Město Český Těšín

nám. ČSA č.p. 1/1,737 01 Český Těšín

zastoupené Mgr. Gabrielou Hřebačkovou, starostkou města IČO: 00297437

DIČ: CZ00297437

dálejen "pronajímatel"

a

Slezská diakonie

Na Nivách 259/7, 737 01 Český Těšín

zastoupená Mgr. Zuzanou Filipkovou, Ph.D., ředitelkou

IČO: 65468562

DIČ: CZ65468562

dálejen "nájemce"

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku

v souladu s § 2201 a § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

SMLOUVU O NÁJMU BYTU

1. Úvodní ustanovení

Pronajímatel je vlastníkem budovy č.p. 1822, č.o. 10, stojící na pozemku pare. č. 2941/71, které jsou, pokud jde o budovu a pozemek, zapsány na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, pro katastrální území a obec Český Těšín, na ulici Kysucké v Českém Těšíně.

1. Předmět nájmu
2. Pronajímatel pronajímá nájemci ve výše uvedené nemovitosti byt č. 44 o velikosti 1+0, o celkové výměře 26,67 m2 3, situovaném v 6. nadzemním podlaží. Byt se skládá z 1 pokoje, předsíně a příslušenství bytu-koupelna a WC, které se nachází v bytě. Součástí bytu je sklepní kóje umístěna v 1. nadzemním podlaží domu. Byt je vytápěn dálkově. Jedná se o byt standard. Přesný rozsah stavu bytu včetně vybavení a zařízení, které je a zůstává výlučným vlastnictvím pronajímatele, je uveden v evidenčním listě a předávacím protokolu.
3. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat po dobu trvání nájmu výhradně jako startovací byt pro osoby, které jsou jeho klienty a mají trvalý pobyt na území města Český Těšín. Klienti jsou oprávněni užívat byt pouze pro účely bydlení.
4. Byt je předáván ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení, místnosti jsou vymalovány klasickým bílým nátěrem, jsou odstraněny všechny závady a nedostatky a před předáním bytu byla provedena běžná údržba a drobné opravy.

Smlouva o nájmu bytu

1. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem a vybavením bytu a v této podobě jej bez výhrad přijímá, a dále prohlašuje, že byt je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a že je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu.
2. Poskytnutí bytu schválila Rada města Český Těšín na své 6. schůzi konané dne 27.02.2019, usnesením ě. 303/6./RM.
3. Doba nájmu
4. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou jednoho roku od 15.05.2019 do 14.05.2020.
5. Pronajímatel a nájemce ujednali, že pokud bude nájemce řádně plnit své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, a bude mít zájem nájem bytu prodloužit i po sjednané době, může pronajímatel prodloužit nájem na základě žádosti nájemce ještě o další vymezenou dobu. Žádost o prodloužení nájmu musí podat nájemce nejpozději do 30 dnů před uplynutím doby nájmu.
6. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu
7. Smluvní strany se dohodly, že sazba nájemného bytu se sjednává na 40 Kě/m' podlahové plochy bytu měsíčně.
8. Smluvní strany si ujednaly, že nájemce bude platit nájemné za předměty vybavení bytu, tj. za kuchyňskou linku, 3 vestavěné skříně, elektrický sporák, měřící a regulační zařízení pro tepelnou energii a vodu, a to i v případě výměny nebo pořízení nového předmětu vybavení bytu. Nájemné za předměty vybavení bytu se stanoví dle přílohy č. 1, která je součástí této smlouvy. Smluvní strany si dále ujednaly, že nájemce bude platit poplatek za kabelovou televizi. 3 4 5
9. Nájemce je dále povinen uhradit pronajímateli náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, které zajišťuje pronajímatel. Tyto služby jsou uvedeny v evidenčním listě. Náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu budou nájemcem hrazeny formou měsíčních záloh. Celková výše zálohy a její rozpis na jednotlivé služby jsou uvedeny v evidenčním listě.
10. Pronajímatel a nájemce ujednali rozsah služeb poskytovaných v rámci nájmu bytu takto:

* dodávka tepla
* dodávka teplé vody
* dodávka vody a odvádění odpadních vod
* užívání výtahu
* osvětlení společných prostor v domě
* úklid společných prostor v domě
* podružný vodoměr na teplou a studenou vodu (odečet)
* poměrové měřiče tepla (odečet)

1. Pronajímatel je oprávněn jednostranně měnit výši záloh na úhradu za služby spojené s užíváním bytu v závislosti na změnách cen služeb nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména při změně rozsahu nebo kvality služby či změně okolností rozhodných pro určení výše zálohy.

