NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ")

Smluvní strany

OBEC TŘEBICHOVICE
se sídlem Třebichovice 89, 273 06 Libušín
IČ: 00235016
zastoupena: Ing. Iveta Loudová, starostka
další osoba pověřená jednáním v zastoupení obce: Ilona Fejfarová
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: 7525141/0100

(dále jen „**Pronajímatel**")

a

xxx
xxxxxxx
č. OP: xx
r. č.: xxxxx
bankovní spojení: xx
tel.: xxxxxxx

(dále jen „**Nájemce**")

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2235 a násl. OZ tuto **nájemní smlouvu** (dále jen „**smlouva**"):

Článek I. Úvodní ustanovení

1.1 Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovitosti:

pozemek p. č. st. 151, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 995 m^2, jehož součástí **je stavba č.p. 107, objekt k bydlení**, zapsaný v katastru nemovitostí pro katastrální území Třebichovice, obec Třebichovice, na listu vlastnictví č. 10001, evidovaném Katastrální úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno (dále jen „**Nemovitost**")

1.2 Pronajímatel prohlašuje, že se **v podkroví** Nemovitosti nachází **byt č. 5** s dispozicí **2 +kk** s příslušenstvím o celkové výměře **58,55 m^2**, který sestává z následujícího: obývací pokoj s kuchyňským koutem, ložnice, koupelna s WC, předsíň a spíž; (dále jen „**Předmět nájmu**" nebo „**byt**").

1.3 Popis jednotlivých místností včetně vybavení a podlahové plochy je uveden v Příloze č. 1 této smlouvy. Součástí Předmětu nájmu je i jeho vybavení a příslušenství, které však zůstává ve vlastnictví Pronajímatele, a je rovněž specifikováno v příloze č. 1 této smlouvy.

1.4 Pronajímatel má zájem přenechat Předmět nájmu za stanovené měsíční nájemné Nájemci k užívání za účelem uspokojení jeho bytových potřeb, a to včetně vybavení a příslušenství, za podmínek dále specifikovaných v této smlouvě.

1.5 Nájemce má zájem za účelem zajištění svých bytových potřeb řádně užívat Předmět nájmu a za užívání hradit sjednané měsíční nájemné a platby za související služby. Nájemce zároveň prohlašuje a potvrzuje, že je se stavem Předmětu nájmu podrobně obeznámen, považuje ho za způsobilý k užívání bez jakéhokoliv omezení a v tomto stavu ho také přebírá.

1.6 Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu, na základě které přenechává Pronajímatel Nájemci Předmět nájmu k užívání za účelem uspokojení jeho bytových potřeb, a to na dobu určitou, za podmínek dále uvedených.

Článek II. Předmět nájmu

2.1 Pronajímatel přenechává Nájemci do dočasného užívání Předmět nájmu za účelem uspokojení bytových potřeb Nájemce, a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.

2.2 Nájemce Předmět nájmu do dočasného užívání přijímá a zavazuje se Pronajímateli platit stanovené nájemné a služby spojené s užíváním Předmětu nájmu.

2.3 Stav bytu a jeho vybavení jsou uvedeny v předávacím protokolu, který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy. V předávacím protokolu je rovněž uveden stav měřičů médií a energií jako jsou: voda a elektrická energie, a to ke dni předání bytu.

2.4 Nájemce je oprávněn užívat byt pouze k uspokojení svých bytových potřeb, tedy zajištění základní lidské potřeby bydlení.

2.5 Nájemce si před uzavřením této smlouvy Předmět nájmu řádně prohlédl a shledal ho způsobilým k nastěhování a obývání. Nájemce potvrzuje, že neshledal ke dni uzavření této smlouvy na Předmětu nájmu vady bránící či jakkoliv omezující jeho užívání Nájemcem v souladu s touto smlouvou.

2.6 Nájemce, popř. osoby, které žijí s Nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

Článek III. Předání a převzetí bytu

3.1 Pronajímatel se zavazuje předat byt Nájemci ke dni **x. xx. 2026** a Nájemce se jej k tomuto dni zavazuje od Pronajímatele převzít. Den převzetí bytu, vyznačený na předávacím protokolu (viz Příloha č. 2), je dnem zahájení nájmu.

3.2 O předání bytu sepíší smluvní strany předávací protokol, ve kterém budou vedle náležitostí dle bodu 2.3 smlouvy uvedeny počty klíčů, případné zjevné vady bytu nebo další skutečnosti o stavu bytu.

Článek IV. Nájemné a související otázky

4.1 Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání bytu nájemné:

Rok **2026** ve výši **00,00** Kč/m^2.

