

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Tato **NÁJEMNÍ SMLOUVA** (dále jen „**Smlouva**“) se uzavírá v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Občanský zákoník**“), mezi:

OBEC DLOUHÝ MOST, IČ: 46744941, se sídlem Dlouhý Most 193, PSČ 463 12, kterou zastupuje Ing. Běla Ivanová, starostka obce (dále jen „**Pronajímatel**“); a

Simona Felcmanová, narozená 18.8.1981, trvale bytem Dlouhý Most 102 (dále jen „**Nájemce**“ a společně s Pronajímatelem dále jen „**Strany**“ a jednotlivě jen „**Strana**“);

STRANY TÉTO SMLOUVY SE DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM:

1 Úvodní ustanovení

- 1.1 Pronajímatel je výlučným vlastníkem bytu umístěného v **3. NP** budovy č.p. 102, postavené na stavební parcele č. St. 3 v rámci katastrálního území Dlouhý Most, obec Dlouhý Most, zapsané na listu vlastnictví č. 1, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec, na adrese Dlouhý Most 102, 463 12 (dále jen „**Byt**“). Bližší specifikace Bytu je provedena v rámci Přílohy č. II této Smlouvy.
- 1.2 Byt se sestává ze dvou pokojů, kuchyně se stolováním, předsíně, spížní komory, WC a koupelny. Byt je vybaven bojlerem, elektrokotlem, sprchovým koutem, WC mísou, dvěma umyvadly, kuchyňskou linkou s varnou deskou a digestoří, čidlem zabezpečení objektu a zvonkem. K bytu patří právo bezúplatného užívání parkovacího stání na stavební parcele č. st. 3.
- 1.3 Součástí Bytu je veškerá vnitřní instalace (elektroinstalace, rozvodů slaboproud, včetně rozvodů a jističů, potrubní rozvody vody, topení včetně radiátorů, odpadů, apod., kromě společných stoupacích vedení, včetně uzavíracích ventilů).
- 1.4 Celková podlahová plocha bytu činí 104,2 m².

2 Předmět Smlouvy

- 2.1 Za podmínek dále stanovených touto Smlouvou Pronajímatel pronajímá Nájemci Byt za úplatu stanovenou v odstavci 3.1. a Nájemce nájem Bytu od Pronajímatele za tuto úplatu přijímá (dále jen „**Nájem**“).
- 2.2 Nájemce je ve vztahu k Základní škole a Mateřské škole Dlouhý Most, okres Liberec, IČ 72742836, Dlouhý Most 46312, Dlouhý Most 102 (dále jen „**Zaměstnavatel**“) zřízené Pronajímatelem v zaměstnaneckém poměru na pozici – pedagogický pracovník (dále jen „**Zaměstnání**“). Strany se tak ve smyslu § 2298 Občanského zákoníku výslovně dohodly, že Nájem sjednaný na základě této Smlouvy se sjednává v souvislosti s výkonem Zaměstnání a Byt se tak dává Nájemci do Nájmu jako Byt služební.

- 2.3 Vybavení Bytu, které Nájemce přebírá v rámci Nájmu podle této Smlouvy, je specifikováno v rámci předávacího protokolu, který je přiložen k této Smlouvě jako Příloha č. I.