Smlouva o nájmu bytu

Změny skutečností rozhodných pro stanovení výše zálohy, které nastanou na straně nájemce, je tento povinen oznámit pronajímateli nejpozději do jednoho měsíce poté, co nastaly. O úpravě záloh bude nájemce informován zasláním nového evidenčního listu.

1. Nájemné spolu se zálohou za plnění poskytovaná s užíváním bytu za běžný měsíc je nájemce povinen hradit vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, a to na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., pobočka Český Těšín, číslo účtu 86-6000330277/0100, variabilní symbol 1140000630. Za den úhrady nájemného a zálohy za plnění poskytovaná s užíváním bytu se považuje den připsání na účet pronajímatele.
2. Pronajímatel se zavazuje nájemci vyúčtovat skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručit nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.
3. Složení peněžních prostředků
4. Smluvní strany sjednávají závazek nájemce složit při podpisu smlouvy peněžní prostředky ve výši 2.000 Kč (slovy: dva tisíce) na účet pronajímatele vedený u Komerční banky a.s., pobočka Český Těšín, číslo účtu 86-6161050217/0100, pod variabilním symbolem 1100092019, což pronajímatel tímto potvrzuje.
5. Tyto peněžní prostředky je pronajímatel oprávněn použít na úhradu nezaplaceného nájemného nebo na úhradu pohledávek za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem, jakož i pohledávek z titulu náhrady škody způsobené na bytu či jeho vybavení, za níž odpovídá nájemce, případně i jiných závazků nájemce vzniklých v souvislosti s nájmem dle této smlouvy. Nájemce dává podpisem této smlouvy výslovný souhlas k čerpání peněžních prostředků pronajímatelem v těchto případech případně k započtení takových pohledávek proti pohledávce na vrácení peněžních prostředků při skončení nájmu.
6. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu bytu vyplatí nájemci výše uvedené peněžní prostředky, pokud nedojde k jejímu vyčerpání z důvodů uvedených výše, případně bude nájemci vyplacen příslušný zůstatek peněžní jistoty. Pronajímatel je povinen peněžní prostředky vyúčtovat nejpozději do dvou měsíců po ukončení nájmu a předání vyklizeného bytu pronajímateli.
7. Smluvní strany podpisem smlouvy sjednávají, že pravidla sjednaná článkem V. odst. 1 až 3 této smlouvy nejsou prováděcí úpravou k § 2254 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, ale vytvářejí svébytný právní institut sjednaný smlouvou pro účely smlouvy.
8. Práva a povinnosti pronajímatele
9. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby jej mohl užívat ke sjednanému účelu, udržovat předmět nájmu a dům, ve kterém se nachází, v takovém stavu, aby mohl tomuto účelu sloužit, a zajistit nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu v souladu se sjednaným účelem nájmu dle této smlouvy.