Podlahová plocha bytu: 58,55 m^2 x 00,00 ..... 0 000,00 Kč

Celkem měsíční nájemné platné v roce 2027 ..... **0 000,00 Kč**

Rok **2027**ve výši **00,00** Kč/m^2.

Podlahová plocha bytu: 58,55 m^2 x 00,00 ..... 0 000,00 Kč

Celkem měsíční nájemné platné v roce 2028 ..... **0 000,00 Kč**

Rok **2028** ve výši **00,00** Kč/m^2.

Podlahová plocha bytu: 58,55 m^2 x 00,00 ..... 0 000,00 Kč

Celkem měsíční nájemné platné v roce 2029 ..... **0 000,00 Kč**

Rok **2029** ve výši **00,00** Kč/m^2.

Podlahová plocha bytu: 58,55 m^2 x 00,00 ..... 0 000,00 Kč

Celkem měsíční nájemné platné v roce 2030 ..... **0 000,00 Kč**

V nájemném je zahrnuta úplata za amortizaci zařízení bytu. V nájemném není zahrnuta cena za služby poskytované s pronájmem bytu (vodné, stočné, elektřina).

4.2 Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného po dobu, po kterou Pronajímatel i přes Nájemcovo upozornění neodstraní v bytě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má Nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu podstatně zhoršilo. Jestliže Nájemce Pronajímatele na závadu či vadné poskytování plnění spojeného s užíváním bytu písemně neupozorní, právo na slevu z nájemného nevznikne.

4.3 Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytována s užíváním bytu se uplatňují bez zbytečného odkladu u Pronajímatele, a to písemně. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad, nebo obnovení řádného poskytování plnění spojených s užíváním bytu.

4.4. V souladu s čl. 7 Pravidel pro pronajímání bytů ve vlastnictví obce Třebichovice, v platném znění, se Nájemce zavazuje nejpozději při uzavření této smlouvy složit na konto Pronajímatele peněžitou jistotu ve výši tří měsíčních nájmů. Tato jistota bude po dobu nájmu uložena na účtu Pronajímatele a Pronajímatel s ní nebude dále disponovat, s výjimkou jejího použití na úhradu případných budoucích nákladů Pronajímatele na uvedení Předmětu nájmu a věcí do stavu, ve kterém byly Nájemci předány, kdy k úhradě těchto nákladů by byl Nájemce jinak povinen, a dále ke krytí nákladů spojených s odstraněním škod způsobených Nájemcem na Předmětu nájmu a jeho vybavení s přihlédnutím k běžnému opotřebení, k úhradě dlužného nájemného, nezaplaceného vyúčtování poplatků za služby. Uvedené pohledávky má Pronajímatel právo započíst proti pohledávce na vrácení peněžité jistoty. V případě, že uvedené skutečnosti nenastanou, bude peněžitá jistota po ukončení nájmu vrácena Nájemci nejpozději do jednoho (1) měsíce od vyklizení a předání Předmětu nájmu Pronajímateli. Obec může v odůvodněných případech od kauce ustoupit.

Článek V. Platební podmínky

5.1 Nájemné je splatné měsíčně, a to vždy nejpozději **k 1. (prvnímu) dni kalendářního měsíce**, za který se nájemné platí.

5.2 Nájemné je splatné na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet Pronajímatele. Nájemné je také možné uhradit v hotovosti v sídle Pronajímatele.

Článek VI. Ostatní práva a povinnosti

6.1 Nájemce se zavazuje o byt pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu. Nájemce je povinen zachovávat čistotu ve společných prostorách domu a přiléhajících pozemcích.

6.2 Pronajímatel je povinen předat Nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívaní a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

6.3 Nájemce se zavazuje sjednat si na vlastní náklady pojištění své domácnosti a pojištění odpovědnosti za škody způsobené v souvislosti s užíváním bytu (či provozem domácnosti) s min. pojistnou částkou 500 000 Kč, a to nejpozději ke dni počátku nájmu. Nájemce je povinen udržovat toto pojištění v platnosti po celou dobu trvání nájmu. Pronajímatel je oprávněn kdykoliv v průběhu nájmu požadovat po nájemci předložení platné pojistné smlouvy či potvrzení o zaplacení pojistného k nahlédnutí. Nájemce je povinen toto potvrzení předložit do 7 dnů od doručení výzvy pronajímatele.

6.4 Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí Nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu je uveden ve **Směrnici zásad pro BD Třebichovice č. 1/2026.**

6.5 Zjistí-li Nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned Pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí Pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které Nájemce odpovídá. Nesplní-li Pronajímatel svoji povinnost odstranit závady a překážky nebránící obvyklému bydlení, nebo jimiž je výkon práva nájmu ohrožen, má Nájemce právo po předchozím upozornění Pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u Pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. Neoznámí-li Nájemce Pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.