3 Nájemné a ostatní úhrady

- 3.1 Nájemce uhradí Pronajímateli za každý kalendářní měsíc Nájmu úplatu ve výši **5210,- Kč** (dále jen „**Nájemné**“).
- 3.2 Nájemné je splatné vždy předem, a to nejpozději do pátého (5). dne kalendářního měsíce, za který přísluší (dále jen „**Den splatnosti**“).
- 3.3 Pronajímatel je oprávněn v každém kalendářním roce zvýšit Nájemné o částku odpovídající míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok ve výši vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nájemce bude hradit částku takto zvýšeného Nájemného od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo Nájemci doručeno oznámení Pronajímatele o zvýšení Nájemného.
- 3.4 Nájemce hradí veškeré náklady spojené s užíváním Bytu, zejména vodné, stočné, dodávky elektrické energie, telekomunikační poplatky, úklid prostor, úklid sněhu, údržbu komunikací a příslušenství Bytu, pojištění, odvoz odpadu, místní a jiné zákonem stanovené poplatky (dále jen „**Služby**“). V případech, kdy Pronajímatel bude povinen k úhradě plnění za dodávku těchto služeb nebo poplatků přímo, uhradí Nájemce Pronajímateli příslušnou náhradu do patnácti (15) dnů poté, co mu bude vyúčtována.
- 3.5 Pronajímatel stanovuje měsíční zálohy na úhradu jím hrazených Služeb, tj.: vodné, stočné a odvoz odpadu ve výši **848,- Kč**. Zálohy jsou splatné společně s úhradou Nájemného v Den splatnosti. V případě placení záloh provede Pronajímatel vyúčtování uhrazených záloh nejpozději do 31. srpna následujícího roku, avšak nikoliv dříve, než mu budou Služby vyúčtovány ze strany příslušných dodavatelů.
- 3.6 Nájemce poskytne Pronajímateli částku ve výši **5.000,- Kč**, jako záruku na úhradu plnění povinností Nájemce podle této Smlouvy (dále jen „**Kauce**“). Kauce je splatná při podpisu této Smlouvy. Pronajímatel je oprávněn použít Kauci na úhradu jakýchkoliv svých peněžitých pohledávek vůči Nájemci vzniklých podle této Smlouvy, které nebudou uhrazeny ani po předchozí výzvě Pronajímatele Nájemci.
- 3.7 Strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn použít Kauci i bez vykonatelného rozhodnutí soudu nebo písemného uznání Nájemce. Nájemce není složením Kauce zbaven povinnosti hradit řádně a včas Nájemné nebo jakoukoliv jinou platbu podle této Smlouvy. V případě úplného nebo částečného čerpání Kauce je Nájemce povinen na základě výzvy Pronajímatele doplnit Kauci do původní výše.
- 3.8 Pronajímatel vrátí Nájemci Kauci bez zbytečného odkladu po ukončení Nájmu, po konečném vyúčtování Služeb, nikoliv však dříve, než budou splněny veškeré povinnosti Nájemce dle této Smlouvy.
- 3.9 Pokud není stanoveno jinak, veškerá peněžní plnění předpokládaná touto Smlouvou jsou považována za uhrazená dnem jejich připsání na bankovní účet Pronajímatele č. **505061933/0300** vedený u **ČSOB Liberec, a. s.**, (dále jen „**Účet**“).

- 3.10 V případě, že při zahájení Nájmu nebo ukončení Nájmu není prvním nebo posledním platebním obdobím celý kalendářní měsíc, přísluší Pronajímateli Nájemné v poměrné výši podle počtu dnů čerpaného Nájmu.
- 3.11 V případě prodlení Nájemce s úhradou Nájemného má Pronajímatel nárok na zaplacení poplatku z prodlení dle příslušných právních předpisů.
- 3.12 Na ochranu Nájemce, jakož i dalších osob v rámci domu, ve kterém se Byt nachází, je Nájemce povinen po celou Dobu nájmu udržovat a zachovávat v plné platnosti a účinnosti a na vlastní náklady pojištění u renomované pojišťovny, která je přiměřeně přijatelná pro Pronajímatele proti poškození Bytu a jeho příslušenství, jakož i proti škodám způsobeným třetím osobám (např. v důsledku požáru Bytu, havárie, atp.) na částku ne nižší než **10000,- Kč** za jednu pojistnou událost (dále jen "**Pojistná smlouva**").
- 3.13 Nájemce je povinen řádně platit pojistné takovým způsobem, aby Pojistná smlouva zůstala v platnosti a účinnosti po celou Dobu nájmu a pojišťovna nemohla Pojistnou smlouvu vypovědět. Nájemce předloží Pronajímateli Pojistnou smlouvu do sedmi (7) dní od podpisu této Smlouvy. Pokud Nájemce neuzavře Pojistnou smlouvu, je Pronajímatel oprávněn uzavřít toto pojištění sám a náklady na zřízení a platby pojistného vyúčtovat Nájemci spolu s ostatními poplatky. V takovém případě se Nájemce zavazuje poskytnout Pronajímateli veškerou součinnost nutnou pro uzavření příslušného pojištění.

