**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

**Účastníci:**

**Město Rakovník**

se sídlemHusovo nám. 27, 269 18 Rakovník

zastoupené PaedDr. Luďkem Štíbrem, starostou

IČ: 00244309 DIČ: CZ00244309

dále jen „**pronajímatel**“

a

**xxxxxxx, nar. xxxxx**

bytem xxxxxx, 269 01 Rakovník

dále jen „**nájemce**“

uzavřeli dnešního dne, měsíce a roku podle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto:

**nájemní smlouvu**

**I.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky (bytu) č. 11 vymezené podle zák. č. 72/94 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění, v domě čp. 4, který je součástí pozemku parc. č. st. 8, v k. ú. Rakovník, v části obce Rakovník I, včetně příslušného spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku. Bytová jednotka je (včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku) zapsána v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, pro obec a k. ú. Rakovník, na LV 4215.
2. Předmětem nájmu je byt č. 11 v domě čp. 4

a) přesná adresa: ulice Nádražní 4, 269 01 Rakovník

b) umístění bytu v domě: ve 3. nadzemním podlaží

1. Byt o celkové ploše **69,65** m2 se skládá z těchto místností a prostor:
   1. předsíň 6,95 m2
   2. pokoj 1 20,73 m2
   3. pokoj 2 18,32 m2
   4. kuchyň 15,09 m2
   5. koupelna+WC 5,56 m2
   6. sklep 2 3,00 m2
2. Přesný popis, vybavení a zařízení bytu jsou podrobně uvedeny v „Protokolu o předání bytu“.
3. Pronajímatel přenechává nájemci tento byt do užívání a souhlasí s tím, že tento bude využíván výlučně k bydlení.

**II.**

**Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu jednoho roku ode dne nabytí účinnosti této smlouvy. Po uplynutí této lhůty může být smluvní vztah prodloužen na dobu neurčitou a to za podmínky, že budou nájemcem po dobu tohoto roku beze zbytku plněny veškeré podmínky ujednané v této smlouvě. Prodloužení smlouvy musí být provedeno písemným dodatkem k této smlouvě. V případě porušení jakékoliv podmínky této smlouvy, bude smluvní vztah automaticky ukončen v den vypršení doby nájmu.

