

Nájemní smlouva k bytu

uzavřená ve smyslu § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Obec Řepiště

Sídlo : Mírová 178, 739 32 Řepiště
IČO : 00577031 DIČ: CZ00577031
Zastoupená : Rostislavem Kožušníkem, starostou obce
Bankovní spojení: Komerční banka a.s., č.ú. 86-5838400297 / 0100
dále jen "**Pronajímatel**"

a

pan/paní

bytem :

Datum narození :
dále jen "**Nájemce**"

(ve smlouvě společně dále jen jako smluvní strany)

uzavřeli podle ustanovení § 2235 a násl.zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

tuto

nájemní smlouvu.

I.

Předmět smlouvy

Touto nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci (a členům jeho domácnosti) k bydlení byt (jako předmět nájmu) do dočasného užívání označený v čl. II. této smlouvy.

II.

Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 754 a 755, oba katastrální území Řepiště, jejichž součástí je bytový dům čp. 302 na adrese ulice Mírová v obci Řepiště (dále jen „Komunitní dům“), vše zapsané na listu vlastnictví č. 1 katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek.
- 2) V tomto Komunitním domě se rovněž nachází soubor místností, které jsou součástí Komunitního domu a které Pronajímatel označuje jako byt č. 3

Byt číslo	3	
Nadzemní podlaží	1 NP	
Velikost bytu	1+KK	49,1 m ² (celková plocha bytu)
V tom: bytové prostory		37,5 m ² (chodba, koupelna, pokoj)
terasa (balkon)		8,5 m ²
sklep		3,1 m ²

výše uvedené prostory jsou dále označeny jako „Byt“.

Byt je blíže specifikován v Evidenčním listu pro výpočet nájemného, Pasportu bytu a Protokolu o předání a převzetí bytu, jež jsou samostatnými přílohami a tvoří nedílnou součást nájemní smlouvy.

- 3) Předmětem nájmu této smlouvy je Byt uvedený v písmenu 2) tohoto článku.

III. Nájem

- 1) Pronajímatel touto Smlouvou a za podmínek v ní ujednaných přenechává Nájemci (a členům jeho domácnosti) shora uvedený Byt k dočasnému užívání za účelem zajištění bytových potřeb Nájemce a Nájemce od Pronajímatele za tímto účelem Byt přijímá a zavazuje se za něj platit Pronajímateli sjednané nájemné a další úhrady dle této Smlouvy.
- 2) Pronajímatel předá byt nájemci k užívání nejdříve od 01.03.2026 a po uzavření této Smlouvy. O předání bytu nájemci bude vyhotoven Protokol o předání a převzetí bytu, v němž se popíše stav předávaného bytu, zejména pak jeho vybavení, míra opotřebení, případné závady a stavy na měřidlech.

IV. Doba nájmu

Nájem bytu se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 01.03.2026.

V. Nájemné a způsob úhrady

- 1) Výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu se stanoví dohodou smluvních stran v souladu s ustanoveními občanského zákoníku.
- 2) Obec Řepiště stanovila na základě rozhodnutí rady obce R 55.2.7. ze dne 11.06.2025 nájemné ve výši 158,70 Kč/m²/měsíc obytné plochy. Jedná se o cenu pronájmu v místě a čase obvyklou. Výše nájemného je stanovena na základě kalkulace nákladových položek spojených s pořízením a provozem bytového domu.
- 3) Výše nájemného, výše měsíčních záloh na úhradu za služby a rozsah těchto služeb pro Byt jsou uvedeny v Evidenčním listě pro výpočet nájemného, který je nedílnou součástí smlouvy.
- 4) V nájemném je zahrnuto i užívání zařizovacích předmětů a dalšího vybavení bytu dle Evidenčního listu pro výpočet nájemného.
- 5) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné průběžně vždy k 1. červenci příslušného roku počínaje 1.7.2026, a to o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok, zveřejněnou Českým statistickým úřadem (www.csu.cz). Pronajímatel je povinen sdělit nájemci výši takto zvýšeného nájemného vždy nejpozději do 30. června příslušného roku.
- 6) Nájemné se nájemce zavazuje hradit měsíčně, nejpozději vždy do 5. dne kalendářního měsíce.
- 7) Nájemce je rovněž povinen hradit pronajímateli společně s nájmem zálohy na úhradu plnění za služby poskytované s užíváním bytu a zajišťované pronajímatelem dle Evidenčního listu pro výpočet nájemného.
- 8) Výše záloh na úhradu služeb spojených s užíváním bytu je stanovena v závislosti na zálohách hrazených pronajímatelem dodavatelům. Dojde-li ke změně výše těchto záloh, obě smluvní strany se dohodly, že upraví výši záloh na služby spojené s užíváním bytu v souladu s těmito změnami.
- 9) Služby spojené s užíváním bytu, kterou jsou hrazeny měsíční zálohou, vždy společně s úhradou za nájemné. Skutečná výše úhrad za služby se zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb dle platných právních předpisů za roční období (**leden–prosinec**), **nejpozději do 30.4.** následujícího roku. Pronajímatel se zavazuje vrátit nájemci vykázaný přeplatek ve vyúčtování služeb za posuzovaný kalendářní rok po doručení vyúčtování nájemci nejpozději do 2 měsíců od doručení vyúčtování. Nájemce se zavazuje na výzvu doplatit případný vykázaný nedoplatek ve vyúčtování služeb za posuzovaný kalendářní rok po doručení vyúčtování nejpozději do 2 měsíců.
- 10) Nezaplatí-li nájemce stanovené nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu do 5 dnů ode dne jejich splatnosti, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši platné právní úpravy v době jejich splatnosti, resp. pokutu či poplatek z prodlení dle § 13 z.č. 67/2013 Sb. v platném znění.

