

Rada obce č. 25

konaná dne: 17.06.2019

Materiál č.

Počet příloh: 1

Název materiálu: Uzavření Smlouvy o nájmu bytu - Kucharczyk

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):

Pan Józef Kucharczyk, nar. 10.03.1940, bytem Dolní Marklovice čp. 142 požádal o uzavření nájemní smlouvy k bytu umístěnému v Domě s pečovatelskou službou v Petrovicích u Karviné, části Dolní Marklovice. V současné době je volný byt č. 5 v domě čp. 145, ke kterému je možné uzavřít nájemní smlouvu.

Žadatel splňuje požadavky, stanovené v Zásadách pro uzavírání nájemních smluv v domech s pečovatelskou službou pro seniory obce Petrovice u Karviné (dále jen „Zásady“).

Žádost pana Józefa Kucharczyka byla projednána na zasedání Komise bytové a sociální dne 29.05.2019 a bytová komise doporučuje uzavřít nájemní smlouvu s uvedeným žadatelem.

Návrh řešení a doporučení předkladatele:

Navrhuji uzavřít Smlouvu o nájmu bytu s nájemcem Józefem Kucharczykem, nar. 10.03.1940, bytem Dolní Marklovice č.p. 142, Petrovice u Karviné v souladu s platnými Zásadami č. 5, odst. 5.2 na dobu určitou, a to od 01.07.2019 do 30.06.2021.

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 Smlouvy o nájmu bytu č. 5, Dolní Marklovice čp. 145 (nájem DPS) mezi obcí Petrovice u Karviné, IČ 002 97 585, Petrovice u Karviné č.p. 251 a nájemcem Józefem Kucharczykem, nar. 10.03.1940, bytem Dolní Marklovice č.p. 142, Petrovice u Karviné na dobu určitou od 01.07.2019 do 30.06. 2021 dle předloženého návrhu, který je přílohou tohoto usnesení;

b) pověřila

starostu obce k podpisu Smlouvy o nájmu bytu.

NÁJEMNÍ SMLOUVA O NÁJMU BYTU

Pronajímatel: Obec Petrovice u Karviné, IČ: 00297585
se sídlem Petrovice u Karviné čp. 251, 735 72 Petrovice u Karviné
zastoupená doc. Ing. Marianem Lebiezikiem, Ph.D., starostou obce
dále jen Pronajímatel

Nájemce: Józef Kucharczyk, nar. 10.03.1940
Dolní Marklovice, č. p. 142
PSČ 735 72 Petrovice u Karviné,
dále jen Nájemce

uzavřeli podle § 2235 Obč. zákoníku nájemní smlouvu o nájmu bytu, a to na dobu určitou od 01.07. 2019 do 30. 06. 2021, tj. na dva roky.

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci za nájemné do řádného užívání **byt č. 5** - byt standardní kvality - původně byt I. kategorie o velikosti 1 + 1, I.patru, včetně společných prostorů v Domě s pečovatelskou službou č. p. 145 v Dolních Marklovicích.
2. Pronajímatel je vlastníkem uvedeného domu. 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 01.07.2019 do 30.06.2021**.
2. Smluvní nájemné je **ve výši 28,59 Kč/m² měsíčně**.
3. 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 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 následujících zákona č. 89/2012 Sb. Obč. zák.
 - d) jinými způsoby dle příslušných ustanovení Obč. zák.
1. 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. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši sjednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně vrátí.
 2. 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 (a zálohy za plnění poskytovaná s užíváním bytu) byla dohodnuta ve výši, jak je uvedeno v evidenčním listě.
2. **Nájemce se zavazuje vždy do posledního dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí, platit pronajímateli nájemné a zálohy na služby, a to počínaje dnem 01.07.2019.**
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 úrok z prodlení dle Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění. Prodlení s placením nájemného a záloh za plnění spojená s užíváním bytu za dobu tří měsíců je důvodem k výpovědi z nájmu bytu bez výpovědní doby.**
5. Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení nájemného nebo úhrad se změní výše příslušných úhrad.
6. 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 námitky. Neučiní-li tak, bude se mít 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.

Závazky smluvních stran

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.
9. Nájemce je povinen zajistit si vytápění z tepelných zařízení nainstalovaných pronajímatelem jako součást bytu.
10. Nájemce se zavazuje využívat pronajaté sklepní prostory pouze k uskladnění věcí nezbytných k provozu bytu.
11. **Nájemce je povinen požádat o prodloužení této nájemní smlouvy před uplynutím doby určité. V případě, že do 30.06.2021 tak neučiní, nebude nájemní smlouva prodloužena a nájem končí 30.06.2021. V případě, že bude smlouva prodloužena, je povinen tak učinit pokaždé (tj. požádat o prodloužení nájemní smlouvy vždy před uplynutím této určité prodloužené doby).**

V.
Závěrečná ustanovení

- 1. Účastníci si nájemní smlouvu přečetli a s jejím obsahem souhlasí a prohlašují, že smlouvu sjednali ze své svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní.**
- 2. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí příslušné ustanovení Obč. zák., 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. Touto smlouvou se ruší veškeré předcházející nájemní smlouvy vážící se k výše uvedenému bytu.**

Na základě zákona č. 101/2000 Sb., souhlasím se zpracováním osobních údajů v souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy. Byl/a jsem řádně informován/a 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. xx/xx konané dne 17.06.2019.

Příloha:

- evidenční list
- protokol o převzetí bytu

V Petrovicích u Karviné, dne

dne

Za pronajímatele:

Nájemce:

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

.....
Józef Kucharczyk