

Materiál č.

Počet příloh: 1

- Nájemní smlouva

Název materiálu: Uzavření Nájemní smlouvy o nájmu bytu – Stanislav Mácha

Předkladatel: Bc. Aneta Repperová

Podpis: 

Dopad na rozpočet: ANO

Stanovisko správce rozpočtu:

Příjem do rozpočtu obce

Podpis: **Důvodová zpráva (obsahuje rozbor stavu, objasnění skutečností, popis návazností na dřívější rozhodnutí orgánů obce, cíle, kterých má být dosaženo a varianty řešení):**

Dne 19.05.2021 proběhlo 4. kolo licitace k bytu č. 7 Dolní Marklovice čp. 32. Do výběrového řízení se přihlásili dva zájemci:

- **Břetislav Štěpánek**, nar. 27.12.1948, bytem Dolní Marklovice čp. 83, 735 72 Petrovice u Karviné, nabídka 65 Kč za 1 m².
- **Stanislav Mácha**, nar. 26.04.1980, bytem Dolní Marklovice čp. 84, 735 72 Petrovice u Karviné, nabídka 80 Kč za 1 m².

V souladu se Zásadami pro uzavírání smluv o nájmu bytů v majetku obce Petrovice u Karviné je navrhovaný nájemce bytu č. 7 Dolní Marklovice čp. 32 žadatel **Stanislav Mácha**, nar. 26.04.1980, bytem Dolní Marklovice čp. 84, 735 72 Petrovice u Karviné, který nabídl nájemné 80 Kč za m² plochy bytu. Žadatel splňuje požadavky, stanovené v Zásadách pro uzavírání smluv o nájmu bytů v majetku obce Petrovice u Karviné (dále jen „Zásady“).

Rada obce usnesením č. 504/45 ze dne 16.12.2019 rozhodla o licitaci předmětného bytu s podmínkou složení kaucy ve výši trojnásobku měsíčního nájmu. Započitatelná plocha bytu je 48,58 m². Základní nájemné je 3886,- Kč, zařizovací předměty 129 Kč/měsíc, měsíční nájemné tedy činí 4015,- Kč, a celková kauce 12045,- Kč. Dle Zásad pro uzavírání smluv o nájmu bytů v majetku obce Petrovice u Karviné je ke dni podpisu nájemní smlouvy splatné nájemné, jehož výše byla vylicitována, včetně zálohy na služby spojené s užíváním bytu a stanovené kaucy.

Návrh řešení a doporučení předkladatele:

Navrhuji uzavřít Nájemní smlouvu o nájmu bytu s nájemcem **Stanislav Mácha**, nar. 26.04.1980, bytem Dolní Marklovice čp. 84, 735 72 Petrovice u Karviné v souladu s platnými Zásadami čl. 3, odst. 9, písm. a na dobu určitou, a to od 01.07.2021 do 31.10.2021.

Návrh usnesení:

Rada obce Petrovice u Karviné podle ustanovení § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů

a) rozhodla

o uzavření Nájemní smlouvy o nájmu bytu č. 7, Dolní Marklovice čp. 32 mezi obcí Petrovice u Karviné, IČ 00297585, Petrovice u Karviné č.p. 251 a nájemcem Stanislav Mácha, nar. 26.04.1980, bytem Dolní Marklovice čp. 84, 735 72 Petrovice u Karviné na dobu určitou od 01.07.2021 do 31.10.2021 dle předloženého návrhu, který je přílohou tohoto usnesení;

b) pověřila

starostu obce k podpisu Nájemní smlouvy o nájmu bytu.

NÁJEMNÍ SMLOUVA O NÁJMU BYTU
(forma – licitace)
NAJ/02/2021

Pronajímatel: **Obec Petrovice u Karviné,**
se sídlem Petrovice u Karviné čp. 251, 735 72 Petrovice u Karviné
zastoupená doc. Ing. Marianem Lebiedzíkem, Ph.D., starostou obce
dále jen Pronajímatel

Nájemce: **Stanislav Mácha,** nar. 26.04.1980
Dolní Marklovice čp. 84
735 72 Petrovice u Karviné
dále jen Nájemce

uzavřeli dne podle § 2235, odst. 1., Obč. zákoníku, v platném znění nájemní smlouvu o nájmu bytu, a to na dobu od 01.07.2021 do 31.10.2021, tj. na dobu čtyř měsíců.

