

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají následující plně svéprávné osoby podle jejich prohlášení,

Obec Kunčice pod Ondřejníkem

se sídlem 739 13 Kunčice pod Ondřejníkem 569

IČ: 00296856

DIČ: CZ00296856

zastoupeno: Mgr. Michaelou Šebelovou, starostkou obce

bankovní spojení: 168 201 0349 / 0800

e-mail: obecni.urad@kuncicepo.cz

ID DS: i8cbdbu

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Alois Gajdůšek

nar. 2.2.1950

trvalý pobyt: 739 13 Kunčice pod Ondřejníkem 569

Tel. 606 398 289

(dále jen „Nájemce“)

(Nájemce a Pronajímatel jsou společně dále označováni též jako „smluvní strany“)

Smlouvu o nájmu bytu Byt č.4

I.

Právní stav a předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následující nemovitosti:

- pozemek parc. č. st. 382 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 311, stavba občanského vybavení;

vše zapsáno na LV 1, pro katastrální území Kunčice pod Ondřejníkem, obec Kunčice pod Ondřejníkem u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek (dále též jen „Nemovitost“).

2. V Nemovitosti se mimo jiné nachází soubor místností, které jsou součástí Nemovitosti a které Pronajímatel označuje jako byt č. 4. o výměře 23,4m².

3. Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci Byt k zajištění jeho bytových potřeb. Nájemce Byt do svého užívání přijímá a zavazuje se hradit řádně a včas níže ujednané nájemné.

4. Pronajímatel a Nájemce provedli před podpisem této smlouvy prohlídku Bytu a Nájemce tímto výslovně prohlašují, že jsou seznámeni se stavem a vybavením Bytu a v této podobě jej bez výhrad přijímají a dále prohlašují, že Byt je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a že je zajištěno poskytování nezbytných služeb. Nájemce podpisem této smlouvy výslovně prohlašují, že Byt je ve stavu způsobilém k nastěhování i obývání.

II.

Doba trvání nájmu, předání Bytu

1. Nájem je sjednán na dobu určitou, a to:

**Od 1. 7. 2020
do 30. 6. 2021**

Po uplynutí této doby se Smlouva prodlužuje o další rok, a to i opakovaně, pokud jedna ze Smluvních stran nedoručí druhé Smluvní straně nejpozději do 31.3. příslušného roku oznámení o neprodloužení smlouvy. V takovém případě smlouva zaniká 30.6. příslušného kalendářního roku.

2. Nájemce bere na vědomí, že po uplynutí sjednané doby nájmu **nemají nárok na jakoukoli bytovou náhradu.**
3. Při předání Bytu a klíčů sepiší Pronajímatel a Nájemce protokol o předání Bytu, který obsahuje popis stavu Bytu, příslušenství a vybavení ke dni předání Bytu (dále též jen „Protokol“). Protokol je nedílnou součástí smlouvy.
4. Zároveň s podpisem Protokolu bude do obálky vložena druhá sada klíčů od Bytu. Obálka bude smluvními stranami zapečetěna a do své úschovy ji převezme Pronajímatel. Pronajímatel může tuto obálku rozpečetit a klíče použít pouze v případě neočekávané havárie v Bytě nebo v případě nedostupnosti Nájemce, a to i telefonické, po dobu delší než 10 dnů.

III.

Účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat Byt Nájemci do pronájmu. Byt bude Nájemce užívat jako řádný hospodář k bydlení, což si smluvní strany výslovně sjednávají jako smluvený účel nájmu.
2. **Rozsah užívání Bytu:** Pronajímatel a Nájemce shodně konstatují, že Byt je vhodný k bydlení maximálně jednočlenné domácnosti, kdy vícečlenná domácnost není v Bytě oprávněna bydlet, což Nájemce bere na vědomí.
3. Veškeré platby sjednané dle této smlouvy jsou ujednány pro jednočlennou domácnost.
4. Při jakékoliv **změně v počtu bydlících osob** je Nájemce povinen toto oznámit do 15 dnů Pronajímateli, přičemž za bydlení smluvní strany považují zejména jakýkoliv pobyt osoby v délce přesahující 14 souvislých dní v měsíci, případně nejméně 3 měsíce v roce při bydlení nesouvislém. V písemném oznámení Nájemce uvede jména, příjmení a data narození těchto osob. Nesplní-li Nájemce tuto povinnost ani do jednoho měsíce, považuje se to za zvlášť závažné porušení povinností Nájemce.

