

I.
Strany smlouvy

- I.1** **Statutární město Pardubice**, IČO: 00 27 40 46, se sídlem Pernštýnské nám. 1, 530 21 Pardubice, zastoupené Ing. Ivanou Srbovou, vedoucí oddělení správy bytových domů a nebytových prostor odboru majetku a investic Magistrátu města Pardubic, dále jen "*pronajímatel*" - na straně jedné

a

- I.2** **DĚTSKÝ DOMOV PARDUBICE**, příspěvková organizace, IČ: 48160865, se sídlem Ke Tvrzi 235, Pardubice, PSČ 530 03, zastoupená _____, ředitelkou, dále jen "*nájemce*" - na straně druhé,

uzavírají ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č.: 89/2012 Sb. (*občanského zákoníku*) v platném znění tuto:

SMLOUVU O NÁJMU BYTU

II.
Předmět nájmu

- II.1** Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytového domu s čp. 432 postaveného na pozemku označeném jako stavební parcela, p. č. 6903 v k. ú. a obci Pardubice, část obce Polabiny (ulice Brožíkova), když vlastnictví uvedeného domu je mu zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č.: 50001 pro k. ú. a obec Pardubice. Jako výlučný vlastník domu je též pronajímatelem jednotlivých bytů v domě se nacházejících.
- II.2** Na základě rozhodnutí Rady města Pardubic ze dne 8. 4. 2019 usnesení č. R/961/2019 pronajímatel přenechává nájemci do užívání byt č. 3, o velikosti 4+1, v 1. nadzemním podlaží domu čp. 432, ul. Brožíkova v Pardubicích.
Předmětný byt se skládá z kuchyně a čtyř místností s příslušenstvím, které zahrnuje předsíň, WC, koupelnu, a lodžii. K bytu náleží sklep, který se nachází v 1. podzemním podlaží domu. Celková výměra bytu činí 90,89 m².
Nájemce je oprávněn užívat společné prostory bytového domu, s nimiž bude seznámen při předání bytu do užívání.
- II.3** Popis bytu, jeho stavu, rozsah vybavení a zařízení budou uvedeny v protokolu o předání a převzetí bytu. V zápise o předání a převzetí bytu je rovněž podrobně specifikován rozsah užívání společných prostor v domě nájemcem. Protokol o předání a převzetí bytu je předán nájemci při převzetí předmětného bytu do nájmu.
- II.4** Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu nic nebrání předmět nájmu fyzicky převzít.

III. Doba trvání nájmu

- III.1** Smluvní strany sjednávají dobu trvání nájemního vztahu k bytu (*předmětu této nájemní smlouvy*) na dobu **neurčitou**.
- III.2** Nájemní smlouva uzavřená na dobu neurčitou může být ukončena:
- a) dohodou smluvních stran
 - b) výpovědí s výpovědní dobou
 - c) výpovědí bez výpovědní doby
- ad b)** Pronajímatel i nájemce může nájem na dobu neurčitou vypovědět bez uvedení důvodů. Výpovědní doba je tříměsíční, a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- ad c)** Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce odevzdal byt bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště 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.
- III.3** Smluvní strany se dohodly na konkrétních adresách, které budou sloužit jako doručovací adresy pro účely veškeré komunikace a oznamování v souvislosti s touto smlouvou, jimiž budou adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Veškerá oznámení a komunikace dle této smlouvy musí být učiněna v písemné formě a zaslána na shora uvedenou adresu adresáta, tedy druhé strany, výlučně doporučenou poštou. Strany v této souvislosti dohodly právní domněnku doručení jakéhokoliv oznámení či jiné komunikace dle této smlouvy anebo s touto smlouvou související, a to uplynutím třetího (3.) pracovního dne následujícího po dni prokazatelného odeslání takového oznámení či jiné komunikace. Za řádné doručení se považuje také doručení osobně kteroukoli smluvní stranou nebo jejím zástupcem oproti podpisu druhé smluvní strany.