4 Doba nájmu

- 4.1 Nájem podle této Smlouvy se sjednává na dobu neurčitou (dále jen "**Doba nájmu**"), počínaje dnem 1.5.2017 (dále jen "**Den zahájení**").
- 4.2 Nájemce je povinen ke všem úhradám dle této Smlouvy počínaje Dnem zahájení.
- 4.3 Nájemce prohlašuje, že mu Pronajímatel zpřístupnil (předal) Byt ve stavu způsobitelném k nastěhování a obývání, a to v dostatečném předstihu před Dnem zahájení.

5 Práva a povinnosti

- 5.1 Nájemce je povinen Byt užívat s péčí řádného hospodáře v souladu s příslušnými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem.
- 5.2 Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy nebo změny Bytu pouze po předchozím písemném souhlasu ze strany Pronajímatele. Náklady na provedení stavebních úprav a změn Bytu včetně nákladů na obstarání potřebných povolení a schválení státních nebo jiných orgánů nese výlučně Nájemce. V případě ukončení Nájmu není Nájemce oprávněn požadovat náhradu nákladů vynaložených na provedení stavebních úprav nebo změn Bytu a Pronajímatel může požadovat uvedení Bytu do původního stavu.
- 5.3 Nájemce je povinen zabezpečit bez zbytečného odkladu provedení veškerých běžných oprav Bytu. Běžnou opravou se pro účely této Smlouvy rozumí oprava, jejíž náklady nepřekročí v každém jednotlivém případě částku 3.000 Kč. V případě prodlení Nájemce s provedení běžné opravy je Pronajímatel oprávněn provést běžnou opravu na náklady Nájemce.

- 5.4 Pronajímatel zajistí provedení oprav Bytu, pokud se nejedná o běžnou opravu podle předchozího odstavce 5.3. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu nutnost provedení oprav Bytu a umožnit Pronajímateli vstup do Bytu za účelem provedení takových oprav. Pronajímatel provede opravy Bytu vždy způsobem co nejméně zasahujícím do výkonu práva nájmu Nájemce. Nárok Nájemce na snížení Nájemného z důvodu provedení oprav nepřísluší.
- 5.5 Nájemce je povinen udržovat Byt ve stavu způsobilém k užívání tak, jak jej převzal formou předávacího protokolu a to po celou dobu trvání Nájmu na své náklady. Nájemce je povinen provádět podle potřeby zejména pravidelný úklid, mytí oken a vymalování vnitřních prostor Bytu.
- 5.6 Nájemce zajistí dodržování obecně závazných právních předpisů týkajících se požární ochrany.
- 5.7 Nájemce umožní Pronajímateli na jeho žádost prohlídku Bytu za účelem kontroly dodržování plnění podmínek podle této Smlouvy. Pronajímatel provede prohlídku tak, aby co nejméně zasahoval do výkonu práva nájmu Nájemce. V případě bezprostředního ohrožení vznikem škody je Pronajímatel oprávněn provést prohlídku Bytu a příslušné úkony k odvrácení škody i bez předchozího oznámení Nájemci.
- 5.8 Nájemce není oprávněn měnit vložku zámku Bytu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 5.9 Nájemce není oprávněn dát Byt do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu ze strany Pronajímatele.
- 5.10 Pronajímatel souhlasí s umístěním přiměřeného označení jména Nájemce na budově a poštovní schránce příslušející k Bytu.
- 5.11 Nájemce prohlašuje a zaručuje, že Byt bude užívat pouze a výlučně Nájemce a jeho rodinní příslušníci – dcery Veronika Sedláčková nar. 9.12.2012 a Barbora Sedláčková nar. 17.2.2015.
- 5.12 Pronajímatel je oprávněn upravit podrobné povinnosti Nájemce ve vztahu k užívání Bytu domovním řádem. Nájemce se zavazuje takto Pronajímatelem vydaný domovní řád dodržovat.