5. Při zvýšení počtu členů domácnosti si Pronajímatel vyhrazuje právo jednostranně zvýšit veškeré platby dle této smlouvy o 10 % za každou novou bydlící osobu, a to od měsíce následujícího po oznámení o jednostranném zvýšení. Základem pro výpočet navýšení je vždy úhrada za plnění spojená s užíváním Bytu dle této smlouvy. Výjimku tvoří Paušální částka za vodné a stočné, která bude stanovena dle skutečného počtu osob a dle směrného čísla roční potřeby vody dle Vyhlášky č. 120/2011 Sb.
6. Pronajímatel rozhoduje, zda udělí písemný souhlas s přijetím nového člena Nájemcovy domácnosti.
7. Nájemce nesmí dát Byt do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a je oprávněn provozovat v Bytě podnikatelskou činnost pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
8. V případě, kdy dá Nájemce Byt, nebo jeho část, do podnájmu, jde o zvlášť závažné porušení povinností Nájemce.
9. Pronajímatel Nájemce seznámil s pravidly užívání Bytu a společných prostor, která se Nájemce zavazuje bezvýhradně dodržovat. Za jednání osob, které Nájemce do Bytu přivede nebo kterým umožní Byt užívat, odpovídá Nájemce stejně, jako by jednání učinil sám.

IV.

Nájemné a úhrada záloh na plnění spojená s užíváním Bytu

1. Nájemné je sjednáno tak, že je tvořeno součtem ceny nájmu za m² započitatelné podlahové plochy a nájmu za vybavení Bytu, přičemž tyto údaje jsou uvedeny v Evidenčním listu, který Nájemce převzal při podpisu této smlouvy.
2. V nájemném nejsou zahrnuty náklady na plnění spojená s užíváním Bytu, kdy Nájemce je povinen zaplatit Pronajímateli paušální částkou na úhradu těchto plnění spojených s užíváním Bytu. Tato plnění zajišťuje Pronajímatel prostřednictvím třetích osob. Smluvní strany se dohodly, že zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání si zajišťuje a hradí Nájemce samostatně.
3. **Záloha na plnění spojená s užíváním Bytu**, jeho vlastnictvím a provozem domu (dále též jen „Zálohy na Plnění“) jsou sjednány ve výši **dle evidenčního listu, který Nájemce převzal při podpisu této smlouvy.**
4. Mezi plnění spojená s užíváním Bytu, jejichž platby nezahrnuje nájemné, patří zejména platby za:
 - a. Vodné a stočné
 - b. Společně spotřebovanou elektrickou energii
 - c. Dodávku tepla- ohřev teplé vody.
5. Podrobný výpočet nájemného a Záloh na Plnění je uveden v evidenčním listu, který Nájemce převzal při podpisu této smlouvy. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu je známa aktuální výše měsíčního nájemného, výše záloh na plnění spojená s užíváním Bytu a výše měsíčních paušálních plateb.
6. Nájemné spolu s Plněním, kromě platby za elektrickou energii, jsou **splatné do 20. dne měsíce, za který se nájemné platí a Nájemce se zavazuje tuto platbu provést v hotovosti v sídle Pronajímatele / bezhotovostním převodem ve prospěch účtu č. 168 201 0349 / 0800, VS 241.**
7. Všechny Pronajímateli uhrazené měsíční Zálohy na Plnění se Pronajímatel zavazuje zúčtovat s Nájemcem při skončení nájmu, dle skutečné spotřeby. Nejpozději však vždy do 30 dnů po vyúčtování dodavatelem média.
8. V případě, že vznikne ze zúčtování Nájemcem poskytnutých měsíčních Záloh na Plnění a dodaná média spojená s užíváním Bytu dle této smlouvy nedoplatek, a tento nedoplatek bude řádně dle této smlouvy vyúčtován a doložen Nájemci, zavazuje se tento uhradit tento nedoplatek Pronajímateli s nájemným včetně

Záloh na Plnění dle této smlouvy za měsíc následující po měsíci, v němž bylo Nájemci doručeno konečné zúčtování záloh za jednotlivá plnění a dodávky médií.

