*Pozn..: Uzavírání nájemních smluv ke kazatelským bytům se řídí čl. 2 odst. 5 Řádu hospodaření církve a příslušnou prováděcí směrnicí synodní rady. Tato směrnice stanoví způsob výpočtu nájemného, který je pro sbory závazný.*

*Kurzivou psané poznámky ve vzorové smlouvě je třeba z konečného textu smlouvy vypustit.*

**SMLOUVA O NÁJMU KAZATELSKÉHO BYTU**

**Farní sbor Českobratrské církve evangelické v …**
se sídlem *(celá adresa včetně PSČ)*

IČO: …
zastoupený administrátorem/farářem *(jméno)* a kurátorem *(jméno)*
(dále jen „pronajímatel“)

a

*(jméno)****,*** kazatel/ka,
narozený/á *(datum)*,

bytem *(adresa)*
(dále jen „nájemce“)

**uzavírají**

v souladu s § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto

**smlouvu o nájmu kazatelského bytu**

# I.Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem budovy č. p. …, ul. … *(adresa)*, stojící na pozemku s parc. č. … *(číslo parcely)*, to všev katastrálním území …, zapsaném na listu vlastnictví č. … vedeném u Katastrálního úřadu …, Katastrální pracoviště ….
2. Pronajímatel pronajímá nájemci ve shora uvedeném domě byt s dispozicí … o celkové výměře … m2 umístěný v prvním patře domu. Stav bytu, počet a výměra jednotlivých místností a jejich vybavení jsou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy (evidenční list).
3. Spolu s bytem je nájemce oprávněn užívat společné prostory v domě, zahradu, garáž a hospodářské budovy.
4. V předmětném domě se nacházejí též sborové místnosti užívané pro konání sborových akcí pronajímatele.

# II.Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn byt užívat výlučně k bydlení, způsobem a v rozsahu stanoveném touto smlouvou.
2. Byt, který je předmětem této smlouvy, budou s nájemcem užívat tito příslušníci domácnosti nájemce:

………………………………………………………………………………………………

1. S nájemcem není oprávněna byt užívat jiná osoba než osoba blízká bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
2. Na základě § 2275 odst. 1 občanského zákoníku se ujednává zákaz podnájmu bytu nebo jeho části v případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí.

# III.Doba nájmu

1. Byt se nájemci pronajímá na dobu určitou počínaje dnem … a konče dnem … (*předpokládaná doba povolání podle povolací listiny*). Pokud nájemce ukončí službu kazatele Farního sboru ČCE v …, konanou na základě povolací listiny ze dne … před datem uvedeným v předchozí větě, končí doba nájmu dnem, k němuž bude tato služba ukončena.
2. Nájemní vztah založený touto nájemní smlouvou lze ukončit:
3. uplynutím sjednané doby nájmu,
4. písemnou dohodou smluvních stran,
5. výpovědí ze strany pronajímatele,
6. výpovědí ze strany nájemce.
7. Podání výpovědi ze strany pronajímatele i nájemce se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
8. Ujednává se, že se neuplatní ustanovení § 2285 občanského zákoníku.

*Pozn.: Toto ustanovení o „automatickém“ prodloužení nájmu zní: „Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.“*

## **IV.Výše nájemného a jeho splatnost**

1. Nájemné se stanovuje v souladu se směrnicí synodní rady Českobratrské církve evangelické o bydlení farářů a jáhnů ve výši … Kč měsíčně. Výši nájemného pronajímatel upraví vždy jednou ročně k 1. 2. o průměrnou roční míru inflace zveřejněnou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, nanejvýš však o 5 %. O valorizaci nájemného je pronajímatel povinen nájemce předem písemně vyrozumět.
2. Záloha nájemce za služby zajišťované pronajímatelem (spotřeba plynu a elektrické energie, pevná paliva, vodné a stočné, likvidace odpadu a čištění komínů) se stanoví ve výši … Kč měsíčně. Skutečnou výši nákladů a záloh za služby pronajímatel každoročně vyúčtuje nájemci za předchozí kalendářní rok nejpozději do 30. 4. příslušného roku.

*Pozn.: V souladu se směrnicí synodní rady o bydlení farářů a jáhnů je kazatel povinen hradit plnění poskytovaná s užíváním bytu ve skutečné výši.*

1. Nájemné a zálohy za služby jsou splatné vždy do 20. dne každého měsíce za daný kalendářní měsíc.

# V.Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel zajistí nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu a řádný výkon jeho nájemních práv.
2. Ohledně předání bude sepsán protokol o předání a převzetí bytu, ve kterém bude zachycen stav bytu v době předání. Pokud nebudou v protokolu o předání a převzetí bytu vytčeny závady bránící řádnému užívání bytu, má se za to, že byt je způsobilý k nastěhování a užívání.
3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po obdržení písemné výzvy vstup do bytu za účelem kontroly řádného užívání bytu nebo za účelem provedení oprav, jejichž zabezpečení je povinností pronajímatele. Pokud porušením této povinnosti vznikne pronajímateli škoda, je nájemce povinen škodu vlastním nákladem odstranit nebo ji pronajímateli uhradit.
4. Nájemce je povinen užívat byt a společné prostory v domě řádně, odstranit řádně a včas závady a poškození, které způsobil, zejména je povinen zasáhnout proti hrozící škodě.
5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav, které je pronajímatel povinen zabezpečit, a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
6. Nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, hygienické a požární předpisy a předpisy o ochraně životního prostředí.
7. Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Nájemce je povinen provedené úpravy či jiné změny neprodleně odstranit, pokud jej o to pronajímatel požádá.
8. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, která v bytě způsobil. Pokud tak nájemce včas neučiní, může tak učinit místo něj po předchozím upozornění pronajímatel na svůj náklad a požadovat od něj náhradu.
9. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen vyklizený byt předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, se zřetelem k obvyklému opotřebení. Strany se mohou dohodnout, že nájemce předá vyklizený byt pronajímateli k pozdějšímu dni než ke dni skončení nájmu.

# VI.Společná a závěrečná ujednání

1. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemně, a to číslovanými dodatky na základě souhlasu obou smluvních stran.
2. Nedílnou součástí smlouvy je příloha č. 1 – evidenční list.
3. Smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží nájemce, pronajímatel, příslušný seniorátní výbor a synodní rada.

Smlouva a její případné dodatky nabývá účinnosti dnem jejího schválení příslušným seniorátním výborem ve smyslu ustanovení čl. 2 odst. 3 Řádu pro kazatele Českobratrské církve evangelické. Tato smlouva nahrazuje veškerá předchozí písemná i ústní ujednání učiněná v této věci mezi smluvními stranami.

V … dne …

Za pronajímatele: Nájemce:

……………………………………… ………………………………………

kurátor

………………………………………

administrátor/farář

**Schválení seniorátním výborem:**

Seniorátní výbor ………………… seniorátu schválil výše uvedenou nájemní smlouvu na svém

zasedání dne ………………….

……………………………………… ………………………………………

senior seniorátní kurátor