6.6 Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

6.7 Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů, přičemž Domovní řád může tato pravidla určit podrobně. Pronajímatel se zavazuje bezodkladně seznámit s domovním řádem.

6.8 Pronajímatel je oprávněn z vážných důvodů vstupovat do bytu; nebude-li hrozit nebezpečí z prodlení, bude vstup Nájemci oznámen s dostatečným časovým předstihem.

6.9 V posledních dvou měsících trvání nájemního vztahu je Nájemce povinen umožnit zájemci o pronajmutí bytu jeho prohlídku v přítomnosti Pronajímatele nebo jeho zástupce, a to tak, aby Nájemce nebyl prohlídkou zbytečně obtěžován.

6.10 Nájemce je oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu nebo k jinému užívání dalším osobám pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. V žádosti o souhlas musí být uvedena třetí osoba, která se má stát uživatelem bytu a doba podnájmu nebo bezplatného užívání, na jakou Nájemce třetí osobě byt do podnájmu nebo bezplatného užívání přenechá.

6.11 Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li Nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu Pronajímateli; neučiní-li to Nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Pronajímatel si vyhrazuje právo neudělit souhlas s přijetím další osoby do bytu. Návštěvy téže osoby anebo několika osob postupně v délce trvání nad 30 dnů v součtu za rok je Nájemce povinen ohlásit Pronajímateli. Pobyt osob v bytě (potažmo domě) má vliv na rozúčtování nákladů na služby, které hradí všichni nájemci v domě.

6.12 Pro účely této smlouvy, ke dni jejího uzavření, tvoří Nájemcovu domácnost ve smyslu § 2272 OZ pouze Nájemce. K tomuto dni se do bytu spolu s Nájemcem nebudou stěhovat další osoby coby příslušníci jeho domácnosti. *Aktualizovat dle skutečnosti* Pronajímatel a nájemce tímto uvádí, že ve smyslu § 2272 odst. 3 OZ je počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, celkem tři osoby.

6.13 Nájemce je povinen při změně adresy uvedené v záhlaví smlouvy, anebo v případě, že tato adresa přestane být adresou bydliště (resp. doručovací), bez zbytečného odkladu Pronajímateli oznámit adresu pro doručování listovních zásilek, a to i po dobu 12 měsíců po skončení této smlouvy, leda by Pronajímatel tuto povinnost Nájemci prominul. Platí, že adresou bydliště (doručovací adresou) je adresa bytu po dobu trvání této smlouvy, anebo užívání bytu; totéž platí, jestliže Nájemce poruší svoji povinnost uvedenou ve větě první tohoto odstavce.

Článek VII. Služby poskytované s nájmem

7.1 Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci prostřednictvím dodavatelů v souvislosti s užíváním bytu dodávku vody, likvidaci odpadní vody, včetně elektrické energie pro společné prostory (dále jen „**služby**“). Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli náklady spojené s poskytováním uvedených služeb.

7.2 Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli zálohy na úplatu za služby uvedené výše, a to v intervalu třech měsíců. Platba záloh probíhá formou zálohových faktur vystavených Pronajímatelem. Splatnost je uvedena na fakturách.

7.3 Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 3 (tří) měsíců od obdržení konečného vyúčtování dodavatelů jednotlivých služeb provést vyúčtování Nájemcem zaplacených záloh na služby a skutečně odebraných služeb. Případný přeplatek či nedoplatek úplaty za služby je splatný 15. den po doručení vyúčtování Nájemci, leda by Nájemce proti vyúčtování uplatnil námitku. Ujednání stran vyúčtování platí jen tehdy, neupraví-li je právní předpis.

Článek VIII. Doba trvání a ukončení smlouvy

8.1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **do 00. 00. 0000.**

8.2. Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou. Dalším způsobem, kterým lze smlouvu ukončit, je výpověď.

8.3. Nájemce i Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v § 2286–2291 OZ (výpověď je tak možno učinit jen ve stanovených případech a z předepsaných důvodů), přičemž počátek výpovědní doby začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícím po měsíci, ve kterém došlo k prokazatelnému doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí

dojít druhé straně. Pronajímatel i Nájemce uvede důvod výpovědi, a zda se jedná o výpověď bez výpovědní doby; Pronajímatel navíc poučí Nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.