9. Pro případ, že Nájemce nesplní svůj závazek uhradit nedoplatek dle předchozího odstavce, zavazuje se uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 40 Kč za každý den prodlení. Takto sjednaná smluvní pokuta nemá vliv na náhradu škody.
10. Dostane-li se Nájemce do prodlení s úhradou Nájemného nebo Plnění, zavazuje se uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 80 Kč za každý den prodlení. Takto sjednaná smluvní pokuta nemá vliv na náhradu škody.

V. Jistota

1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce nedá Pronajímateli tzv. „peněžitou jistotu“.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je zejména oprávněn:

- společně s ostatními obyvateli domu užívat společné prostory v budově a zařízení domu;
- požívat plnění spojená s užíváním Bytu;
- chovat v Bytě drobná zvířata v obvyklé míře a množství a jen tehdy, pokud nezpůsobí zdravotní závady a neruší ostatní nájemce domu. V opačném případě má Pronajímatel právo chov zvířat zakázat. Nájemce není oprávněn chovat zvířata ve sklepech, na chodbách, prádelnách, mimo Byt a v ostatních společných prostorách jako schodiště a podobně. Také vypuštění a volné pobíhání zvířat v těchto prostorách je nepřipustné. Porušení jakékoliv z těchto povinností je důvodem k výpovědi této smlouvy (a tedy i nájmu Bytu);
- provést se souhlasem Pronajímatele úpravu, přestavbu nebo jinou změnu Bytu nebo domu. Při skončení nájmu je povinen Nájemce odstranit v Bytě nebo domě změnu, kterou provedl, ledaže Pronajímatel navrácení v předešlý stav nežádá.

2. Nájemce je zejména povinen:

- hradit řádně a včas Nájemné a Plnění;
- nekouřit v Bytě;
- nevymalovat byt jinou, než bílou barvou bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- dodržovat domovní řád a provádět úklid společných prostor podle zvyklostí v domě, pokud úklid společných prostor neprovádí Pronajímatel;
- neprovádět v Bytě stavební úpravy a podstatné změny v Bytě bez písemného souhlasu Pronajímatele přičemž porušení této povinnosti je smluvními stranami považováno za zvlášť závažné porušení povinností Nájemce. Náklady spojené s těmito úpravami, i když byly Pronajímatelem odsouhlaseny, nese Nájemce, který není oprávněn je požadovat po Pronajímateli ani započíst je na nájemné;

- po předchozí výzvě Pronajímatele umožnit v Bytě instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet měřených hodnot. Rovněž se zavazují umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou umístěna v Bytě a jsou jeho součástí;
- nezpůsobovat škodu Pronajímateli či ostatním nájemníkům;
- odstranit na své náklady škodu, kterou způsobí sami nebo členové jejich domácnosti včetně případných zvířat;
- oznámit Pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav v Bytě, které má nést Pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídají za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Ke komunikaci s Pronajímatelem určuje Pronajímatel místostarostu obce, tel. č.: +420 736 773 930, e-mail: mistostarosta@kuncicepo.cz;
- opustí-li Byt na dobu delší než 30 dnů, je povinen toto písemně oznámit 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;
- po ukončení nájmu předat Byt Pronajímateli ve stavu odpovídajícím stavu, ve kterém Byt převzali, s přihlédnutím k běžnému opotřebení;
- provádět v Bytě drobné opravy a hradit náklady spojené s běžnou údržbou.

