

# 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

**Rejnartová Lidmila**, IČ: 86740644, se sídlem Dlouhý Most 95 (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 nemovitostí st. parcela 10, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 95, a pozemků p.č. 817 a 818/2 v rámci katastrálního území Dlouhý Most, obec Dlouhý Most, zapsané na listu vlastnictví č. 1, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, katastrální pracoviště Liberec.

1.2 Objekt rodinného domu sestává z:

Nebytových prostor v I. NP budovy sestávající z místnosti restaurace, místnosti přípravný a skladu výčepu, chodby a sociálního zařízení, kotelny, technické místnosti, garáže a dílny a I. PP sklepní místnosti

Bytových prostor v II. NP budovy sestávající z tří pokojů, koupelny, sprchového koutu a WC.

Vše v souladu s jejich stavebním určením, za účelem provozování hostinské činnosti nájemce dle přiloženého živnostenského listu a bydlení, přičemž nájemce předmět nájmu ke stanovenému účelu takto za úplatu přijímá.

1.3 Předmětné nebytové prostory s příslušenstvím (vše dále jen předmět nájmu) se nájímají včetně vybavení a movitých věcí jejichž seznam je Přílohou č.1.

1.4 Součástí budovy je veškerá vnitřní instalace (elektroinstalace, rozvodů slaboproud, včetně rozvodů a jističů, potrubní rozvody vody, topení včetně radiátorů, odpadů, apod., včetně uzavíracích ventilů).

1.5 Pronajímatel prohlašuje, že záměr pronajmout budovu č. p. 95 byl v souladu s ustanovením § 39 zákona č. 128/2000 Sb. v platném znění, zákona o obcích zveřejněn po dobu nejméně 15 dnů vyvěšením na úřední desce obecního úřadu. Zároveň pronajímatel prohlašuje, že o uzavření nájemní smlouvy po zveřejnění záměru dne 20.6.2017 rozhodl dne 11.9.2017 příslušný orgán dle zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích, v platném znění.

## 2 Nájemné a ostatní úhrady

- 2.1 Nájemce uhradí Pronajímateli za každý kalendářní měsíc Nájmů úplatu ve výši **5000,- Kč** (dále jen „**Nájemné**“).
- 2.2 Nájemné je splatné vždy předem, a to nejpozději do pátého (5). dne kalendářního měsíce, za který přísluší (dále jen „**Den splatnosti**“).
- 2.3 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.
- 2.4 Nájemce hradí veškeré náklady spojené s užíváním objektu, zejména vodné, stočné, dodávky elektrické energie, telekomunikační poplatky, úklid prostor, úklid sněhu, údržbu komunikací a příslušenství objektu, 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.
- 2.5 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.
- 2.6 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.
- 2.7 Pronajímatel vrátí Nájemci Kauci bez zbytečného odkladu po ukončení Nájmů, po konečném vyúčtování Služeb, nikoliv však dříve, než budou splněny veškeré povinnosti Nájemce dle této Smlouvy.
- 2.8 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**“).
- 2.9 V případě, že při zahájení Nájmů nebo ukončení Nájmů není prvním nebo posledním platebním obdobím celý kalendářní měsíc, přísluší Pronajímateli Nájemné v poměrné výši podle počtu dnů čerpaného Nájmů.
- 2.10 V případě prodloužení Nájmů s úhradou Nájemného má Pronajímatel nárok na zaplacení poplatku z prodloužení dle příslušných právních předpisů.
- 2.11 Na ochranu Nájemce, jakož i dalších osob v rámci domu, je Nájemce povinen po celou dobu nájmů udržovat a zachovávat v plné platnosti a účinnosti a na vlastní náklady pojištění u renomované pojišťovny, která je přiměřeně přijatelná pro Pronajímatele proti poškození objektu 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**").

- 2.12 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.

### **3 Podmínky nájmu**

- 3.1 Nájem podle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou na období od 1.8.2017 do 31.7.2018.
- 3.2 Pronajímatel s nájemcem se výslovně dohodli, že po ukončení nájemní smlouvy uplynutím doby pronájmu nájemci **nevzniká** nárok na zajištění bytové náhrady.
- 3.3 Nájemce je povinen ke všem úhradám dle této Smlouvy počínaje dnem 1.8.2017.
- 3.4 Nájemce prohlašuje, že mu Pronajímatel zpřístupnil (předal) objekt ve stavu způsobilém k užívání a obývání.