I.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci za nájemné do řádného užívání **byt č. 7** - byt standardní kvality - původně byt **I. kategorie** o velikosti 1 + 1, včetně společných prostorů v domě **č. p. 32 v Dolních Marklovicích**. Pronajímatel je vlastníkem uvedeného domu.
2. Přesný rozsah vybavení a zařízení bytu včetně výpočtu nájemného je uvedeno v evidenčním listu, který tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy, jakož i protokol o převzetí bytu, kde je uveden stav bytu, jeho vybavení a příslušenství.
3. Nájemce byt přejímá a prohlašuje, že byt s příslušenstvím dle evidenčního listu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zavazuje se dovybavit byt zařizovacími předměty, kterými není byt vybaven, a nejsou uvedeny v evidenčním listu, zajistí si jejich montáž a užívání dle platných norem a nařízení na své náklady.
4. U zařizovacích předmětů, kterými je byt při uzavření nájemní smlouvy vybaven na náklad pronajímatele, hradí nájemce úhrady uvedené v evidenčním listě. Nebude-li v průběhu nájemního vztahu písemně nebo smluvními stranami dohodnuto jinak, budou vyměněny nájemcem na jeho náklad a pronajímatel zruší předpis úhrady za jejich užívání.

II.
Doba užívání a zánik nájmu

1. Nájemní smlouva se sjednává s účinností **od 01.07.2021 do 31.10.2021, tj. na dobu čtyř měsíců.**
Důvod: Licitace bytu formou smluvního nájemného **ve výši 80,- Kč/m² měsíčně.**
2. Nájem bytu končí:
 - a) písemnou dohodou sjednanou mezi nájemcem a pronajímatelem,

- b) při sjednání na dobu určitou datem uvedeným ve smlouvě, když tato nájemní smlouva není a nebude automaticky prodloužována (tato nebude prodloužena, pokud je nájemce dlužníkem, prováděl stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele, neprováděl úklid a opakovaně neumožnil v případě stížností kontrolu užívání bytu),
 - c) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran za podmínek stanovených v ustanoveních § 2286 a následujícího zákona č. 89/2012 Sb. Obč. zák., v platném znění,
 - d) jinými způsoby dle příslušných ustanovení Obč. zák., v platném znění.
3. Při skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit byt s příslušenstvím včetně sklepu a ostatních pronajatých prostorů a předat jej pronajímateli s klíči a vším zařízením, vybavením a příslušenstvím ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
4. Dovybaví-li byt vlastními zařizovacími předměty, zavazuje se nájemce při ukončení nájemního poměru zajistit jejich demontáž a odvoz z bytu, popřípadě dle dohody s nájemcem ponechat je v bytě bez nároku na finanční náhradu ze strany pronajímatele, pokud není dohodnuto jinak.

III.

Nájemné a zálohy za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Výše nájemného byla stanovena formou licitace, zálohy za plnění poskytovaná s užíváním bytu byla dohodnuta dle platného cenového předpisu tak, jak je uvedeno v evidenčním listě.
2. **Nájemce se zavazuje vždy do posledního dne kalendářního měsíce platit pronajímateli nájemné a zálohy na služby počínaje dnem 01.07.2021 na účet č. 3325791/0100 u peněžního ústavu Komerční banka, a. s.**
3. Smluvní strany se dohodly, že záloha na vodné a stočné byla stanovena průměrem na osobu a měsíc. Vyúčtování vodného a stočného bude provedeno jedenkrát ročně za kalendářní rok, na základě spotřeby podle namontovaných vodoměrů a koeficientem k fakturačnímu vodoměru dodavatelů. V bytech bez vodoměrů podle spotřeby na osobu a měsíc.
4. Nezaplatí-li nájemce včas nájemné a zálohy za plnění poskytovaná s užíváním bytu, včetně nedoplatku vyplývajících z vyúčtování těchto plnění, je povinen zaplatit poplatek z prodlení – úrok z prodlení dle Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění.
5. Prodlení s placením nájemného a záloh za plnění spojená s užíváním bytu za dobu tří měsíců je důvodem k výpovědi z nájmu bytu.
6. Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení nájemného nebo úhrad se změni výše příslušných úhrad, počínaje prvním dnem měsíce, který následuje po vzniku důvodu pro změnu. Změnu úhrady oznámí pronajímatel nájemci písemně bez zbytečného odkladu. Nebude-li souhlasit nájemce s oznámenou změnou, může proti ní do 10-ti dnů ode dne doručení změny sdělit pronajímateli své námítky. Neučiní-li tak, bude se mít podle dohody smluvních stran za to, že nájemce se změnou souhlasí.
7. Pronajímatel je povinen zaznamenávat změny měsíčních úhrad za nájem a služby spojené s užíváním bytu (počet osob v domácnosti apod.) do 30 dnů od nahlášení v evidenčním listě nebo v oznámení o změnách, které je nedílnou součástí evidenčního listu.
8. Nájemce je povinen oznámit prokazatelným způsobem pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu výše nájemného a úhrad plnění poskytovaných s užíváním bytu do 15

dnů po jejich vzniku. Nájemce prohlašuje, že si je vědom, že nesplní-li tuto oznamovací povinnost, nese riziko spojené s případným vznikem bezdůvodného obohacení na jeho straně nebo škody, které vzniknou nesprávným vyúčtováním služeb mezi další nájemce bytu v objektu.

IV.