**III.**

**Nájemné a úhrady na služby spojené s užíváním bytu a způsob úhrady**

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli řádně a včas měsíční smluvní nájemné, jakož i úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.
2. Smluvní strany se dohodly, že výše měsíčního nájemného za pronájem bytu činí **xxxxx Kč** (slovy: xxxxxx českých). Nájemné je splatné měsíčně vždy nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce. Nájemné včetně záloh na služby může být nájemcem hrazeno bezhotovostním převodem, prostřednictvím SIPO nebo složením hotovosti **na účet pronajímatel uvedený v evidenčním listu** bytu s uvedením příslušného variabilního symbolu potřebného k identifikaci platby, případně hotově v pokladně Městského úřadu Rakovník.
3. Nájemce je povinen složit před podpisem této smlouvy na účet pronajímatele č. 60156015/0300 (s uvedením variabilního symbolu potřebného k identifikaci platby – datum narození nájemce příp. jednoho z nájemců) **peněžitou jistotu** (dále jen „jistota“), a to ve výši trojnásobku měsíčního nájemného. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn použít jistotu k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě služeb nebo k úhradě jiných dluhů nájemce vzniklých v souvislosti s užíváním bytu do doby jeho předání pronajímateli, zejména pak k úhradě škod prokazatelně vzniklých pronajímateli v důsledku poškození příp. zcizení majetku pronajímatele, které vzniklo jednáním či opomenutím nájemce (např. vymalování bytu, oprava poškozených oken, dveří, spotřebičů apod.), ke kompenzaci nákladů vynaložených pronajímatelem na obnovení dodávek plynu a elektřiny, které byly pozastaveny v důsledku vzniklých dluhů nájemce, a to včetně kompenzace nákladů vynaložených pronajímatelem na úkony související s jejich obnovením (např. revize). Nájemce se zavazuje doplnit složenou jistotu na původní výši po písemné výzvě pronajímatele, pokud pronajímatel složené finanční prostředky jako jistotu oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce od doručení písemné výzvy od pronajímatele. Pokud nájemce v uvedené lhůtě jistotu nedoplní, jedná se o hrubé porušení povinností vyplývající z nájmu.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že po skončení nájmu vrátí pronajímatel nevyčerpanou jistotu zpět nájemci, a to nejdéle do jednoho měsíce od doručení vyúčtování zálohových úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (dále jen „vyúčtování záloh“) za kalendářní rok, v němž došlo k ukončení nájemního vztahu, které bude vykazovat přeplatek z vyúčtování záloh. Smluvní strany se dohodly, že v případě nedoplatku z vyúčtování záloh je pronajímatel oprávněn provést zápočet nedoplatku oproti nevyčerpané jistotě a případný rozdíl vrátit v termínu shora uvedeném zpět nájemci.
5. Pronajímatel se zavazuje, že omezí svoje dispozice k nakládání s převzatou jistotou tak, že finanční prostředky budou uloženy na samostatném účtu č. 60156015/0300, a že tyto prostředky nebudou čerpány na jiný účel, než který vyplývá z ustanovení [§ 2254](aspi://module='ASPI'&link='89/2012%20Sb.%25232254'&ucin-k-dni='30.12.9999') zákona č. [89/2012 Sb.](http://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mrqgezf6obz), [občanský zákoník](http://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=onrf6mrqgezf6obz). Nájemce se tímto výslovně vzdává svého práva na úroky z uložené jistoty z důvodu omezení pronajímatele s nakládáním s jistotou.
6. Smluvní strany sjednávají touto smlouvou plnění spojená s užíváním bytu (dále jen „služby“), která jsou specifikována v evidenčním listu. Výše zálohy na plnění spojená s užíváním bytu (dále jen „záloha na služby“) je stanovena evidenčním listem, který je nedílnou součástí této smlouvy, a který bude pronajímatel zasílat nájemci při každé změně.
7. Pronajímatel si vyhrazuje právo měnit zálohy na služby v závislosti na počtu osob a v případě změn cen služeb. Změní-li se cenové předpisy nebo jiné okolnosti rozhodné pro stanovení měsíční zálohy na služby, provede pronajímatel nový výpočet a oznámí ho nájemci formou nového evidenčního listu nebo samostatným předpisem záloh. Námitky nájemce proti těmto předpisům nemají odkladný účinek.
8. Vyúčtování záloh na služby je pronajímatel povinen vyúčtovat v souladu s platnými právními předpisy.
9. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohu na služby v termínu jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok a poplatek z prodlení v zákonné výši.
10. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné v souladu s růstem míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen, a to vždy o výši míry inflace za uplynulý rok oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem. Nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen nejpozději do 31. 3. běžného kalendářního roku s účinností od 1. 4. běžného kalendářního roku, nejdříve však po uplynutí 12 měsíců od uzavření smlouvy. V případě oznámení valorizace je nájemce povinen s účinností od 1. 4. příslušného kalendářního roku řádně hradit valorizované nájemné. Takto stanovené (valorizované) nájemné je výchozí částkou pro další valorizaci.

**IV.**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce a členové jeho domácnosti jsou povinni řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Dále jsou povinni udržovat společné prostory v pořádku a čistotě a zavazují se, že nebudou ve společných prostorách domu skladovat ani odkládat žádné své věci.
2. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 10 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození těchto osob. Nesplní-li nájemce tuto povinnost ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.
3. Nájemce není oprávněn dát do podnájmu předmětný byt ani jeho části.
4. Nájemce je povinen zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění drobných oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenství a vybavení, tj. běžnou údržbu. 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 dále specifikovaného věcného vymezení nebo podle výše nákladu dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb. ze dne 26. 10. 2015, kterým se vymezují pojmy běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují:

1. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
2. opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
3. opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
4. výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
5. opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
6. opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
7. opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
8. opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
9. výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v předchozích odstavcích, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000 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 se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

1. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.
2. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě nebo domě sám, nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě (výměnu vybavení) bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Pronajímatelem schválené úpravy bytu provede nájemce na vlastní náklady, nedohodnou-li se strany jinak, a to za dodržení všech podmínek vyplývajících z platných právních předpisů. Pokud nebude uzavřena písemná dohoda o úhradě nákladů spojených se změnou předmětu nájmu, není nájemce oprávněn požadovat po pronajímateli žádné plnění související s touto změnou, a to ani v případě skončení nájmu.
5. Nájemce je povinen strpět úpravu, přestavbu či jinou změnu bytu, pokud nesníží hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, či pokud ji pronajímatel provádí na příkaz orgánu veřejné moci nebo hrozí-li zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz orgánu veřejné moci, je nájemce povinen jejich provedení umožnit; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po předchozí dohodě vstup do pronajatého bytu za účelem prohlídky. Nájemce je zároveň povinen umožnit pronajímateli vstup do bytu za účelem provedení úkonů a oprav v bytě, které pronajímatel nebo osoba mající k tomu oprávnění provádí z důvodů hygienických, bezpečnostních zdravotních apod. Potřeba umožnit přístup do bytu bude nájemci v předstihu oznámena. V případě naléhavé potřeby je nájemce povinen zpřístupnit byt na požádání.
7. Nájemce je povinen po předchozím oznámení (stačí ústní oznámení nebo oznámení vystavené ve společných prostorách domu) umožnit pronajímateli, správci nebo jimi pověřenými osobami, aby provedly odpočet naměřených hodnot pro zjištění odběru studené a teplé vody fyzickou prohlídkou měřidel. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
8. Nájemce je povinen byt užívat v souladu s touto nájemní smlouvou tak, aby nenarušoval práva a oprávněné zájmy ostatních nájemníků v domě a odpovídá za dodržování stanovených povinností všemi spoluuživateli předmětného bytu. Zavazuje se, že bude při užívání bytu dodržovat bezpečnostní, hygienické a protipožární předpisy.
9. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli jakoukoli změnu svého pobytu pro doručení veškerých výzev, sdělení nebo oznámení podle této smlouvy.
10. Nájemce je povinen v případě své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě spojené se složitou dosažitelností své osoby oznámit tuto skutečnost pronajímateli a současně označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné. Není-li taková osoba nájemcem určena, je takovou osobou pronajímatel.

**V.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
2. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci s dostatečným předstihem stavební a jiné úpravy v domě.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bytu z výpovědních důvodů stanovených zákonem.
4. Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách. V daném případě vzhledem k velikosti bytu stanovuje pronajímatel maximální počet osob v bytě na **5**.
5. Pronajímatel si vyhrazuje právo udělení souhlasu s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné.
6. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů.

**VI.**

**Skončení nájmu**

1. Nájem bytu na základě této nájemní smlouvy je možné ukončit:
   1. písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
   2. písemnou výpovědí danou nájemcem nebo pronajímatelem za podmínek stanovených zákonem
2. Nájem bytu zaniká:
   1. uplynutím doby v případě sjednání nájmu na dobu určitou
   2. k datu uvedenému v dohodě o ukončení nájmu
   3. smrtí nájemce
3. Po zániku nájmu je nájemce bytu povinen byt vyklidit nejpozději do 15 dnů od skončení nájmu a odevzdat ho pronajímateli se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. O odevzdání bytu pronajímateli se sepíše zápis v protokolu o převzetí bytu.
4. Smluvní strany výslovně sjednávají, že ust. § 2285 OZ ohledně konkludentního prodloužení nájmu bytu se v rámci tohoto smluvního vztahu vylučuje.

**VII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Pokud tato nájemní smlouva nestavoví jinak, řídí se práva a povinnosti stran platným a účinným zněním občanského zákoníku.
2. Tuto nájemní smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků.
3. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nich obdrží pronajímatel dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení. Každé z vyhotovení má platnost originálu.
4. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem xxxxx.
5. Uzavření této smlouvy bylo schváleno dne xxx usnesením rady města č. xxxxxx/xxxxx.
6. Smluvní strany prohlašují, že se řádně seznámily s obsahem smlouvy, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a dále prohlašují, že nebyla ujednána v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení výslovně prohlašují, že souhlasí s jejím zněním a na důkaz toho ji stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Rakovníku dne..................................... V Rakovníku dne................................

…………………………………………. ………………………………………… pronajímatel nájemce

Město Rakovník xxxxxx

PaedDr. Luděk Štíbr

starosta