajímaného bytu, se nájemce zavazuje, že nejpozději do 30 dnů ode dne skončení nájemního vztahu zruší na příslušném úřadu údaj o takto zvoleném místě svého trvalého pobytu.

2. Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání.

Článek 7

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je uzavřena a nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Smluvní strany se dohodly, že veškeré písemnosti v souvislosti s touto smlouvou budou nájemci doručovány na adresu bytu, nesdělí-li nájemce pronajímateli jinou adresu pro doručování.
3. Smluvní strany prohlašují, že smlouvu uzavřely svobodně a vážně a že její obsah zcela odpovídá jejich vůli, což stvrzují svými podpisy na této smlouvě.
4. Tato smlouva může být měněna písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami; podpis nájemce se nevyžaduje, dojde-li ke změně záloh na služby doručení evidenciho listu dle čl. 4 odst. 5 této smlouvy.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce, druhý a třetí pronajímatel.

Přílohy:

1. Protokol o předání a převzetí bytu
2. Evidenční list bytu
3. Dohoda o způsobu rozúčtování nákladů na služby spojené s užíváním bytu

V Karviné dne

V Karviné dne

Nájemce:

Za pronajímatele:

.....

.....

xxx

vedoucí Odboru majetkového
Magistrátu města Karviné