

Nájemní smlouva

SML 2031 (2015)

uzavřená dle § 2235 a násl. z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění a na základě čl. VI, odst. 1, Vnitřního předpisu č. 20/2012, vydaného Radou města Přerova o hospodaření s obecními byty,

mezi

Statutárním městem Přerov, Bratrská 34, IČ 00301825 zastoupeným Mgr. Zdeňkem Vojtáškem, vedoucím Odboru správy majetku a komunálních služeb
(dále jen pronajímatel)

a

Jméno a příjmení: **Dětský domov a Školní jídelna, Přerov, Sušilova 25** IČ: 63701332
se sídlem Sušilova 2392/25, 750 02 Přerov
zastoupený Mgr. Janem Pavlasem

(dále jen nájemce)

Čl. I.

Předmětem nájmu je byt č. 38 dle dříve platných předpisů kategorie I. o 1. pokoji a kuchyni s příslušenstvím v 3. patře domu č.p. 2491 příslušném k části obce Přerov I – Město, na pozemku par. č. 5738/9 v k.ú. Přerov, Jižní čtvrť II, č.or. 5, vč. sklepu č. 38.

Potřebné přesné údaje pro výpočet nájemného jsou uvedeny v evidenčním listě, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy. Stav bytu, rozsah vybavení a příslušenství jsou dále podrobně uvedeny v „Protokolu o převzetí bytu“, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

Čl. II.

Pronajímatel přenechává byt uvedený v čl. I. této smlouvy do užívání na dobu neurčitou, s účinností od 1.9.2015.

Čl. III.

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíčně:

- smluvní nájemné z bytu v dohodnuté výši dle evidenčního listu.
- úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (zálohově), stanovené v evidenčním listu, který je přílohou této smlouvy.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel zajišťuje na základě této nájemní smlouvy ty služby, které jsou uvedeny v evidenčním listě a je u nich v evidenčním listě stanovena výše zálohy. Evidenční list je přílohou č. 1 této smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že výši nájemného bude možné změnit buď dohodou, nebo dle právního předpisu, který bude výpočet nájemného a jeho výši upravovat.

Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. květnu příslušného roku, počínaje 1. květnem 2016, oprávněn jednostranně zvýšit 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. dubna příslušného roku.

Pronajímatel může jednostranně změnit výši nájemného, pokud tak stanoví zvláštní právní předpis. Výši měsíčních záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytu (tzv. služby) může pronajímatel změnit, je-li pro to

důvod vyplývající ze změny dané zvláštním předpisem nebo z rozhodnutí cenových orgánů popř. z dalších důvodů. Změnu úhrady oznámí nájemci pronajímatel písemně.

Nájemné vč. záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytu se platí měsíčně, a to nejpozději do posledního dne běžného měsíce. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu do 5dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení nebo poplatek z prodlení dle platných právních předpisů.

Čl. IV.

1. Nájemce se zavazuje, že bude užívat uvedený byt k bydlení řádně a v souladu s nájemní smlouvou a platným zněním občanského zákoníku a je povinen dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.

Dále se nájemce zavazuje:

- ve smyslu § 2219 občanského zákoníku umožnit přístup pracovníkům pronajímatele ke kontrole, zda byt, jeho vybavení, součásti a příslušenství jsou užívány řádným způsobem a umožnit pracovníkům pověřeným pronajímatelem odečty měřících zařízení, umístěných v bytě
- provádět domovní úklid ve společných prostorách dle dohody s ostatními nájemci podle místně příslušných podmínek, týkající se: úklidu společných prostor domu jako jsou chodby, schodiště, sklepní prostory apod., úklid chodníku před domem vč. odklizení sněhu a likvidace náledí v rozsahu zpevněných ploch přímo napojujících vstupy do domu na zpravidla chodník – místní komunikaci. V případě neplnění těchto podmínek zajistí pronajímatel úklid na náklady nájemce.
- ohlásit pronajímateli změnu osobního stavu (sňatek, rozvod) bez zbytečného odkladu.
- dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě, blíže specifikovaná v domovním řádu.

2. Pronajímatel si vyhrazuje udělení písemného souhlasu s přijetím nového člena do nájemcovi domácnosti, dle ust. § 2272 občanského zákoníku.

Čl. V.

Nájemce může pronajatý byt přenechat jinému do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez časového určení. Pronajímatel udělil souhlas s přenecháním bytu do podnájmu usnesením Rady Města Přerova č. 623/22/9/2015 na své 20. schůzi konané dne 21.7.2015.

Čl. VI.

1. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli zejména:

- potřebu oprav, které má provádět pronajímatel.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že za náklady spojené s běžnou údržbou a drobné opravy se dle věcného vymezení považují tyto opravy a výměny: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, 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, výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody. Za drobné opravy dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vaříčů,

infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Takto vymezené drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbousi nájemce zajišťuje a hradí sám. Nájemce byl upozorněn, že do běžné údržby patří i seřizování a údržba kování oken a balkonových dveří včetně promazávání pohyblivých částí kování, a to již i v záručních lhůtách.

3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že kromě nákladů na drobné opravy a nákladů spojených s běžnou údržbou specifikovaných v odstavci 2. tohoto článku si nájemce zajišťuje a hradí veškeré opravy a výměny vrchních částí podlah včetně podlahových krytin a veškeré opravy i výměny dále uvedených zařizovacích předmětů (předmětů vnitřního vybavení) v bytě, a to včetně nákladů spojených s jejich dovozem, instalací, případných potřebných revizí, připojení apod. Jedná se zejména o následující předměty a jejich veškeré opravy: topidla včetně kotlů ÚT a ET, sporáky, pečící trouby, vařiče, kuchyňské linky, vestavěné skříně včetně spízních, ohříváče vody včetně kombinovaných, klozetové mísy včetně splachovačů, bidety, vany, sprchovací boxy, vodovodní baterie včetně výtokových ventilů, umývadla, samostatné dřezy, vodoměry na studenou vodu, digestoře (odsavače par), poštovní schránky, vnitřní dveře, svítidla, infrazářiče.

Pronajímatel bude zajišťovat výměny vodoměrů na TUV, termostatických ventilů na radiátorech ÚT a individuálních rozdělovačů topných nákladů (měřičů tepla) na radiátorech ÚT s tím, že náklady na tyto zařizovací předměty budou rozúčtovávány nájemci formou měsíčních úhrad ve spojitosti s nájemným.

Čl. VII.

Zánik nájmu bytu

- Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem nebo písemnou výpovědí.
- V písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně 3 měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce.
- Pronajímatel může nájem bytu vypovědět jen dle ustanovení §§ 2288 a 2291 občanského zákoníku.

Po zániku nájmu bytu je nájemce povinen být vyklidit a vyklizený odevzdat pronajímateli se vším vybavením a zařízeními ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k normálnímu opotřebení při řádném užívání a údržbě. O odevzdání bytu pronajímateli se pořídí zápis v protokolu o převzetí bytu.

Čl. VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Vznikne-li nájemci škoda způsobená pronajímatelem, hradí tuto škodu pronajímatel. Vznikne-li pronajímateli škoda způsobená nájemcem nebo těmi, kteří s ním bydlí, hradí tuto škodu nájemce.
2. Nájemce nesmí v bytě provádět stavební úpravy, či jiné podstatné změny bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na vlastní náklady. V případě stavebních úprav se souhlasem pronajímatele musí být uvést při skončení nájmu do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodne jinak.
3. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech nájemce i pronajímatele vyplývajících z nájemního poměru ustanovení Občanského zákoníku v platném znění, předpisů jej provádějících a doplňujících, které se nájemce zavazuje dodržovat.
4. Nájemní smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá strana.
5. Dodatky k této smlouvě musí mít písemnou formu.

6. Smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran.
7. Nájemce (spol. nájemci) je (jsou) povinen (povinni) písemně oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu změnu v počtu osob bydlících (přihlášených) v bytě tak aby zálohy za služby spojené s užíváním bytu mohly být účtovány od následujícího měsíce od vzniku rozhodných skutečností pro účtování. Porušení této povinnosti s prodlením nad 2 měsíce bude posuzováno jako hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu ve smyslu § 2288 odst. 1 občanského zákoníku.
8. Nájemce podpisem smlouvy výslovně prohlašuje a činí nesporným, že pronajímateli dal ve smyslu ustanovení § 13c, odst. (1), písm. c) zák. 133/2000 Sb. o evidenci obyvatel v platném znění a v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů a změně některých zákonů v platném znění, souhlas s využíváním svého rodného čísla pro účely potřeb pronajímatele.
9. Rada města Přerova schválila uzavření této nájemní smlouvy svým usnesením č. 623/22/9/2015 ze dne 21.7.2015.

V Přerově dne

4.8.2015

Pronajímatel:

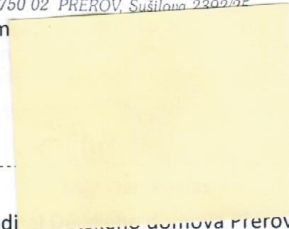


Mgr. Zdeněk Vojtasek
vedoucí odboru správy majetku a
komunálních služeb

DĚTSKÝ DOMOV A ŠKOLNÍ JÍDELNA,
PŘEROV, SUŠILOVA 25

750 02 PŘEROV, Sušilova 2209/05

Nájem



ředitel Dětského domova Přerov

Přílohy: č. 1 – evidenční list, č. 2 protokol o převzetí bytu