Smlouva o nájmu bytu

1. Pronajímatel je oprávněn provést úpravu, rekonstrukci nebo jinou změnu předmětu nájmu nebo domu bez souhlasu nájemce, bude-li se jednat o takové změny, které může podle ustanovení § 2259 občanského zákoníku bez souhlasu nájemce provádět pronajímatel při nájmu bytu. Nájemce je povinen provedení takové změny strpět, přičemž bude-li k provedení takové změny třeba vyklizení předmětu nájmu, sjednávají smluvní strany výslovně, že nájemce je povinen žádosti pronajímatele o vyklizení předmětu nájmu vyhovět, bude-li o provádění změn informován ve lhůtách upravených v § 2260 a § 2261 zákona č. 89/2012 Sb.. občanský zákoník. Současně se smluvní strany s ohledem na sjednané podmínky nájmu dohodly, že nájemce v takovém případě nemá nárok na náhradu jakýchkoliv nákladů, které mu v souvislosti s vyklizením předmětu nájmu vzniknou.
2. Pronajímatel je oprávněn z vážných důvodů vstupovat do předmětu nájmu; nebude-li hrozit nebezpečí z prodlení, bude vstup nájemci oznámen alespoň 10 dnů předem. Oznámení bude nájemci zasláno na kontaktní adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy a případně e-mailem. Vstupovat do předmětu nájmu je pronajímatel oprávněn zejména, pokud to bude nutné k zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení hrozících škod a dále potom za účelem provedení prací při opravách nebo údržbě předmětu nájmu, případně při údržbě, opravách či jiných změnách ostatních částí domu; nájemce je povinen takový zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.
3. Pronajímatel je rovněž oprávněn provést alespoň jednou ročně kontrolu předmětu nájmu. O termínu prohlídky vyrozumí nájemce písemně předem, nejméně 5 pracovních dnů před zvoleným termínem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pracovníků
4. Práva a povinnosti nájemce
5. Pronajímatel tímto uděluje souhlas k tomu, aby nájemce zřizoval svým klientům právo užívat předmět nájmu. Nájemce je oprávněn takové užívací právo zřídit jen na dobu odpovídající trvání nájmu dle této smlouvy.
6. Nájemce je povinen vyrozumět pronajímatele o tom. jaké konkrétní osoby jménem nájemce a na jeho účet byt užívají, jakož i o každé změně nastalé v souvislosti s těmito osobami, a to vždy do deseti dnů ode dne, kdy nastane taková změna, přičemž za osobu užívající jménem nájemce a na jeho účet byt se pro účely smlouvy bez dalšího považuje každá osoba, která se v bytě zdržuje více než tři po sobě jdoucí dny.
7. Po dobu nájmu se klienti nájemce zavazují dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě podle místních poměrů a zavázat k dodržování takové povinnosti rovněž osoby, kterým poskytne v předmětu nájmu ubytování. 4 5
8. Nájemce se zavazuje o byt pečovat, udržovat jej v čistém a řádném stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem běžnou údržbu a provádění drobných oprav v rozsahu uvedeném v příloze č. 2, která je součástí této smlouvy.
9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu provedení oprav nad rámec běžné údržby a drobných oprav, a umožnit mu jejich provedení. Potřebu odstranění poškození nebo vady, které je třeba odstranit bez prodlení, je však nájemce povinen oznámit

Smlouva o nájmu bytu

pronajímateli ihned, přičemž je současně povinen podle svých možností přijmout taková opatření, aby poškozením nebo vadou nevznikla další škoda.

1. Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy ani jiné změny bez souhlasu pronajímatele. Odchylně od ustanovení § 2220 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, smluvní strany sjednávají, že nebude-li v konkrétních případech pronajímatelem písemně odsouhlasených změn předmětu nájmu dohodnuto jinak, nemá nájemce při skončení nájmu nárok na vyrovnání zhodnocení předmětu nájmu, a to ani v případě, kdy by pronajímatel nežádal odstranění provedených změn. Nájemce se zavazuje při realizaci případných pronajímatelem odsouhlasených změn předmětu nájmu postupovat v souladu s podmínkami, které pronajímatel uvede v písemném souhlasu a pronajímateli oznámit a příslušnými podklady či jejich kopiemi doložit hodnotu jím provedeného technického zhodnocení předmětu nájmu. Rozhodnutí či souhlasy příslušných správních úřadů potřebné k provedení úprav předmětu nájmu nájemcem zajišťuje nájemce.
2. Nájemce je povinen odstranit veškeré změny předmětu nájmu, které by případně provedl bez souhlasu pronajímatele, a to jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však ke dni skončení nájmu. Pro případ, že by pronajímatel nájemci sdělil, že odstranění provedených změn nežádá, smluvní strany sjednávají, že nájemce není oprávněn žádat při skončení nájmu vyrovnání zhodnocení předmětu nájmu. Pronajímatel je oprávněn žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad bez zbytečného odkladu veškerá poškození nebo vady, které na předmětu nájmu nebo ve společných prostorách domu způsobí jeho klienti či osoby, které jsou s nimi v předmětu nájmu ubytovány nebo sem za nimi přicházejí, anebo těmito osobami chovaná zvířata. Neučiní-li tak, je odstranění takového poškození či vady oprávněn zajistit pronajímatel, a to na náklady nájemce.
4. Zánik nájmu
5. Smluvní strany podpisem smlouvy sjednávají, že pro účely smlouvy výslovně vylučují možnost použití § 2230 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, i v případě, že nájemce bude užívat byt nebo jeho příslušenství i po skončení nájemního vztahu založeného smlouvou a pronajímatel se nebude domáhat vyklizení bytu nebo jeho příslušenství do jednoho měsíce, nájemní vztah založený smlouvou se v takovém případě neobnovuje.
6. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:
7. uplynutím sjednané doby nájmu
8. dohodou smluvních stran
9. výpovědí.
10. Pronajímatel i nájemce mohou tuto smlouvu písemně vypovědět před uplynutím sjednané doby nájmu z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
11. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět:
12. jestliže nájemce bez souhlasu pronajímatele k předmětu nájmu zřídí třetí osobě jiné užívací právo, než které odpovídá sjednanému účelu nájmu dle této smlouvy

