

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

1. **Statutární město Opava**
se sídlem Opava, Horní nám. 69
IČ: 00300535
zastoupeno: Ing. Lumírem Šebrlem, vedoucím odboru majetku města
(dále jen pronajímatel na straně jedné)

2. Jméno a příjmení: [REDAKCE]
rodné číslo: [REDAKCE]
bytem: [REDAKCE]
stav: manželé
(dále jen nájemce na straně druhé)

sjednali podle § 685 a násl. obč. zákoníku níže uvedeného dne tuto nájemní smlouvu:

I.

1. Předmětem nájmu je byt č. 3, I. kategorie, o 3 pokojích/, 1 kuchyní/ních/, v II. NP domu v obci **Opava** na ulici **Masarykova třída** č.or. 330 č. pop. 10 v kat. území Opava – město.

Přesný rozsah užívání bytu, vybavení a zařízení tohoto bytu včetně jeho příslušenství jsou podrobně uvedeny v „**Protokolu o předání a převzetí bytu**“, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 1.

2. Pronajímatel přenechává byt uvedený v čl. I odst. 1 této smlouvy do nájmu nájemci s účinností od **1. 11. 2007** na dobu - **neurčitou**.
O odevzdání a převzetí bytu, jeho zařízení a vybavení se pořídí „**Protokol o předání a převzetí bytu**“ (příloha č. 1).

II.

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli sjednané nájemné a měsíční úhrady za služby spojené s nájmem bytu (dále jen úhrady za služby). Výše nájemného a měsíční úhrady za služby jsou stanoveny v **evidenčním listě**, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 2.

2. Nájemné a měsíční úhrady za služby spojené s nájmem bytu (dále jen úhrady za služby) jsou stanoveny dohodou stran a na základě cen platných v době sjednání této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o míru inflace dle údajů Českého statistického úřadu, která nastane ode dne vzniku nájemního vztahu dle této smlouvy, příp. ode dne posledního zvýšení nájemného. Zvýšení nájemného pronajímatel provede obvykle od 1.4. kalendářního roku. Novou výši nájemného a způsob výpočtu sdělí pronajímatel nájemci písemně. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše nájemného respektovat.

3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši záloh na služby spojené s nájmem bytu, a to zejména v závislosti na výši skutečných nákladů na dané služby. Novou výši záloh na služby sdělí pronajímatel nájemci písemně. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše záloh respektovat.

4. Nájemné a úhrady za služby nebo zálohy na ně jsou splatné měsíčně, a to nejpozději do **15-tého dne následujícího kalendářního měsíce po celou dobu trvání nájmu v hotovosti do pokladny pronajímatele nebo bezhotovostně na účet č. 2677461/0300 vedený u ČSOB Opava, var.symbol 00531 00304, nebo prostřednictvím SIPO České pošty.**
5. Úhrady za služby placené zálohově je nájemce povinen zaplatit pronajímateli v jím předepsaných nebo dohodnutých lhůtách. Nedoplatky nebo přeplatky vyplývající z vyúčtování jsou splatné do 15-ti dnů po doručení vyúčtování nájemci.
6. Nezaplatí-li nájemce nájemné, úhrady za služby nebo zálohy na ně nebo jejich nedoplatky podle vyúčtování do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však Kč 25,- za každý i započatý měsíc prodlení.
7. Nájemce je povinen užívat byt i společné prostory v domě s péčí řádného hospodáře tak, aby na nich nevznikla žádná škoda. V případě, že přesto v souvislosti s jakýmkoli jednáním či opomenutím nájemce, osob, které s ním v bytě bydlí, či jiných osob – např. návštěv apod. ke vzniku škody dojde, je nájemce povinen ji na svůj náklad ihned nahradit uvedením do původního stavu nebo v penězích.
8. Drobné úpravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce, dle nařízení vlády č. 258/1995 Sb. ze dne 9. 8. 1995, kterým se provádí občanský zákoník. Ostatní opravy a údržbu bytu hradí pronajímatel, avšak jen v případě, že je písemně odsouhlasí. Jinak jdou i tyto opravy a údržba k tíži nájemce.
9. Nájemce je povinen při užívání bytu dodržovat veškeré obecně závazné právní předpisy, byt i společné prostory v domě neustále udržovat v čistotě a pořádku a neobtěžovat ničím ostatní uživatele bytů v domě.
10. Na základě této smlouvy je oprávněn pronajatý byt užívat toliko nájemce. Jiné osoby mohou byt užívat pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Nájem bytu na ně nepřechází. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli každou změnu týkající se osob, které s ním byt užívají a to ve lhůtě 15-ti dnů ode dne vzniku této změny. Pokud tak neučiní, zavazuje se nájemce uhradit pronajímateli smluvní pokutu za porušení této povinnosti ve výši Kč 5.000,--.
11. Před uzavřením této smlouvy složil nájemce v hotovosti do rukou pronajímatele **Kč 9.000,- (zapl. 5.11.2007)** dohodnutou peněžitou zárukou (kaucí) pro případ neplacení nájemného či záloh za služby spojené s užíváním bytu, způsobení škody v bytě nebo ve společných prostorách domu apod. V případě, že vznikne jakákoli pohledávka pronajímatele podle této smlouvy za nájemcem, pronajímatel započte na uspokojení této pohledávky peněžitou zárukou, popř. její poměrnou část, jinak ji nájemci po skončení nájmu oproti převzetí řádně vyklizeného a nepoškozeného bytu vrátí.

III.

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou může být zrušen těmito způsoby:
 - písemnou dohodou sjednanou mezi pronajímatelem a nájemcem
 - písemnou výpovědí danou nájemcem, výpovědní lhůta je 3 měsíce a počíná běžet 1. dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli
 - písemnou výpovědí danou pronajímatelem ze zákonných důvodů uvedených v občanském zákoníku

1. Po zániku nájmu je nájemce bytu povinen byt vyklidit a vyklizený odevzdat pronajímateli se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením při řádném užívání a údržbě, a to nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu. V případě porušení této smluvní povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši Kč 15.000,-. O odevzdání bytu pronajímateli se pořídí zápis.
2. Zemře-li nájemce bytu a nájem ze zákona nepřejde na žádného z pozůstalých je pronajímatel oprávněn byt dát bez dalšího vyklidit a protokolárně jej převzít.

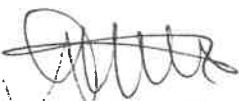
IV.

Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech smluvních stran vyplývajících z nájemního vztahu založeného touto smlouvou ustanovení občanského zákoníku, předpisů jej provádějících a doplňujících a platného domovního řádu, popř. i jiných předpisů vydaných pronajímatelem.

Součástí této nájemní smlouvy je „protokol o předání a převzetí bytu“ (příloha č. 1) a „evidenční list“ (příloha č. 2) s určenou výší nájmu, měsíčními úhradami za služby spojenými s nájmem bytu.

V Opavě dne 31. 10. 2007


.....
pronajímatel


.....
nájemce