

Rada obce č. 44

konaná dne: 13.05.2024

**Materiál č.**

**Počet příloh: 1**

- Nájemní smlouva o nájmu bytu NAJ/03/2024

**Název materiálu: Uzavření Nájemní smlouvy o nájmu bytu (KODUS) – Kencki Bronislav**

**Předkladatel: Bc. Aneta Repperová**

**Podpis:**

**Dopad na rozpočet: ANO**

**Stanovisko správce rozpočtu: Příjem do rozpočtu**

**Podpis:**

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

Radě obce Petrovice u Karviné je ke schválení předkládán návrh Nájemní smlouvy o nájmu bytu v Komunitním domě pro seniory, Závada 261. Nájemní smlouva bude uzavřena s nájemcem Bronislav Kencki, nar. 21.01.1939, bytem Závada čp. 120, 735 72 Petrovice u Karviné k bytu číslo 8 od 01.06.2024 do 30.05.2026.

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 Kenckého byla projednána Bytovou a sociální komisí dne 7.5.2024.

**Návrh řešení a doporučení předkladatele:**

Uzavřít Nájemní smlouvu o nájmu bytu s nájemcem Bronislav Kencki dle předloženého návrhu.

**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. 8, Závada č. p. 261 s nájemcem Bronislav Kencki, nar. 21.01.1939, bytem Závada čp. 120, 735 72 Petrovice u Karviné, od 01.06.2024 do 30.05.2026 dle předloženého návrhu;

b) pověřila

starostu obce k podpisu Nájemní smlouvě o nájmu bytu.

# NÁJEMNÍ SMLOUVA O NÁJMU BYTU

## č. NAJ/03/2024

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

dále jen "pronajímatel"

**Nájemce:** **Bronislav Kencki**  
**nar. 21.01.1939**  
Závada čp. 120, 735 72 Petrovice u Karviné

dále jen „nájemce“  
společně také „smluvní strany či strany“

uzavřeli níže uvedeného dne podle § 2235, odst. 1., zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „Obč. zák.“) nájemní smlouvu o nájmu bytu.

### I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci za nájemné do řádného užívání **byt č. 8** o velikosti 2+KK, včetně společných prostorů v Komunitním domě pro seniory, Závada č. p. 261. Pronajímatel je vlastníkem uvedeného domu.
2. Přesný rozsah vybavení a zařízení bytu včetně výpočtu nájemného a záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytu je uvedeno ve výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy. Součástí nájemní smlouvy je také protokol o převzetí bytu, ve kterém je uveden stav bytu a jeho popis, vybavení bytu a příslušenství.
3. Nájemce byt přejímá a prohlašuje, že byt s příslušenstvím dle výpočtového listu je ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zavazuje se dovybavit byt zařizovacími předměty, kterými není byt vybaven, a nejsou uvedeny ve výpočtovém 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 ve výpočtovém listu. 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 na dobu určitou s účinností **od 01.06.2024 do 30.05.2026, tj. na dobu dvou let.**
2. Smluvní nájemné je **ve výši 111,00 Kč/m<sup>2</sup> 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 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 následujících Obč. zák.,
  - d) jinými způsoby dle příslušných ustanovení Obč. zák.
4. Při skončení nájmu je nájemce povinen vyklidit byt s příslušenstvím včetně 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.
  5. O předání bytu nájemcem pronajímateli bude vyhotoven při předání bytu nájemcem předávací protokol, který bude podepsán oběma stranami této smlouvy. Obsahem tohoto protokolu bude zejména podrobný popis bytu a odchylek jeho stavu oproti stavu, v jakém byl byt předán pronajímatelem nájemci.
  6. Dovybaví-li nájemce byt vlastními zařizovacími předměty, zavazuje se nájemce při ukončení nájemního poměru zajistit jejich demontáž a odvoz z bytu, popřípadě dle dohody s pronajímatelem 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, tj. zálohy na služby) byla dohodnuta ve výši, jak je uvedeno ve výpočtovém listu.
2. **Nájemce se zavazuje vždy do posledního dne kalendářního měsíce platit pronajímateli nájemné a zálohy na služby za příslušný měsíc počínaje dnem 01.06.2024 na účet č. 3325791/0100 vedený u peněžního ústavu Komerční banka, a. s.**
3. Pronajímatel je oprávněn zvýšit jednostranně nájemné o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu podle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Pronajímatel novou výši zvýšeného nájmu sdělí nájemci písemně nejpozději do 20. února příslušného roku. Nájemné za měsíc březen platí nájemce pronajímateli již v nové výši.  
  
Výše záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytu je stanovena v závislosti na zálohách hrazených pronajímatelem dodavatelům. Dojde-li ke změně výše těchto záloh, je pronajímatel oprávněn stanovit nájemci jednostranně novou výši záloh.  
  
Ohledně nárůstu cen dle tohoto odstavce nebude uzavírán dodatek k této smlouvě.
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., ve znění pozdějších předpisů.

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 dnů ode dne doručení změny sdělit pronajímateli své námitky. 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 ve výpočtovém listu nebo v oznámení o změnách, které je nedílnou součástí výpočtového 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. Neoznačí-li nájemce tuto kontaktní osobu, je takovou osobou pronajímatel.

8. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Potřebu větších oprav je nájemce povinen hlásit neprodleně pronajímateli.
9. Nájemce je povinen nejpozději do dvou let od uzavření této smlouvy splnit podmínku uvedenou v Zásadách pro uzavírání nájemních smluv v domech s pečovatelskou službou a Komunitním domě pro seniory obce Petrovice u Karviné uvedou v čl. 2, odst. 2.2, písm. ch), které nabyly účinnosti dne 01.12.2022. V opačném případě nebude nájemní smlouva prodloužena a dojde ke skončení nájmu.

## V. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany 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 převzal výpočtový list a protokol o převzetí bytu.
6. Na základě zákona č. 101/2000 Sb., souhlasí nájemce se zpracováním osobních údajů v souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy. Byl řádně informován o zpracování těchto údajů.
7. Tato Nájemní smlouva byla schválena usnesením Rady obce č. .... konané dne 13.05.2024.

V Petrovicích u Karviné, dne

V Petrovicích u Karviné, dne

Za pronajímatele:

Nájemce:

.....  
doc. Ing. Marian Lebieczik, Ph.D.  
starosta

.....  
Bronislav Kencki

Příloha:

- výpočtový list
- Způsob stanovení úhrady za zařizovací předměty
- protokol o převzetí bytu
- Zásady pro uzavírání nájemních smluv v domech s pečovatelskou službou a Komunitním domě pro seniory obce Petrovice u Karviné