Jistota

1. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli jistotu ve výši 12.045,- Kč. Úhrada bude provedena ke dni podepsání této smlouvy.
2. Ze složených peněžních prostředků na účtu č. 115-1737340207/0100 u peněžního ústavu Komerční banka, a. s. bude pronajímatelem čerpáno v případě úhrady splatných pohledávek na nájemném a k úhradě splatných pohledávek za úhrady služeb poskytovaných s užíváním bytu, nebo v případě škody způsobené nájemcem pronajímateli z titulu poškození pronajatého bytu, či jeho zařízení, či poškození společných prostor.
3. Pronajímatel a nájemce si ujednali úroky z jistoty ve výši 0,01 %. K vyúčtování dojde nejpozději do jednoho měsíce po skončení nájmu předmětného bytu.

V.

Závazky smluvních stran

4. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu a plnit své povinnosti vyplývající z Obč. zák., v platném znění a předpisů jej provádějících a doplňujících.
5. Vznikne-li nájemci škoda způsobena prokazatelně pronajímatelem, hradí tuto škodu podle ustanovení Obč. zák., v platném znění pronajímatel. Vznikne-li pronajímateli škoda způsobena nájemcem nebo těmi, kteří s ním bydlí, hradí tuto škodu nájemce.
6. Nájemce se zavazuje provádět:
 - a. úklid společných prostor domu, pokud není dohodnuto jinak
 - b. čištění chodníků podle rozvrhu na jednotlivé nájemce, včetně odstraňování sněhu a námrazy na přístupové cestě ke vchodu, pokud není pronajímatelem dohodnuto jinak.
7. Nájemce se zavazuje neprovádět stavební úpravy či jiné podstatné změny v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na vlastní náklady. V případě porušení svého závazku je povinen na požádání pronajímatele úpravy a změny uvést do původního stavu.
8. Nájemce se zavazuje po předchozí písemné výzvě pronajímatele umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet měřených hodnot vodoměrů. Rovněž se zavazuje umožnit přístup pronajímateli i k dalším technickým zařízením, pokud jsou umístěna v bytě a jsou jeho součástí.
9. Nájemce se zavazuje, že byt bude užíván pouze k bydlení, nebude-li písemně dohodnuto jinak. Dále se zavazuje umožnit pronajímateli výkon jeho práva kontroly, zda je byt užíván řádným způsobem. V případě, že nájemce pronajímateli písemně neoznámí změny v počtu osob v bytě do dvou měsíců od jejich vzniku, jedná se o hrubé porušení povinností a důsledkem je výpověď z nájmu bytu.

10. Nájemce není oprávněn dát byt do nájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení ustanovení tohoto bodu je důvodem k výpovědi z nájmu bytu.
11. Přijetí/přihlášení další osoby do bytu vyžaduje souhlas pronajímatele. V případě udělení takového souhlasu nejde o souhlas s přechodem nájmu bytu při úmrtí nájemce. Nájemce je povinen v případě své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě (déle než dva měsíce), toto oznámit pronajímateli. Zároveň je povinen označit kontaktní osobu pro možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné.
12. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.
13. Nájemce je povinen zajistit si vytápění z tepelných zařízení nainstalovaných pronajímatelem jako součást bytu.
14. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté sklepní prostory pouze k uskladnění věcí nezbytných k provozu bytu.
15. **Nájemce je povinen požádat o prodloužení této nájemní smlouvy před uplynutím doby určité. V opačném případě tato nebude prodloužena.**

VI. Závěrečná ustanovení

1. Účastníci si nájemní smlouvu přečetli a s jejím obsahem souhlasí, což, v dobré víře, svobodně, vážně a bez nátlaku stvrzují svými podpisy.
2. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí příslušné ustanovení Obč. zák., v platném znění jeho prováděcích a doplňujících předpisů a ustanovení domovního řádu vydaného pronajímatelem.
3. Nájem bytu je chráněným nájmem. Případné nároky může nájemce uplatňovat dle obecně platných právních předpisů.
4. Změny této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnými dodatky odsouhlasenými smluvními stranami.
5. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že převezme evidenční list a protokol o převzetí bytu.
6. Touto smlouvou se ruší veškeré předcházející nájemní smlouvy vázící se k výše uvedenému bytu.

Na základě zákona č. 101/2000 Sb., souhlasím se zpracováním osobních údajů v souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy. Byl jsem řádně informován o zpracování těchto údajů.

V případě porušení ustanovení čl. III., odst. 1, této smlouvy, svoluji, v souladu se zák. č. 101/2000 Sb. se zveřejněním svých osobních údajů na úřední desce a ve vývěškách obce.

Tato Nájemní smlouva byla schválena usnesením rady obce č. konané dne 14.06.2021.

Příloha: Evidenční list
Protokol o předání bytu
Domovní řád

V Petrovicích u Karviné dne:

V Petrovicích u Karviné dne:

Za pronajímatele:

Nájemce:

.....
doc. Ing. Marian Lebiedzík, Ph. D.

.....
Stanislav Mácha