Smlouva o nájmu bytu

1. jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu
2. neodstraňí-1 i nájemce ani v dodatečné lhůtě poškození nebo vady, které na předmětu nájmu nebo ve společných prostorách domu způsobí jeho zaměstnanci, či osoby, které jsou s nimi v předmětu nájmu ubytovány nebo sem za nimi přicházejí, anebo zvířata chovaná těmito osobami,
3. jestliže nájemce v rozporu se sjednanými podmínkami dle článku VI. odst. 2. této smlouvy odmítne vyklidit byt,
4. Nájemce je dále oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět, jestliže se rozhodne, že nadále nebude v předmětu nájmu poskytovat sociální službu, pro jejíž poskytování byl nájem sjednán, nebo jestliže ztratí k poskytování této služby oprávnění.
5. Nájemce je dále oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
6. Výpovědní doba činí v případech uvedených v článku Vlil. odst. 3 a odst. 4 této smlouvy jeden měsíc. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.
7. Vyklizení předmětu nájmu
8. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a protokolárně odevzdat pronajímateli ke dni skončení nájmu, nebude-li smluvními stranami dohodnuto jinak, a to ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal, popř. do jakého byl nájemcem se souhlasem pronajímatele uveden, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
9. Pro případ, že nájemce předmět nájmu ke dni skončení nájmu nevyklidí, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1% Kč z celkové částky hrazeného nájemného a nákladů na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu za každý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
10. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši sjednaného nájemného, pokud nájemce neodevzdá byt pronajímateli v den skončení nájmu, a to až do dne. kdy nájemce byt pronajímateli skutečně odevzdá.
11. Ostatní ustanovení
12. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené, zejména ostatní práva a povinnosti smluvních stran z nájemního vztahu, možnosti jeho změn, způsoby jeho skončení, případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu apod,, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími obecně závaznými právními předpisy. 2

2. Případné změny a doplňky této smlouvy o nájmu vyžadují ke své platnosti písemný souhlas obou smluvních stran.

Smlouva o nájmu bytu

1. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv.
3. Pokud by kterékoli ustanovení této smlouvy bylo shledáno neplatným či nevykonatelným, ostatní ustanovení této smlouvy tím zůstávají nedotčena.
4. Postoupení této smlouvy se nepřipouští.
5. Vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecně závaznými právními předpisy.
6. Neplatnost určitého ustanovení této smlouvy se nedotýká platnosti smlouvy jako celku.
7. Město Český Těšín informovalo druhou smluvní stranu, že je povinným subjektem ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv (dále také zákon). Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy tato smlouva a všechny její dodatky podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zákona, bude subjektem, který vloží smlouvu a všechny její dodatky do registru smluv, Město Český Těšín, a to i v případě, kdy druhou smluvní stranou bude rovněž povinný subjekt ze zákona.
8. Smluvní strany prohlašují, že veškeré informace uvedené v této smlouvě nepovažují za informace, které nelze poskytnout při postupu podle předpisů upravujících svobodný přístup k informacím a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

1 1. Osobní údaje uvedené ve smlouvě budou zpracovávány pouze za účelem plnění této smlouvy.

1. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
2. Tato smlouva byla schválena usnesením Rady města Český Těšín č. 303/6./RM ze dne 27.02.2019.

