**Účastníci smlouvy/smluvní strany:**

**PRONAJÍMATEL: Městys Štěchovice, IČ:00241725 se sídlem úřadu městyse Štěchovice,**

**Hlavní č. 3, PSČ 252 07, jednající zdola podepsaným starostou, jímž je pan Miloš Čapek (dále jen „pronajímatel“)**

**a**

**NÁJEMCE:**

**(dále jen „nájemce“)**

*uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto*

**Smlouvu nájemní (o nájmu bytu)**

Podle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník v platném znění (dále jen „nový občanský zákoník“/“NOZ“)

## Čl. I

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem věci nemovité pozemku parcelní číslo st. 1108, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří o výměře 87 m2,(dále jen „pozemek“) jehož součástí je stavba – budova s číslem popisným 370, stojící na pozemku parcelní číslo st. 1108, způsob využití – rodinný dům (dále jen „rodinný dům“) a pozemkové parcely p. č. 371/51, druh pozemku ostatní plocha o výměře 284 m2 a část p.p.č. 708/1, ostatní plocha o výměře cca 146m2 vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ na LV číslo 10001, obec Štěchovice, katastrální území Štěchovice u Prahy,okres Praha-západ, Středočeský kraj.
2. Předmětem nájmu podle této smlouvy je rodinný dům č. p. 370, postavený na pozemku parcela st. 1108, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 87 m², a zahrada u uvedeného rodinného domu na p. p. č. 371/51 o výměře 276m2 a část p. p. č. 708/1 o výměře cca 146m2 vše v k. ú. Štěchovice u Prahy.

Výměry jednotlivých součástí bytu a příslušenství jsou definovány v pasportu bytu (příloha č.1), který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

## Čl. II

### Účel nájmu

Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci předmět nájmu k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné, a to výhradně za účelem k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů nájemcovy domácnosti. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu pouze ke sjednanému účelu způsobem obvyklým pro tento způsob užívání.

## Čl. III

### Doba nájmu, skončení nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá a nájem se sjednává na dobu určitou dva roky počínaje dnem ……………………………
2. Smluvní vztah založený touto smlouvou zaniká mimo případ uvedený v předchozím odstavci též uplynutím doby, na niž byl nájem sjednán, úmrtím nájemce, výpovědí nebo dohodou.
3. Ukončením nájemního vztahu nevzniká nájemci nárok na náhradní byt, přístřeší nebo ubytování.
4. Pro případ výpovědi z nájmu platí, výpověď musí mít písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba potom běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Sjednává se, že výpovědní doba činí pro případ výpovědi jak ze strany nájemce, tak ze strany pronajímatele tři měsíce. Vypoví-li nájem pronajímatel, má povinnost poučit nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.
5. Nájemní vztah založený touto smlouvou lze ze strany pronajímatele vypovědět:
6. poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
7. je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
8. 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
9. je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
10. Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Má se za to, že nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

## Čl. IV

### Nájemné a jeho splatnost

1. Nájemné se sjednává jako běžné v místě a čase a to ve výši se ve výši ………..,-Kč měsíčně (slovy: ………….korunčeských.).
2. Dle ust. § 2248 NOZ se sjednává, že pronajímatel je oprávněn pronajímatel je za trvání nájmu vždy k prvému dni měsíce července příslušného roku, počínaje 1. červencem 2022, oprávněn každoročně jednostranně zvyšovat nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. června příslušného roku, jinak toto právo zaniká.
3. Nájemné je splatné měsíčně a to v daném měsíci, vždy nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, na účet pronajímatele č. 388034329/0800, v. s. 2132370 nebo hotově do pokladny na pronajímatele (v budově úřadu městyse).
4. Při uzavření této smlouvy (tzn. při podpisu smlouvy nájemcem) zaplatí nájemce k rukám pronajímatele jistotu (dále jen „kauce“) ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného; tj. ……….. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Sjednává se, že pronajímatel je oprávněn použít kauci jednak na úhradu dlužného nájemného, a na úhradu dalších plnění spojených s užíváním bytu a jednak na úhradu prokazatelných škod způsobených nájemcem pronajímateli v souvislosti s nájmem.