8.4. Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže

a) dá byt nebo jeho část do podnájmu či bezplatnému užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas Pronajímatele,

b) provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele,

c) neoznámí Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku Pronajímatele či třetích osob škoda ve výši desetinásobku měsíčního nájemného,

d) přijme-li dalšího člena své domácnosti a překročí tím limit stanovený v bodu 6.12 věta poslední,

e) Nájemcem chovaná zvířata nebo jiné organismy budou opakovaně závažným způsobem obtěžovat ostatní obyvatele domu nebo Nájemce opakovaně neodstraní případné znečištění domu způsobené jím chovaným zvířetem, a i přes upozornění nesjedná nápravu,

f) opakovaně poruší pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku, a i přes upozornění Pronajímatele nesjedná nápravu.

8.5. Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvlášť závažným způsobem zejména, jestliže dluh za nezaplacené nájemné nebo zálohy na služby, s jejichž úhradou bude Nájemce v prodlení, přesáhne výši odpovídající trojnásobku nájemného, nebo nedoplatek za vyúčtování nebude za dobu tří měsíců ode dne jeho splatnosti zcela uhrazen.

Článek IX. Vrácení bytu

9.1 Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady byt vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat Pronajímateli byt ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení bytu či jeho vybavení, odpovídá Nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do bytu, byť z nevědomé nedbalosti umožnil přístup.

9.2 Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením či předáním bytu má Pronajímatel právo kdykoli byt na náklady Nájemce sám vyklidit, s čímž Nájemce výslovně souhlasí.

9.3 Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si Nájemce věci, které zanechal v bytě ani do 30 (třiceti) dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za Nájemcem. Případný peněžní přebytek zašle Pronajímatel Nájemci na účet Nájemcem sdělený.

9.4 Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí Nájemce nejpozději k termínu předání bytu (skončení nájmu). Pokud tak Nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad Nájemce Pronajímatel. S tím Nájemce vyslovuje souhlas.

Článek X. Závěrečná ustanovení

10.1 Tato smlouva nabývá platnosti podpisem všech účastníků smlouvy.

10.2 Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

10.3 V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.

10.4 Tato smlouva, její výklad a otázky v ní neupravené se řídí českým právem. Není-li touto smlouvou upraveno jinak, použijí se dispozitivní ustanovení NOZ; to platí i tam, kde smlouva upravuje některá práva či povinnosti jen částečně.

Ve Třebichovicích, dne ……

…….
Nájemce

…….
Za Pronajímatele
Ing. Iveta Loudová, starostka

Příloha č. 1
VYBAVENÍ BYTU

Pokoj	Podlahová plocha	Podlahová krytina	Vybavení (pořízeno v r. 2026)	Minimální životnost
předsíň	6,90 m²	keramická dlažba		
obývací pokoj s kuchyňským koutem	21,60 m²	lamino plovoucí	jednotka tepelného čerpadla s funkcí vytápění i klimatizace	30 let
			kuchyňská linka s vodovodní baterií, pracovní deskou a dřezem	10 let
			digestoř	10 let
			varná deska	10 let
			trouba	10 let
ložnice	23,50 m²	lamino plovoucí	jednotka tepelného čerpadla s funkcí vytápění i klimatizace	30 let
koupelna s WC	5,15 m²	keramická dlažba	vodovodní baterie	10 let
			sprchový kout	10 let
			umyvadlo	10 let
			WC mísa	10 let
			bojler	10 let
			topný žebřík	10 let
spíž	1,40 m²	lino		
ostatní specifikace			Byt disponuje tepelným čerpadlem na střeše budovy (varianta vzduch – vzduch s vnitřní jednotkou s funkcí vytápění i klimatizace).	
Podlahová plocha bytu celkem	**58,55 m²**			

Příloha č. 2
PŘEDÁVACÍ PROTOKOL K BYTU

Dne **00. 00. 2026** převzal Nájemce – pan/paní …… od Pronajímatele Obec Třebichovice **byt č. 5** na adrese: Třebichovice, č.p. 107.

- **klíče od bytu v počtu:** 1 ks od bytu, 1 ks od vchodových dveří, 1 ks od schránky, 1 ks od spíže

- **s těmito stavy měřičů:**

elektroměr ..... (kWh)

vodoměr ..... (m^3)

- **vybavení bytu:** Smluvní strany konstatují, že se stav bytu a jeho příslušenství neliší od popisu uvedeného ve smlouvě a jejích přílohách, a považují za nutné poznamenat, že byt je novostavba (kolaudace bytu v r. 2026)

Předmět nájmu je přenechávám Nájemci do užívání ve stavu způsobilém k řádnému užívání, bez zjevných či užívání bránících závad či poškození.

Ve Třebichovicích, dne 00. 00. 2026

…… ……

Nájemce
xxxxxxxxxx

Za Pronajímatele
Xxxxxxxxxxxx