Nedílná součást smlouvy o nájmu bytu:

Příloha č. 1 - Nájemné za předměty vybavení bytu

Příloha č. 2 - Běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu

Příloha č. 3 - Rozúčtování nákladů spojených s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu

V Českém Těšíně dne 15.05.2019

Mgr. Gabriela Hřebačková Mgr. Zuzana Filipková, Ph.D.

starostka města ředitelka

za pronajímatele za nájemce

r

Příloha č. 1 Smlouvy o nájmu bytu

Nájemné za předměty vybavení bytu

Maximální nájemné za předmět vybavení bytu je:

1. u předmětů, jejichž životnost dosud neuplynula, nebo u nově pořízených, ve výši vypočtené podle vzorce:

N= [ (P x p) / 100 ] / 12

N maximální měsíční nájem za předmět vybavení bytu P pořizovací náklady předmětu vybavení p roční procento opotřebení předmětu vybavení

Roční opotřebení a životnost předmětů vybavení bytu:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| předmět vybavení | roční % opotřebení | životnost v letech |
| sporák, vařič | 6,6 | 15 |
| kuchyňská linka, vestavěná skříň | 5 | 20 |
| Elektrický bojler | 10 | 10 |
| Průtokový ohřívač vody | 10 | 10 |
| zdroj tepla určený k vytápění | 5 | 20 |
| zdroj tepla určený k vytápění a ohřevu vody | 10 | 10 |
| měřící a regulační zařízení pro tepelnou energii | 12,5 | 5 |
| měřící a regulační zařízení vody | 12,5 | 5 |

1. u předmětů, jejichž životnost uplynula, ve výši: sporák, vařič 10 Kč

kuchyňská linka 10 Kč

ostatní předměty vybavení (jednotlivě) 5 Kč

Příloha č. 2 Smlouvy o nájmu bytu

Běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu

Smluvní strany podpisem smlouvy sjednávají závazek nájemce hradit drobné opravy bytu a jeho příslušenství a provádět běžnou údržbu bytu ve smyslu nařízení vlády c. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, kterým se provádí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

I. Běžná údržba bytu

Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu 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 včl. II. bodu g) přílohy ě. 2 smlouvy o nájmu bytu, kontrola funkčnosti termostatických hlavic a elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií a elektronickým řízením. Do běžné údržby se také počítá celkový úklid bytu před vrácením bytu zpět pronajímateli. Za náklady spojené s běžnou údržbou bytů se považuje také odhmyzování- deratizace, desinsekce a desinfekce bytů, pokud zdroj nečistoty a hmyzu je v bytě.

Drobné opravy související s užíváním bytu

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.

1) Drobné opravy podle věcného vymezení

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují:

1. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt Nájemce hradí všechny opravy jednotlivých vrchních částí podlah bez ohledu na druh provedení podlah (PVC, palubky, parkety, dlažba) a opravy podlahových krytin a to jak u všech obytných místností, tak u příslušenství bytu včetně balkónů, lodžií, teras, pokud patří výhradně k bytu. Jedná se o opravy uvolněných dlaždic či parket, o upevnění a výměny prahů a podlahových lišt.
2. opravy jednotlivých částí oken a dveří 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

Nájemce bytu je povinen hradit opravy jednotlivých částí oken a dveří. Jednotlivou částí okna se rozumí i celé křídlo, pokud není třeba celé okno vyměnit. Mezi povinnosti nájemce patří hradit opravy, jako jsou:

* zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek, včetně skleněných výplní zasklených lodžií a balkónů bez

ohledu na to, zda k poškození došlo zaviněním nájemce nebo povětrnostními vlivy

* tmelení oken a dveřních tabulek
* výměny těsnění oken a dveří
* opravy, výměny dělících příčlí a lišt oken a zasklených i dřevěných dveří
* opravy a výměny částí obložení okenních parapetů

Příloha č. 2 Smlouvy o nájmu bytu

Běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu

* opravy a výměny kliky, olivy, štítku, tlačítka, nárazníků, mezidveřních spojů, zachycovačů rolet, západek,

závěsů, kolejniček, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů U rolet a žaluzií se nerozlišuje, zda jde o kovové, dřevěné nebo plátěné, zda se jedná o rolety či žaluzie.

Nájemce bytu hradí zejména:

* opravy a výměny navíjecího mechanizmu
* vyspravení plátna
* výměny šňůry
* opravy dřevěné svinovací rolety, žaluzie
* opravy vyklápěcího zařízení žaluzie
* spojení lišt, výměny plíšku

1. opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů 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 řídících jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systému zabezpečení a automatických hlásičů pohybu
2. výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu a výjimkou hlavního uzávěru pro byt
3. opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku
4. 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 hlásiče kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty

Certifikace podružných bytových vodoměrů se provádějí vždy po pěti letech. Nájemce nehradí výměny termoregulačních ventilů nebo termostatických hlavic u radiátorů ústřední (dálkového) vytápění, protože jsou součástí rozvodů ústředního vytápění.

1. opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoři, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní.
2. 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 termostatů etážového topení, nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení i)
3. výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h)

Příloha č. 2 Smlouvy o nájmu bytu

Běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu

Příklady drobných oprav a výměn drobných součástí, které hradí nájemce:

Infrazářiče

* výměny přívodní šňůry
* opravy a výměny termostatu

Sanitární zařízení

* opravy a výměny výtokového ventilu (kohoutku)
* opravy a výměny dvířek u obezdění vany
* všechny opravy van a umyvadel včetně nástřiku vany
* upevnění uvolněného umývadla, klozetové mísy, dřezu, výlevky, vany, bidetu, klozetové nádrže, konzol apod.

o opravy odpadního a přepadního ventilu

* opravy baterie, sprchy
* výměny těsnění, řetízků, zátek ke všem předmětům
* opravy a výměna podpěr, růžic, táhel
* opravy a výměny věšáků, vanových držáků, schránek na toaletní papír, galerek
* opravy a výměny násosky splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky, zabroušení padákového sedla, výměny kuželek pro ventily, opravy tlakového splachovače s výměnou jednotlivých součástí, sedacího prkénka s poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety

Kuchyňské linky, dřezy, vestavěné skříně

* drobné opravy příčíí, dvířek, výměna skel atd. o výměny úchytek, kování, klik

o výměny zásuvek ® opravy a obnovy nátěrů ® opravy ochranného rámu u dřezu

Plynové kotle etážového topení

* čištění spotřebiče před sezónou včetně kouřovodů ® výměny membrán, těsnění

o opravy termopojistky

* veškeré prohlídky a seřízení všech termostatů
* dotlakování expanzních nádrží
* výměny napouštěcích ventilů ® výměny regulačních ventilů

Plynová topidla

* čištění spotřebiče před topnou sezonou
* opravy a výměny termočlánků o výměny přívodu zapalováčku © výměny hořáku zapalováčku

® výměny trysek

* výměny knoflíků
* výměny termopojistek

Příloha č. 2 Smlouvy o nájmu bytu

Běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu

® opravy a výměny termostatů

* výměny regulátoru tlaku plynu ® výměny přívodu vzduchu

© výměny odtahu spalin © opravy hořáků

® opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu ® výměny předního i horního krytu

® výměny a doplňování těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí

Elektrické průtokové ohřívače a boilery ® výměny přívodní šňůry s vidlicí

* výměny těsnění a signálního světla © výměny mikrospínače, držáku, páky © opravy a výměny membrány

® opravy a výměny ventilů a páky, tlakového pera ® čištění spotřebiče před topnou sezonou ® provádění ochranných nátěrů © opravy topného tělesa

® opravy a výměny termostatu a termopojistky ® výměny příruby

© opravy a výměna stykače na noční proud Plynové průtokové ohřívače

® čištění spotřebiče před topnou sezonou včetně kouřovodů ® výměny termočlánku

® výměny rour a kolen na odvod spálených plynů (kouřovodů)

© výměny těsnění ® opravy a výměny membrány © opravy a výměny tlakového pera, ventilů © výměny páky

® opravy plynových a vodních dílů © promazání © výměny termopojistky

* opravy a výměny regulačního zařízení hořáku
* provádění ochranných nátěrů
* opravy topného tělesa
* opravy a výměny termostatu
* výměny a doplnění těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí Elektrické a plynové vařiče

© opravy a výměny jednotlivé plotýnky u elektrických dvouvařičů ® opravy a výměny jednotlivého hořáku u plynových vařičů

* výměny termostatu

© výměny signálního světla

Příloha i. 2 Smlouvy o nájmu bytu

Běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu

* opravy, výměny uzavíracích kohoutů plynu
* výměny a doplňování těsnění, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
* opravy a výměny vypínačů elektrického proudu
* výměny přívodního kabelu nebo hadice

Sporáky plynové a kombinované

* mazání kohoutů
* opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
* výměny trysek (s výjimkou trysek při záměně plynu) včetně výměn tělesa trysky troubového hořáku
* výměny regulátoru tlaku plynu
* opravy a výměny hořáků

Sporáky elektrické

* opravy a výměny plotýnek
* výměny dna trouby
* výměny závěsů dvířek trouby, výměny skel ve dvířkách trouby
* výměny topných spirál v troubě ® výměny vařidlové desky
* výměny držáku horního topného tělesa
* výměny a doplňování knoflíků, osvětlení, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí « opravy a výměny vypínačů elektrického proudu
* opravy pečící trouby

» výměny přívodního kabelu

* výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby

2) Drobné opravy podle výše nákladů

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů a jejich součástí, které nejsou uvedeny v článku II. bodě 1) přílohy č. 2 ke smlouvě o nájmu bytu, 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.