VI. Jistota

- 1) Nájemce se zavazuje složit pronajímateli částku ve výši trojnásobku sjednaného nájemného, tj. ve výši 20.613,- Kč, jako jistotu k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých povinností a závazků v souvislosti s nájmem (např. na krytí škod, které by eventuelně způsobil nájemce nebo osoby, jimž nájemce umožnil vstup do předmětu nájmu či ve společných prostorách domu, na úhradu úroků z prodlení atd.). Jistotu nájemce uhradí pronajímateli nejpozději v den započetí nájmu dle této smlouvy, převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
- 2) V případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného, úhradou za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo jiných svých povinností či závazků v souvislosti s nájmem, je pronajímatel oprávněn tyto prostředky (jistotu) použít k úhradě pohledávek za nájemcem, zejména k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem a započíst je tak jednostranně proti nájemcově pohledávce na jejich vrácení po skončení nájmu.
- 3) V případě, že pronajímatel použije dle předchozího odstavce prostředky z jistoty, oznámí to písemně nájemci a nájemce je pak povinen do jednoho měsíce peněžní prostředky doplnit do původní výše.
- 4) Nevyčerpané peněžní prostředky (z jistoty) budou nájemci vyplaceny na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy, nebo na bankovní účet, který nájemce v dostatečném předstihu sdělí pronajímateli, do 1 měsíce po vyklizení bytu a jeho odevzdání pronajímateli.

VII. Další ujednání

- 1) Nájemce není oprávněn na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele činit jakékoliv stavební a jiné úpravy, které by vyžadovaly stavební povolení nebo stavební.
- 2) **Nájemce není oprávněn (je zakázáno) dát byt do podnájmu třetím osobám. Rovněž tak nesmí být byt využíván k podnikatelské činnosti, tj. náklady na bydlení nesmí být zohledněny do daně z příjmů).**
- 3) Pronajímatel si vyhrazuje možnost omezit počet osob žijících v bytě na maximálně 1 osobu v bytě 1 + KK nebo 2 osoby (výjimečně 3 osoby) v bytě 2 + KK. Tato omezení jsou z důvodů přiměřených velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
- 4) Pronajímatel si vyhrazuje právo souhlasu s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma.
- 5) Nájemce může v rozsahu přiměřeném poměrům a velikosti bytu v bytě chovat zvíře pouze se souhlasem pronajímatele.
- 6) Nájemce je povinen byt udržovat ve stavu způsobilém k užívání a je povinen dodržovat obecně závazné předpisy upravující požární ochranu, bezpečnost a hygienu. Je také povinen provádět a hradit ze svého běžnou údržbu a drobné úpravy související s užíváním bytu a je rovněž povinen umožnit pronajímateli přístup do všech prostor, jež jsou předmětem nájmu k provedení kontroly, provozní údržby, likvidaci havárií apod.
- 7) Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem v bytě, jsou povinni řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno, a dále je

nájemce povinen písemně pronajímateli ve lhůtě 15 dnů oznámit veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to včetně jména, příjmení, data narození a státní příslušnosti těchto osob.

- 8) Pronajímatel se zavazuje, že vytvoří pro nájemce takové podmínky, aby mohl byt nerušeně užívat.
- 9) Při převzetí bytu a při skončení nájmu bude mezi smluvními stranami zachycen písemně stav předmětu nájmu a stavy měřičů příslušných médií v Protokolu o předání a převzetí bytu.
- 10) Ke skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje najatý byt vyklidit a vyklizený protokolárně pronajímateli předat. Současně bere na vědomí, že pronajímatel na něm může požadovat náhradu škody způsobené na předmětu nájmu. Předmět nájmu se zavazuje pronajímateli odevzdat ve stavu obvyklého opotřebení.
- 11) Nájemce se zavazuje dodržovat ustanovení „Domovního řádu“, pokud bude vydán.

VIII. Skončení nájmu

- 1) Pronajímatel může vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku:
 - a. poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - b. je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
 - c. má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
 - d. je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
- 2) Pronajímatel může vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době i v případě, že
 - a. Má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,
 - b. Potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.
- 3) Nájemce může vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době, a to i bez uvedení důvodu.
- 4) Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
- 5) Pronajímatel uvede v písemné výpovědi výpovědní důvod. Pronajímatel nájemce poučí o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.
- 6) Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.
- 7) Ke skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje najatý byt vyklidit a vyklizený protokolárně pronajímateli předat. Současně bere na vědomí, že pronajímatel na něm může požadovat náhradu škody způsobené na předmětu nájmu. Předmět nájmu se zavazuje pronajímateli odevzdat ve stavu obvyklého opotřebení.
- 8) Příslušníci domácnosti žijící v bytě s nájemcem v okamžiku skončení nájmu nemají nárok na zajištění náhradního bydlení a na základě rozvazovacích podmínek jsou povinni opustit byt společně s nájemcem.
- 9) V případě úmrtí nájemce se postupuje v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

