**NÁJEMNÍ SMLOUVA xxxxx**

**uzavřená dle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb.,**

**občanský zákoník (dále jen „NOZ“)**

Smluvní strany

**Obec Šardice, 696 13 Šardice 601**

IČ: 002 85 374

Za niž jedná: Blažena Galiová, starostka

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

**xxxxxx**

trvalým pobytem:

(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. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. X  
     v X. nadzemním podlaží domu č.p. 855 v k.ú. Šardice, na adrese 855, a to včetně jejího vybavení (dále je „byt“). Jedná se o pečovatelský byt.
  2. Nájemce prohlašuje a dokládá přehledem příjmů za období 08/2019-07/2020, že je osobou v nepříznivé sociální situaci, kdy jeho průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením této nájemní smlouvy nepřesáhl 0,75 násobek průměrné měsíční mzdy v případě 1členné domácnosti nebo 1,0 násobek v případě 2členné domácnosti, jejichž snížená soběstačnost je způsobená

a) věkem – jedná se o seniory ve věku 65 let a více (65+) nebo

b) zdravotním stavem, kdy je osoba závislá na pomoci jiné fyzické osoby podle § 7 a násl., zákona o sociálních službách vyjma osob trvale ležících nebo postižených psychickými poruchami, závislých na alkoholu nebo jiných návykových látkách, osob s diagnostikovanou infekční chorobou, osob jejichž zdravotní stav vyžaduje celodenní dohled či stálou ošetřovatelskou péči, osob narušujících dobré mravy ve svém bydlišti a okolí.

**Článek II.**

**Předmět nájmu**

* 1. Pronajímatel přenechává Nájemci za účelem zajištění jeho bytových potřeb   
     do užívání byt dle bodu 1.1 smlouvy o dispozici 1 + KK s přísl. a o celkové výměře xxx m2 1/9 plochy společných prostor (společenská místnost, kolárna), a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.
  2. Byt se sestává z 1 pokoje včetně kuchyňské linky, předsíně, koupelny s WC a komory. Popis jednotlivých místností včetně vybavení a podlahové plochy je uveden v Příloze č. 1 této smlouvy – výpočtový list.
  3. Stav bytu a jeho vybavení jsou uvedeny v předávacím protokolu. V předávacím protokolu bude rovněž uveden stav měřičů energií, jako jsou: studená voda, teplá voda, elektrická energie, 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.
  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 xxxxx 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 xxxxxKč, (slovy xxxxxxx) měsíčně, služby xxxxx,- Kč.(slovy xxxxx). Rozsah služeb poskytovaných spolu s užíváním bytu a měsíční výše plateb jsou uvedeny ve výpočtovém listu.
  2. Není nikterak dotčena možnost Pronajímatele navrhnout zvýšení nájemného   
     za podmínek obsažených v ust. § 2249 občanského zákoníku. Limit nájemného může ministerstvo upravit, jestliže nárůst měsíčního úhrnného indexu spotřebitelských cen za domácnosti celkem (zjištěného z údajů Českého statistického úřadu) za období od posledního stanovení limitu překročí 5 %. Toto období pro hodnocení nárůstu cenové hladiny začíná květnem 2012. Upravený [limit nájemného vyhlašuje a zveřejňuje ministerstvo](http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Ostatni/Najemne-v-bytech-na-jejichz-vystavbu-byla-poskytn);
  3. Stejně tak není nikterak dotčena možnost Nájemce navrhnout za obdobných podmínek vyplývajících z téhož ustanovení snížení nájemného.

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 vadné poskytování plnění spojeného s užíváním bytu písemně neupozorní, právo na slevu z nájemného nevznikne.

* 1. Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytována 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 xxx (xxxxx) dni kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.
  2. Nájemné je splatné na účet Pronajímatele (číslo účtu 4425671/0100) nebo v hotovosti v pokladně OÚ. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet Pronajímatele, variabilní symbol platby – číslo smlouvy.