**Čl. V**

### Úhrada služeb

1. Nájemce se zavazuje platit po dobu nájmu úhradu služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem bytu, tzn. k dodávce elektrické energie, televizního a rozhlasového vysílání a připojení k internetu, přímo jejich dodavatelům v souladu s instalovanými měřidly a podmínkami jejich placení. K odběru těchto služeb se nájemce zavazuje přihlásit do 7 dnů od uzavření této smlouvy, neučiní li tak, jde o hrubé porušení povinnosti nájemce a pronajímatel má právo pro toto jednání nájemci nájem vypovědět.
2. Vytápění předmětu nájmu provádí nájemce samostatně instalovanými přímotopy, které jsou instalovány v předmětu nájmu, elektrickou energii spotřebovanou na otop hradí nájemce dle předchozího odstavce přímo dodavateli.
3. Pronajímatel zajišťuje dodávku teplé a studené vody do předmětu nájmu. Vodné a stočné bude vyúčtováno nájemci bytu čtvrtletně podle jeho skutečné spotřeby. Nájemce je povinen po předchozím oznámení umožnit jedenkrát za čtvrt roku odečet vody z měřidla instalovaného v bytě, pokud tak neučiní je pronajímatel oprávněn do bytu vstoupit samostatně podle čl. IX. této smlouvy.
4. Pronajímatel zajišťuje svoz domovního odpadu. Sjednává se, že poplatek za svoz domovního odpadu uhradí pronajímateli každý nájemce za sebe a spolubydlící. Výše poplatku je stanovena obecně závaznou vyhláškou městyse Štěchovice.

Prodlení s úhradou služeb spojených s předmětem nájmu je důvodem k ukončení nájemního vztahu výpovědí ze strany pronajímatele.

## Čl. VI

**Užívání předmětu nájmu**

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k sjednanému účelu tzn. k zajištění bytových potřeb svých a členů jeho domácnosti. Užívá-li nájemce byt k jinému než sjednanému účelu považuje se takové jeho jednání za hrubé porušení povinnosti nájemce a pronajímatel má právo pro toto jednání nájemci nájem vypovědět.
2. Nájemce se výslovně zavazuje, že nepřenechá předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu ani do užívání třetí osobě, porušení této se považuje za porušení povinnosti nájemce zvlášť závažným způsobem a pronajímatel má pro toto jednání právo vypovědět nájemci nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu ve smyslu ust. § 2291 NOZ.
3. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze s osobami, které jsou členy jeho domácnosti. Nájemce se zavazuje, že osoby, které jsou členy jeho domácnosti a užívají s ním předmět nájmu (dále jen „spolubydlící osoby“) oznámí pronajímateli tak, že je uvede s daty a místy narození a trvalým bydlištěm spolubydlících osob v evidenčním listě k bytu s výjimkou případů, kdy se jedná o pobyt osob, které se zdržují v bytě za účelem návštěvy nájemce ne po dobu kratší než 30 dní. Oznámení společně bydlících osob má nájemce neprodleně do patnácti dnů ode dne, kdy spolubydlící osoba započne s užíváním předmětu nájmu. Porušení této nájemcovi povinnosti se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemce a pronajímatel má právo pro toto jednání nájemci nájem vypovědět
4. Nájemce odpovídá za škody způsobené na předmětu nájmu poškozením nebo rozbitím a to i tehdy došlo-li ke vzniku škody jednáním osob, které užívání předmětu nájmu odvozují od práva nájemce nebo se s jeho souhlasem v předmětu nájmu zdržují.
5. Škody vzniklé na předmětu nájmu je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli. Neučiní-li tak, odpovídá pronajímatelovi za škodu, která by tak nesplněním jeho ohlašovací povinnosti vznikla.
6. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu pouze takovým způsobem, aby nedocházelo ke zhoršování stavu předmětu nájmu. Sjednává se, že nájemce je povinen zajistit na svůj náklad zejména dostatečné vytápění, větrání a úklid předmětu nájmu.

**Čl. VII**

**Údržba předmětu nájmu**

1. Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu, sjednává se, že podrobnosti stanoví nařízení vlády č. 308/2015 Sb. ve znění účinném k 1. 1. 2016. Za běžnou údržbu se považuje též malování stěn a stropu bytu, které se nájemce zavazuje provádět nejméně 1x za 2 roky trvání nájmu. Ostatní nátěry zejména dveřních zárubní je nájemce povinen provádět nejméně jedenkrát za 5 let. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci předložení účetních dokladů o provedení běžné údržby.
2. V případě, že nájemce neprovádí běžnou údržbu a drobné opravy v předmětu nájmu ani na základě písemného upozornění je pronajímatel oprávněn požadovat uhrazení nákladů vynaložených na provedení běžné údržby pronajímatelem.
3. Nájemce je povinen zachovávat čistotu a pořádek pronajatého pozemku u rodinného domu, který má nájemce k dispozici.
4. Chov hospodářských zvířat je zakázán.