### **4 Práva a povinnosti**

- 4.1 Nájemce je povinen objekt užívat s péčí řádného hospodáře v souladu s příslušnými právními předpisy, zejména Občanským zákoníkem.
- 4.2 Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy nebo změny objektu pouze po předchozím písemném souhlasu ze strany Pronajímatele. Náklady na provedení stavebních úprav a změn objektu včetně nákladů na obstarání potřebných povolení a schválení státních nebo jiných orgánů nese výlučně Nájemce. V případě ukončení Nájemce není Nájemce oprávněn požadovat náhradu nákladů vynaložených na provedení stavebních úprav nebo změn objektu a Pronajímatel může požadovat uvedení objektu do původního stavu.
- 4.3 Nájemce je povinen zabezpečit bez zbytečného odkladu provedení veškerých běžných oprav objektu. 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.
- 4.4 Pronajímatel zajistí provedení oprav objektu, pokud se nejedná o běžnou opravu podle předchozího odstavce 4.3. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu nutnost provedení oprav objektu a umožnit Pronajímateli vstup do objektu za účelem provedení takových oprav. Pronajímatel provede opravy objektu vždy způsobem co nejméně zasahujícím do výkonu práva nájmu Nájemce. Nárok Nájemce na snížení Nájemného z důvodu provedení oprav nepřísluší.
- 4.5 Nájemce je povinen udržovat objekt ve stavu způsobilém k užívání tak, jak jej převzal formou předávacího protokolu a to po celou dobu trvání Nájemce na své

náklady. Nájemce je povinen provádět podle potřeby zejména pravidelný úklid, mytí oken a vymalování vnitřních prostor objektu.

- 4.6 Nájemce umožní Pronajímateli na jeho žádost prohlídku objektu 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 objektu a příslušné úkony k odvrácení škody i bez předchozího oznámení Nájemci.
- 4.7 Nájemce je povinen provádět na své náklady a v zákonných lhůtách revize elektroinstalace, elektrospotřebičů, protipožární opatření a kontroly z hlediska BOZ a zjištěné závady na své náklady odstranit.
- 4.8 Nájemce je povinen provádět úklid a zimní údržbu přístupových chodníků a cest. Při porušení této povinnosti má pronajímatel vůči nájemci nárok na regres.
- 4.9 Nájemce není oprávněn měnit vložku zámku objektu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
- 4.10 Nájemce není oprávněn dát objekt do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu ze strany Pronajímatele.
- 4.11 Pronajímatel souhlasí s umístěním přiměřeného označení jména Nájemce na budově a poštovní schránce příslušející k objektu.
- 4.12 Nájemce prohlašuje a zaručuje, že objekt bude užívat pouze a výlučně Nájemce a jeho rodinní příslušníci – manžel Karel Reinart nar. 14.1.1949.

## **5 Ukončení Nájmů**

- 5.1 Po ukončení doby Nájmů je Nájemce povinen vrátit objekt ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nejpozději k poslednímu dni trvání Nájmů. Původní stav objektu je zaznamenán na předávacím protokolu jako Příloha č. I.
- 5.2 V případě ukončení Nájmů, pokud Nájemce nepředá Pronajímateli objekt k poslednímu dni Nájmů, souhlasí Nájemce, aby Pronajímatel vstoupil do objektu a vyklidil a uschoval vhodným způsobem veškeré věci v objektu se nacházející na náklady Nájemce.
- 5.3 V případě, že po ukončení Nájmů nebude objekt způsobilý k užívání z důvodů na straně Nájemce, přísluší Pronajímateli Nájemné do doby uvedení objektu do způsobilého stavu.
- 5.4 Nájemce odhlásí nejpozději do třiceti (30) dnů po předání objektu 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).
- 5.5 Strany se výslovně dohodly, že ustanovení § 2285 Občanského zákoníku se pro účely této Smlouvy neužije.



## 6 Různé

- 6.1 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.
- 6.2 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.
- 6.3 Jakýkoliv odkaz na článek, odstavec nebo přílohu znamená odkaz na příslušný článek, odstavec nebo přílohu této Smlouvy.
- 6.4 Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou (2) vyhotoveních, přičemž každé z těchto vyhotovení je pokládáno za originál této Smlouvy.
- 6.5 Pokud tato Smlouva nestanoví jinak nabývá účinnosti dnem 1.8.2017.

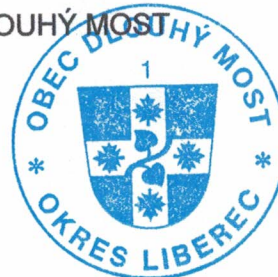
NA DŮKAZ ČEHOŽ, každá ze Stran řádně podepsala tuto Smlouvu níže uvedeného dne, měsíce a roku.

Datum:

14.9.2017

Podepsána:

Jméno: Ing. Běla Ivanová  
Funkce: starostka OBCE DLOUHÝ MOST  
Strana: Pronajímatel



Datum:

14.9.2017

Podepsána:

Jméno:  
Strana: Nájemce