6 Ukončení Nájmu

- 6.1 Nájem podle této Smlouvy lze ukončit výpovědí nebo dohodou Stran o ukončení Nájmu.
- 6.2 Strany jsou oprávněny vypovědět Nájem Bytu z důvodů a způsobem stanoveným obecně závazným právním předpisem (Občanským zákoníkem).
- 6.3 Dojde-li v průběhu trvání této Smlouvy ke změně Pronajímatele, tato Smlouva nezaniká a nový pronajímatel vstupuje do práv a povinností stanovených touto Smlouvou v plném rozsahu. Nájemce bude provádět plnění podle této Smlouvy novému pronajímateli poté, co mu bude taková změna prokázána.
- 6.4 V případě ukončení Nájmu je Nájemce povinen vrátit Byt ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nejpozději k poslednímu dni trvání

Nájmu. Původní stav Bytu je zaznamenán na předávacím protokolu, jehož vzor je přiložen k této smlouvě jako Příloha č. I.

- 6.5 V případě ukončení Nájmu, pokud Nájemce nepředá Pronajímateli Byt k poslednímu dni Nájmu, souhlasí Nájemce, aby Pronajímatel vstoupil do Bytu a vyklidil a uschoval vhodným způsobem veškeré věci v Bytu se nacházející na náklady Nájemce.
- 6.6 V případě, že po ukončení Nájmu nebude Byt způsobilý k užívání z důvodů na straně Nájemce, přísluší Pronajímateli Nájemné do doby uvedení Bytu do způsobilého stavu.
- 6.7 Nájemce odhlásí nejpozději do třiceti (30) dnů po předání Bytu svůj případný pobyt, sídlo nebo místo podnikání, případně těch třetích osob, jejichž pobyt, sídlo nebo místo podnikání je odvozené od práva Nájemce (pokud Pronajímatel Nájemci takový písemný souhlas s umístěním trvalého bydliště či sídla udělil).
- 6.8 Strany se výslovně dohodly, že ustanovení § 2285 Občanského zákoníku se pro účely této Smlouvy neužije.

7 Různé

- 7.1 V případě, že kterékoliv ustanovení této Smlouvy se ukáže jako neplatné, zůstávají ostatní ustanovení této Smlouvy v platnosti a Strany se zavazují uzavřít příslušný dodatek k této Smlouvě odpovídající smyslu a účelu takového neplatného ustanovení podle českého práva.
- 7.2 Veškeré termíny uvedené v této Smlouvě s počátečními velkými písmeny mají pro celý obsah Smlouvy význam stanovený příslušnou definicí takového termínu v této Smlouvě, ledaže by takové použití bylo jednoznačně v rozporu s kontextem této Smlouvy.
- 7.3 Jakýkoliv odkaz na článek, odstavec nebo přílohu znamená odkaz na příslušný článek, odstavec nebo přílohu této Smlouvy.
- 7.4 Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) vyhotoveních, přičemž každé z těchto vyhotovení je pokládáno za originál této Smlouvy.
- 7.5 Pokud tato Smlouva nestanoví jinak nabývá účinnosti dnem 1.5.2017.

NA DŮKAZ ČEHOŽ, každá ze Stran řádně podepsala tuto Smlouvu níže uvedeného dne, měsíce a roku.