IV. Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

- IV.1** Nájemné za byt bylo stanoveno dohodou smluvních stran a při uzavření této smlouvy činí částku **60,-- Kč/1m²** podlahové plochy bytu/1měsíc. Při výměře bytu 87,89 m² činí nájemné měsíčně **5.273,-- Kč**.
- IV.2** Nájemce se zavazuje platit pravidelně měsíčně současně s nájemným úhradu za plnění spojená s užíváním bytu. Výše těchto plateb je uvedena ve výpočtovém listě nájemného, který je přílohou a nedílnou součástí této nájemní smlouvy.
- IV.3** Výpočtový list nájemného se skládá z části evidenční a části výpočtové. V části evidenční je uveden počet osob užívajících předmětný byt ke dni uzavření nájemní smlouvy. Následně se do něho zapisují veškeré změny v počtu osob, které byt obývají v době trvání nájemního vztahu. V části výpočtové jsou uvedeny rozměry jednotlivých místností v bytě a jeho příslušenství, způsob výpočtu nájemného a výše záloh na plnění s užíváním bytu poskytovaná, způsob výpočtu těchto záloh nebo uvedené pevné ceny za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
- IV.4** Plněním spojeným s užíváním bytu se rozumí ústřední vytápění nebo plynové vytápění, dodávka teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávka vody z vodovodu a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizací, osvětlení společných prostor v domě, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou (STA), event. kominické služby.

- IV.5** Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za plnění s užíváním bytu spojená (služby) formou měsíčních záloh za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny služeb odvozené z ceny sjednané v průběhu uplynulého roku nebo posledního zúčtovacího období nebo cenu odvozenou z předpokládané ceny běžného roku, jestliže některé služby v uplynulém období nebyly poskytovány.
- IV.6** Nájemné z bytu je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit.
- IV.7** Pronajímatel je povinen provést změnu výše záloh na služby s užíváním bytu poskytované, jestliže nájemce oznámí v průběhu trvání nájemního vztahu změnu počtu osob užívajících byt nebo z dalších důležitých důvodů, zejména změny rozsahu a kvality poskytované služby. Změna bude provedena vyhotovením nového výpočtového listu, který bude nájemci zaslán s průvodním dopisem k podpisu.
- IV.8** Skutečná výše úhrad na plnění s užíváním bytu poskytovaná bude nájemci vyúčtována po uplynutí kalendářního roku, v následujícím kalendářním roce, nejpozději do šestého měsíce (tj. 30. 6.) po uplynutí zúčtovacího období. Nedoplatky nebo naopak přeplatky vzniklé z vyúčtování plnění s užíváním bytu spojených jsou splatné nejpozději do 3 měsíců po uplynutí vyúčtovacího období, tzn. do 30. 9. příslušného kalendářního roku s tím, že pokud byly uplatněny reklamace, které pronajímatel uznal, je konečný nedoplatek nebo přeplatek splatný nejdéle do 9 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období, tzn. do 30. 9. příslušného kalendářního roku.
- IV.9** Nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíčně, a to nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce.
- IV.10** Nájemce je povinen do 14-ti dnů od převzetí bytu zajistit si přihlášku k odběru elektrické energie.
- IV.11** Nezaplatí-li nájemce nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do posledního dne příslušného kalendářního měsíce je povinen zaplatit pronajímateli i úrok z prodlení účtovaný v souladu s vládním nařízením č. 351/2013 Sb.

V.

Práva a povinnosti spojená s nájmem bytu

- V.1** Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
- V.2** Pronajímatel pronajal nájemci jako právnické osobě sdružené v komunitním plánování (PO poskytující zdravotnické nebo sociální služby) předmět nájmu za účelem jeho dalšího přenechání do užívání klientům nájemce.
- V.3** Nájemce se zavazuje plnit a dodržovat podmínky stanovené právními předpisy, zásadami dobrých mravů nebo dohodnuté s pronajímatelem a to zejména:
- a) řádně užívat byt, společné prostory včetně jejich vybavení, případně další prostory tak, aby nedošlo k jejich poškození, zničení či nepřiměřenému opotřebení, nebránit ostatním nájemcům ve výkonu jejich nájemních práv,
 - b) udržívat byt v řádném stavu, hradit v bytě drobné opravy související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb.,
 - c) provádět úklid společných prostor domu, případně dalších prostor nebo ploch náležejících k domu a chodníků přilehlých k domu, nebylo-li sjednáno, že tuto činnost provádí za úplaty nájemců bytů v domě pronajímatel nebo jím pověřený pracovník,
 - d) nepřenechat byt do užívání třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - e) písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob užívajících byt, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jméno, příjmení, data narození a státní příslušnost osob,