**Čl. VIII**

**Ostatní ujednání**

1. Nájemci je při výkonu práva nájmu zakázáno:
* vylepování plakátů a oznámení, umísťování vývěsek a propagačních materiálů v rodinném domě. Umístění jakéhokoli firemního označení je dovoleno po předchozím oznámení pronajímateli.
* chování jakéhokoliv domácího zvířete bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
* instalovaní jakékoliv vnější antény na plášti domu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
* ukládání odpadu na jiném místě než do vyhrazených nádob
* vypouštění nebezpečných odpadů do výlevek
* užívání elektrospotřebičů, jichž výkon vyžaduje zvláštní provedení elektroinstalace
1. Nájemce je povinen při výkonu práva nájmu dodržovat obecně závazné platné právní předpisy o protipožární ochraně, hygienické, ekologické a o ochraně veřejného pořádku.
2. Jakékoliv změny na předmětu nájmu (včetně pronajatého pozemku), zejména vestavby, přestavby, přístavby, rekonstrukce a opravy prováděné nad rámec běžné údržby a drobných oprav, lze provádět výlučně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

**Čl. IX**

**Vstup do předmětu nájmu**

1. Výslovně se sjednává, že pronajímatel je oprávněn ke vstupu do předmětu nájmu po předchozím oznámení nájemci, nikoliv však v době nevhodné, za účelem jejich prohlídky a nájemce se zavazuje mu tento vstup umožnit nejméně 2x za kalendářní rok, přičemž nájemce má právo, aby byl takové vstupu byl přítomen buď sám nájemce, nebo člen jeho domácnosti.
2. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.
3. Nesplní-li nájemce svou povinnost podle odstavce 1, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.

**Čl. X**

**Předání předmětu nájmu po ukončení nájemního vztahu**

1. Nájemce je povinen po ukončení nájmu odevzdat pronajímateli předmět nájmu ve stavu v jakém jej od pronajímatele převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Posouzení stavu předmětu nájmu bude provedeno na základě fotografické dokumentace pořízené při předání/odevzdání předmětu nájmu, která je přílohou evidenčního listu. Nájemce je povinen při skončení nájmu uvést předmět nájmu do původního stavu. Výslovně se sjednává, že v případě, kdy nájem bude ukončen po té, kdy nepřetržitě trval alespoň dva roky, je nájemce povinen vlastním nákladem zajistit vymalování všech prostor, které tvoří předmět nájmu a to nejpozději ke dni odevzdání předmětu nájmu pronajímateli, či v přiměřené lhůtě poskytnuté pronajímatelem nájemci ke splnění této povinnosti. Smluvní strany ujednávají, že pokud nájemce nesplní řádně a včas svou povinnost zajistit vymalování předmětu nájmu, je pronajímatel oprávněn vymalování předmětu bytu provést na svůj náklad a nájemce je povinen nahradit pronajímateli všechny jeho prokazatelné náklady, které byl pronajímatel nucen vynaložit na vymalování předmětu nájmu a to tří dnů od doručení písemné výzvy pronajímatele.
2. Nájemce je povinen po skončení nájmu ke dni odevzdání předmětu nájmu odevzdat pronajímateli všechny klíče, které obdržel od pronajímatele při počátku nájmu, aniž by došlo k výměně zámků u vstupních dveří do prostor bytu.
3. Nájemce je povinen ke dni ukončení nájmu odevzdat předmět nájmu pronajímateli úplně a kompletně vyklizený.
4. V případě, že nájemce předmět nájmu nevyklidí a nepředá předmět nájmu ani ve lhůtě 14 dnů ode dne skončení nájmu, platí o věcech, o nichž lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, že se o ně postará pronajímatel ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce takovou věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí.
5. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

**Čl. XI**

**Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Smluvní strany sjednávají, že písemnosti zasílané mezi smluvními stranami na adresy uvedené v této smlouvě prostřednictvím poštovní přepravy se považují za doručené pátým dnem po jejich předání k poštovní přepravě jako doporučené zásilky.
3. Případné spory vzniklé z této smlouvy budou řešeny podle platného českého právního řádu před příslušnými českými soudními orgány. Sjednává se, že pokud bude spor vyplývající z této smlouvy či z jejich dodatků, jakož i z činnosti kteréhokoli z účastníků této smlouvy, řešen soudně, sjednávají si účastníci místně příslušný soud, v jehož obvodu bude mít ke dni podání návrhu soudu sídlo pronajímatel. Toto ustanovení je výslovnou dohodou obou smluvních stran o místní příslušnosti soudu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
4. Jestliže se stanou některá ustanovení této smlouvy v budoucnu neplatnými nebo neúčinnými, ať už na základě soudního rozhodnutí nebo na základě změny práva, nemá tato neplatnost nebo neúčinnost vliv na platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy a smluvní strany se zavazují nahradit tato ustanovení právně platným a účinným ujednáním.
5. Jakékoliv změny této smlouvy je možné provést pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
6. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy včetně jejích příloh a nedílných součástí seznámily, a že tento obsah odpovídá jejich pravé a svobodné vůli. Na důkaz toho připojují své podpisy.

Ve Štěchovicích dne

……………………………………………. ………..…………………………………. pronajímatel nájemce