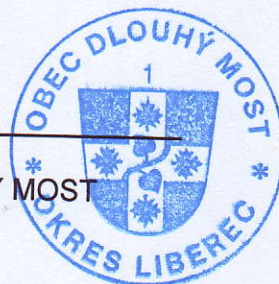
Datum: 5.5.2017

Podepsána: _____

Jméno: Ing. Běla Ivanová

Funkce: starostka OBCE DLOUHÝ MOST

Strana: Pronajímatel



Datum: 5.5.2017

Podepsána: _____

Jméno: _____

Strana: Nájemce

Položkový rozpis úhrad

Nájemce: Simona Felcmanová
rodinní příslušníci

Počet bydlících osob v bytě: 3

Celková rozloha bytu: 104,2 m²

Základní nájemné ve výši 50,- Kč/m²

5.210,- Kč/měsíc

Úhrady za služby:

- Odvoz domovního odpadu
- Vodné
- Stočné

140,- Kč/měsíc
358,- Kč/měsíc
350,- Kč/měsíc

Celkem

848,- Kč/měsíc

Příloha č. II Specifikace Bytu

- 302 Předstín	7,9 m ²
- 304 WC	2,3
- 305 Koupelna	10,7
- 306 Kuchyň se stolováním	25,8
- 307 Spížní komora	4,0
- 308 Pokoj	31,8
- 309 Pokoj	21,7

Byt č. 102, Dlouhý Most, IC 72742835, se sídlem Dlouhý Most 102, PSČ 463 12, kterou zastupuje ing. Břetislav Novák, starosta obce (dále jen „Pronajímatel“), a

Starosta Felcmanová, narozená 18.8.1981, trvale bytem Dlouhý Most 102 (dále jen „Nájemce“) a sešitě s Pronajímatelem dále jen „Strany“ a jednotlivě jen „Strana“).

STRANY TÉTO SMLOUVY SE DOHODLY NA NÁSLEDUJÍCÍM

1 Úvodní ustanovení

1.1 Pronajímatel je právním vlastním bytu umístěným v 3. NP č. 102/2 č. 102, postavené na stavební parcele č. St. 3 v rámci katastrálního území Dlouhý Most, obec Dlouhý Most, zapsané na listu vlastnictví č. 1, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec, na adrese Dlouhý Most 102, 463 12 (dále jen „Byt“). Sběr specifikace Bytu je provedena v rámci Přílohy č. 3 této Smlouvy.

1.2 Byt se skládá ze dvou pokojů, kuchyně se stolováním, předstínní, spížní komory, WC a koupelny. Byt je vybaven bojiřím, elektroinstalací, spířím, vařičem, WC, umyvadly, dvěma umyvadly, kuchyňskou linkou s varnou deskou a digestoří, lednicí, zabezpečením okenní a zvonkem. K bytu patří právo bezplatného užívání parkovacího stání na stavební parcele č. st. 3.

1.3 Součástí Bytu je veškeré vnitřní instalace (elektroinstalace, rozvody elektřiny, včetně rozvodu a řetězů, potrubní rozvody vody, topení včetně radiátorů, odpadů, apod., včetně společných sloupnic vedení včetně uzavíracích ventilů).

1.4 Celková podlahová plocha bytu činí 104,2 m².

2 Předmět Smlouvy

2.1 Za podmíněk dále stanovených touto Smlouvou Pronajímatel pronajímá Nájemci Byt za úplatu stanovenou v odstavci 3.1. a Nájemce nájem Bytu od Pronajímatel za tuto úplatu přijímá (dále jen „Nájem“).

2.2 Nájemce je ve vztahu k Základní škole a Mateřské škole Dlouhý Most, okres Liberec, IC 72742835, Dlouhý Most 46312, Dlouhý Most 102 (dále jen „Zaměstnavatel“) zřízené Pronajímatelem v zaměstnaneckém poměru na pozici – pedagogicko-pracovník (dále jen „Zaměstnání“). Strany se tak ve smyslu § 2258 Občanského zákoníku výslovně dohodly, že Nájem sjednaný na základě této Smlouvy se sjednává v souvislosti s výkonem Zaměstnání a Byt se tak dává Nájemci do Nájem jako Byt s účelovými.