- f) umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, po předchozí písemné výzvě, přístup do bytu za účelem provedení revize elektroinstalace na náklady pronajímatele, kontroly řádného užívání bytu, instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, odpočtu naměřených hodnot a k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli,
- g) neprovádět stavební úpravy v bytě bez písemného souhlasu pronajímatele,
- h) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a bez příslušných stavebních úprav pronajímatelem a stavebním úřadem odsouhlasených neprovozovat v bytě živnost, která si takové úpravy vyžaduje.

V.4 Pronajímatel souhlasí, aby na byt, který je předmětem nájmu, uzavřel nájemce se svým klientem podnájemní smlouvu. Jeden výtisk podnájemní smlouvy předá nájemce pro informaci pronajímateli.

V.5 Nájemce bere na vědomí, že nájem bytu zaniká písemnou dohodou mezi stranami této smlouvy, písemnou výpovědí nebo zánikem nájemce jako právnické osoby. Až do doby takového řádného skončení nájemního vztahu je nájemce povinen platit nájemné, jakož i platby za plnění s užíváním bytu spojená. Po zániku nájmu bytu se nájemce zavazuje byt vyklidit a vyklizený pronajímateli předat ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a to ke dni skončení nájemního vztahu, nedohodnou-li se strany jinak. O odevzdání bytu se vyhotoví zápis (protokol, dohoda), v němž se uvede stav předávaného bytu a skutečnosti rozhodné pro konečné vyúčtování.

V.6 V případech, kdy nájemce je právnickou osobou a byt se souhlasem pronajímatele podnají má podnájemci, zaniká podnájemní vztah současně se zánikem vztahu nájemního.

VI.

Zvláštní ujednání o způsobu užívání bytu

VI.1 Nájemci se doporučuje větrat nejméně 4x denně zcela otevřenými okny vždy po dobu alespoň 10 minut, a to zejména ráno a večer. Vždy však tak, aby nedocházelo k dlouhodobějšímu zvyšování relativní vlhkosti nad doporučených 50%. Důkazem nesprávného a nedostatečného větrání je orosování skel oken. Doporučuje se ponechat alespoň 5 cm mezeru mezi nábytkem a stěnou, aby zde mohl vzduch provětrávat. Při nerespektování těchto pokynů vznikají podmínky pro kondenzaci vodních par na vnitřních površích stavební konstrukce a pro vznik těžce odstranitelných plísní. Při vlhkostech kolem 70% pak dynamicky narůstá reprodukce roztočů.

VII.

Zveřejnění nájemní smlouvy v registru smluv

VII.1 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy město bezodkladně informuje druhou smluvní stranu, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.

VII.2 Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani do tří měsíců od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku s účinky případného bezdůvodného obohacení.

VII.3 Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství (§ 504 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

VII.4 Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez podpisů.

VIII. Závěrečná ustanovení

- VIII.1** Veškeré změny nebo doplňky této nájemní smlouvy musejí být ujednány písemně formou postupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami. Písemná forma je nutná i pro případ jednostranných úkonů, vyplývajících z právních předpisů či této smlouvy.
- VIII.2** Právní vztahy v této smlouvě výslovně neuvedené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v jeho platném znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
- VIII.3** Tato smlouva je vyhotovena ve 3 výtiscích, z nichž každý má platnost originálu. Dva výtisky obdrží pronajímatel, jeden výtisk obdrží nájemce.
- VIII.4** Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem a nemají k němu výhrad, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
- VIII.5** Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu druhou z obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv, jehož správcem je Ministerstvo vnitra ČR.

Schvalovací doložka dle ust. § 41 zák.č. 128/2000 Sb.
Schváleno: usnesením RmP č. R/961/2019 ze dne 8. 4. 2019

V Pardubicích dne 30. 4. 2019

V Pardubicích dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Příloha: průkaz energetické náročnosti budovy

Rozdělovník:

1x nájemce

2x statutární město Pardubice – odbor majetku a investic