**Článek VI.**

**Ostatní práva a povinnosti**

* 1. Nájemce k datu uzavření nájemní smlouvy nemá ve vlastnictví ani podílovém spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům nebo byt, a nemá ani družstevní podíl v bytovém družstvu. Tuto podmínku splňují i další členové domácnosti, kteří s ním v podporovaném bytě bydlí.
  2. 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 společenských prostorách domu a přiléhajících pozemcích.
  3. Pronajímatel je povinen předat Nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
  4. 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. 2.
  5. 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.
  6. Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
  7. Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvykle podle místních poměrů, přičemž Domovní řád může tato pravidla určit podrobně.
  8. Pronajímatel je oprávněn z vážných důvodů vstupovat do bytu; nebude-li hrozit nebezpečí z prodlení, bude vstup Nájemci oznámen s dostatečným časovým předstihem.

6.9. V posledních dvou měsících trvání nájemního vztahu je Nájemce povinen umožnit zájemci o pronajmutí bytu jeho prohlídku v přítomnosti Pronajímatele.

6.10. Nájemce není oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu nebo k jinému užívání dalším osobám

6.11. 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. Pobyt osob v bytě (potažmo domě) má vliv na rozúčtování nákladů na služby, které hradí všichni nájemci v domě.

**6.12. Pro účely této smlouvy, ke dni její uzavření, tvoří Nájemcovu domácnost ve smyslu § 2272 NOZ celkem 1 osoba, a to xxxxxxx.** 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 1 osoba.

6.13. 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.

6.14. Nájemce je seznámen s tím, že úklid společných prostor v domě čp. 855 zajišťuje stálá služba, která současně dohlíží na pořádek v bytovém domě a jeho nejbližším okolí. Poměrnou část nákladů na tuto službu, připadající na byt, bude nájemce hradit měsíčně spolu se zálohami na poskytované služby. Výše platby je uvedená ve výpočtovém listu.

**Článek VII.**

**Doba trvání a ukončení smlouvy**

* 1. **Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od xxxxx do xxxxx** (na dobu 2 let). V případě, že nájemce neoznámí ukončení nájemní smlouvy před uplynutím 2 let, nájem se prodlouží na dobu určitou, vždy nejvíce o další dva roky
  2. Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou. Dalším způsobem, kterým lze smlouvu ukončit, je výpověď.
  3. Nájemce i Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a důvodu stanovených v zákoně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít 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.
  4. Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu jestliže:

1. dá byt nebo jeho část do podnájmu či bezplatnému užívání třetí osobě,
2. provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele,
3. 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,
4. přijme-li dalšího člena své domácnosti a překročí tím limit stanovený v bodu 6.11 věta poslední,
5. Nájemcem chovaná zvířata nebo jiné organismy budou opakovaně závažným způsobem obtěžovat ostatní obyvatele domu nebo Nájemce opakovaně neodstraní případné znečištění domu způsobené jim chovaným zvířetem, a i přes upozornění nesjedná nápravu,
6. opakovaně poruší pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku, a i přes upozornění nesjedná nápravu.
   1. Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvlášť závažným způsobem zejména, jestliže dluh za nezaplacené nájemné, nebo zálohy na služby, s jejichž úhradou bude Nájemce v prodlení, přesáhne výši odpovídající trojnásobku nájemného, nebo nedoplatek za vyúčtování nebude za dobu tří měsíců ode dne jeho splatnosti zcela uhrazen.

**Článek VIII.**

**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, byť z nevědomé nedbalosti umožnil přístup.
  2. Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením či předání 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 IX.**

**Závěrečná ustanovení**

* 1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uzavření.
  2. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni 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 je částečně.

V Šardicích dne xxxxx

……………………………… ……………………………

Nájemce Pronajímatel

**Příloha č. 2**

**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:
3. Opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměry prahů a lišt,
4. Opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
5. Výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonku, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
6. Výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
7. Opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
8. Opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé   
   a studené vody.
9. 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 sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
10. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích odstavcích.
11. 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 500,- Kč. Provádí-li se na téže 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.
12. Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 70,-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.
13. 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, lodžií 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 podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadu   
až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.