3. Pronajímatel je zejména oprávněn:

- provádět po předchozí dohodě s Nájemcem, a za účasti Nájemce, kontrolu užívání Bytu a společných prostor, když v případě, že se smluvní strany nedohodnou, je možné tuto kontrolu provést do 3 dnů od písemného nebo telefonického oznámení Nájemci;
- provést na náklad Nájemce drobné opravy v Bytě, které neprovedl Nájemce, ačkoli k tomu byl dle této smlouvy bez dalšího, tj. zejména bez výzvy Pronajímatele, povinen.

4. Pronajímatel je zejména povinen:

- předat Nájemci Byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, tak aby jeho stav odpovídal účelu, k němuž běžně, slouží a má sloužit – tedy k bydlení;
- udržovat po dobu nájmu Byt a dům, ve kterém se Byt nachází ve stavu způsobilém k užívání;
- odstranit poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu Nájemce poškození nebo vadu oznámili. Neodstraní-li Pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit Nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. 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;
- zajistit Nájemci ničím nerušený výkon jejího práv vyplývajících z nájmu Bytu;
- provést nutné opravy pokud tyto zároveň nespadají po drobné opravy specifikované v této smlouvě.

VII.

Drobné opravy

1. Nájemce je povinen po dobu nájmu provádět a hradit běžnou údržbu předmětu nájmu, tzn. udržovat a čistit Byt včetně zařízení a vybavení Bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených

odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení Bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v čl. VII odst. 3 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

2. Za drobné opravy se považují opravy Bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí Bytu a je ve vlastnictví Pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.
3. **Podle věcného vymezení** se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
 - c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
 - e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
 - g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pecících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
 - h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
 - i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).
4. **Podle výše nákladů** se za drobné opravy považují další opravy Bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v předchozích odstavcích čl. VII této smlouvy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je Nájemce.
5. Součet nákladů za drobné opravy uvedené v předchozích odstavcích čl. VII. této smlouvy nesmí přesáhnout částku 100 Kč/m² podlahové plochy Bytu za kalendářní rok.
6. Podlahovou plochou Bytu se pro účely ujednání stanovených v čl. VII této smlouvy rozumí součet podlahových ploch Bytu a všech prostorů, které jsou s Bytem užívány, a to i mimo Byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem Bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

VIII.
Náklady spojené s běžnou údržbou Bytu

1. Náklady spojené s běžnou údržbou Bytu jsou náklady vynaložené na běžnou údržbu dle čl. VII odst. 1 této smlouvy.

IX.
Zánik nájmu Bytu a smluvní pokuta

1. Tato smlouva (a tedy i nájem Bytu) zaniká:
 - a. uplynutím doby, na kterou byla tato smlouva (a tedy i nájem Bytu) sjednána;
 - b. písemnou dohodou smluvních stran;
 - c. smrtí Nájemce;
 - d. výpovědí smlouvy (a tedy i nájmu Bytu);
 - e. výpovědí smlouvy (a tedy i nájmu Bytu) bez výpovědní doby.
2. V případě ukončení této smlouvy (a tedy i nájmu Bytu), se Nájemce zavazuje vyklidit Byt a příslušenství Bytu ke dni ukončení této smlouvy (a tedy i nájmu Bytu), nejpozději však do 3 dnů ode dne ukončení této smlouvy (a tedy i nájmu Bytu) a vyklizený Byt a příslušenství Bytu se zavazují odevzdat Pronajímateli se vším vybavením a zařízením Bytu ve stavu, v jakém jej převzali, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
3. Smluvní strany se v rámci smluvní volnosti dohodly, že nevyklidí-li Nájemce Byt a příslušenství Bytu a nepředá-li Nájemce Pronajímateli vyklizený Byt a příslušenství Bytu se vším vybavením a zařízením Bytu, to vše nejpozději do 3 dnů ode dne ukončení této smlouvy (a tedy i nájmu Bytu), zavazuje se Nájemce zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200 Kč, a to za každý započatý den prodlení až do úplného splnění všech povinností stanovených v tomto odstavci. Nárok na náhradu škody není ujednáním o smluvní pokutě dotčen.
4. Nájemce bere na vědomí, že nevyklidí-li Nájemci Byt a příslušenství Bytu a nepředá-li Nájemce Pronajímateli vyklizený Byt a příslušenství Bytu se vším vybavením a zařízením Bytu, to vše nejpozději do 3 dnů ode dne ukončení této smlouvy (a tedy i nájmu Bytu), bude se Pronajímatel domáhat svých práv soudní cestou se všemi právními a finančními důsledky z toho vyplývajících. Dovybavil-li Nájemce Byt zařizovacími předměty, zavazuje se Nájemce při ukončení této smlouvy (a tedy i nájmu Bytu) tyto demontovat, vyklidit a původní zařizovací předměty namontovat zpět, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
5. Nájemce bere na vědomí, že v případě ukončení této smlouvy (a tedy i nájmu Bytu) nemá Nájemce nárok na jakoukoli bytovou náhradu. Nájemce dále bere na vědomí, že v případě úmrtí Nájemce nedochází k přechodu nájmu Bytu na osobu s ním bydlící, jakož ani na jiné osoby.
6. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu (a tedy i nájem Bytu) písemně vypovědět v případě, kdy tak stanoví tato smlouva nebo zákon. Výpovědní doba je 3 měsíce a začíná běžet prvním dnem

7. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, pokud Nájemce poruší zvláště závažným způsobem svou povinnost. Za zvláště závažné porušení povinnosti Nájemce smluvní strany prohlašují zejména:

- a. neplacení nájemného a plnění spojených s užíváním Bytu po dobu delší než 14 dnů ode dne jejich splatnosti;
- b. neoznámení změny v počtu bydlicích osob způsobem a ve lhůtě dle této smlouvy;
- c. dá-li Nájemce Byt do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- d. provedení stavební úpravy v Bytě nebo jiné podstatné změny v Bytě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- e. provozování podnikatelské činnosti v Bytě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;

Vypovídá-li Pronajímatel nájem bez výpovědní doby, má právo požadovat, aby mu Nájemce odevzdal Byt bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

8. Pronajímatel tímto poučuje Nájemce, že v případě, kdy nájem vypoví Pronajímatel, má Nájemce právo vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkum oprávněnosti výpovědi soudem, a to do 2 měsíců od okamžiku, kdy mu došla.

X.

Závěrečná ujednání

1. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl před podpisem této smlouvy Pronajímatelem podrobně seznámen s textem této smlouvy, s aktuální výší nájemného a úhrad nákladů na plnění spojená s užíváním Bytu, jakož i s pravidly užívání Bytu a společných prostor.
2. Smluvní strany se zavazují řešit veškeré případné spory vyplývající z této smlouvy především smírem.
3. Pro doručování písemností dle této smlouvy platí následující: pokud si druhá smluvní strana jakoukoli písemnost nepřevzme či doručení této písemnosti zmaří, má se za to, že tato písemnost byla doručena třetí den po jejím odevzdání k doručení poště v podobě doporučeného dopisu (případně v podobě dopisu určeného do vlastních rukou), a to na poslední známou adresu druhé smluvní strany. Nájemce se zavazuje nejpozději do 5 dnů oznámit Pronajímateli změnu v údajích uvedených v záhlaví této smlouvy, včetně změny tel. čísla.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu poslední smluvní stranou.
5. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné či neúčinné novým ustanovením platným a účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného či neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž dva obdrží Pronajímatel a

jeden Nájemce.

7. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem ve znění účinném ke dni podpisu této smlouvy a ostatními účinnými právními předpisy České republiky.
8. Vyžadují-li ustanovení občanského zákoníku nebo smlouvy pro určité jednání Nájemce souhlas Pronajímatele, musí být tento souhlas udělen v písemné formě.
9. Smluvní strany sjednávají, že pokud práva Nájemce z nájmu bude ohrožovat anebo do nich zasahovat třetí osoba, budou se v první řadě domáhat ochrany nájemních práv sami vůči této osobě v rámci zákonných možností, a to včetně ochrany soudní. Po dobu, kdy takové ohrožení anebo zásah bude trvat a bude probíhat řízení o ochraně práv Nájemce, nebudou smluvní strany uvedený zásah anebo ohrožení považovat za porušení práv Nájemce ze strany Pronajímatele. Pronajímatel je povinen poskytnout Nájemci k uplatňování ochrany práv Nájemce veškerou potřebnou součinnost. Tato smlouva není s Nájemcem uzavřena za trvání manželství/registrovaného partnerství. V případě, kdy Nájemce za účinnosti této smlouvy vstoupí do manželství/registrovaného partnerství, je povinen o tom do 10 dní informovat Pronajímatele. V případě, že tak neučiní, je povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000 Kč.
10. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi smluvními stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je v této smlouvě výslovně sjednáno jinak.
11. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 557 občanského zákoníku o tom, že připouští-li použitý výraz různý výklad, vyloží se v pochybnostech k tíži toho, kdo výrazu použil jako první.
12. V případě, že některá ze smluvních stran vydá druhé smluvní straně kvitanci nebo jí vrátí dlužní úpis, aniž by dluh byl splněn, nedochází k prominutí dluhu. V případě, že kvitance je vydána na jistinu pohledávky, nevztahuje se na příslušenství pohledávky.
13. Smluvní strany vylučují ve vztahu k pohledávkám vzniklým Pronajímateli z této smlouvy nebo v souvislosti s ní aplikaci ustanovení § 1987 odst. 2 občanského zákoníku a souhlasí s tím, že i nejistá nebo neurčitá pohledávka je způsobilá k započtení, avšak pouze do okamžiku případného podání žaloby na plnění z této smlouvy.
14. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace ustanovení §§ 2279 – 2284 občanského zákoníku o přechodu nájmu při smrti Nájemce. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že v případě jeho úmrtí nedochází k přechodu nájmu Bytu.
15. Smluvní strany se dohodly na vyloučení aplikace ustanovení § 2239 občanského zákoníku o tom, že se nepřihlíží k ujednání ukládajícímu Nájemci povinnost zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu. Nájemce výslovně prohlašuje, že veškeré smluvní pokuty obsažené v této smlouvě považuje za přiměřené a že s ustanoveními o smluvních pokutách, dle této smlouvy, výslovně souhlasí.
16. Obsah této smlouvy je podle zde projevené vůle smluvních stran úplný a žádný zbytek jejího obsahu nezbyvá k doplnění. Uzavřením této smlouvy pozbývají platnosti veškerá předchozí výslovná i nevýslovná ujednání a všechny formy vzájemného dorozumění mezi smluvními stranami a jejich předchozí vzájemná prohlášení týkající se této smlouvy.
17. Tato smlouva nahrazuje jakékoliv předchozí smlouvy uzavřené mezi smluvními stranami k Bytu a může být měněna nebo doplňována pouze vzestupně číslovanými písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
18. V souladu s ustanovením § 4 odst. 1 občanského zákoníku, kdy se má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může

v právním styku důvodně očekávat, smluvní strany posoudily obsah této smlouvy a neshledávají jej rozporným, což stvrzují svými podpisy. Smluvní strany si tímto vzájemně prohlašují a stvrzují svými podpisy, že si tuto smlouvu řádně zvažily, její celý text přečetly a pochopily, s jejím obsahem souhlasí a že ji uzavírají opravdu o své vůli.

19. Nájemní smlouva byla schválena na jednání Rady obce dne 5.6.2020 usnesením č. 47/2020/11b.

V Kunčicích pod Ondřejníkem dne 15. 6. 2020

V Kunčicích pod Ondřejníkem dne 25. 6. 2020



Kunčice pod Ondřejníkem
zastoupená Mgr. Michaelou Šebelovou
starostka obce



Alois Gajdůšek

Příloha č. 1: Evidenční list

Příloha č. 2: Protokol o předání Bytu