II. Roční limit nákladů

Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v článku II. přílohy č. 2 ke smlouvě o nájmu bytu v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m2 podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

Podlahovou plochou bytu se 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 plochy sklepů, které nejsou místnostmi a podlahová plocha balkónů, lodžií a teras se započítává pouze jednou polovinou.



Příloha č. 3 Smlouvy o nájmu bytu

Rozúčtování nákladů spojených s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu

Pronajímatel a nájemce se dohodli na níže uvedeném způsobu rozúčtování nákladů na služby v souladu s ustanovením vyhlášky č. 269/2015, o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 67/2013, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů:

• Dodávka vody

Smluvní strany se dohodly, že náklady za dodávku vody z odběrného místa se mezi příjemce služby rozdělí v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech instalovaných v bytech a nebytových prostorách a v poměru množství odebrané vody v nebytových prostorách, ve kterých podružné vodoměry nejsou osazeny, a to podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování v daném zúčtovacím období v závislosti na druhu činnosti realizované v nebytovém prostoru, tj. podle směrných čísel roční potřeby vody v souladu s přílohou č. 12 Vyhl. č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.

Smluvní strany se dohodly, že v případě prokázaného ovlivňování měření nebo zásahu do systému rozvodného zařízení provedeného nájemcem ve svůj prospěch a v neprospěch ostatních nájemců, a také v případě, že nájemce neumožní odečet instalovaného podružného vodoměru, bude nájemci vyúčtována poměrná část nákladu na dodávku vody ve výši směrného čísla roční potřeby vody v souladu s přílohou č. 12 Vyhl. č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích, zvýšeného na dvojnásobek.

o Provoz výtahů

Smluvní strany se dohodly, že náklady spojené s provozem výtahů za zúčtovací období budou rozúčtovány mezi jednotlivé příjemce služby podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování v daném zúčtovacím období evidovaných pronajímatelem v jednotlivých bytech a nebytových prostorách a podle doby užívání bytů a nebytových prostor.

Do nákladů budou zahrnuty náklady za spotřebu elektrické energie, náklady za servis výtahů, běžné opravy a údržbu, výměnu rozbitých skel, čištění a mazání výtahů, výměnu žárovek.

® Úklid společných prostor v domě

Smluvní strany se dohodly, že náklady spojené s úklidem společných prostor v domě budou rozúčtovány mezi jednotlivé příjemce služby podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování v daném zúčtovacím období evidovaných pronajímatelem v jednotlivých bytech a nebytových prostorách a podle doby užívání bytů a nebytových prostor.

V případě, že v domě je tato služba sjednána, nájemce podpisem smlouvy souhlasí s poskytováním této služby v domě, kde se nachází byt, který užívá.

® Osvětlení společných prostor v domě

Smluvní strany se dohodly, že náklady na osvětlení společných prostor v domě budou rozúčtovány mezi jednotlivé příjemce služby takto- mezi nájemce bytů podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování vdaném zúčtovacím období evidovaných pronajímatelem v jednotlivých bytech a podle doby užívání bytu těmito osobami a mezi nájemce nebytových prostor podle poměru velikosti podlahové plochy nebytového prostoru.

Příloha č. 3 Smlouvy o nájmu bytu

Rozúčtování nákladů spojených s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu

Do nákladů budou zahrnuty náklady za spotřebovanou elektrickou energii, včetně nájemného za elektroměry, výměny žárovek, zářivek, vypínačů, spínačů, schodišťových automatů, jističů, výměny osvětlovacích těles, dále opravy uvedených předmětů, opravy a výměna el. vrátných, el. zámků, zvonkových panelů, baterie u nouzového osvětlení.

Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, kdy v domě bude pronajímatel provádět rekonstrukci volného bytu a tento byt bude připojen na elektrickou energii společných prostor v domě, bude odebraná elektrická energie odečtena z celkových nákladů za spotřebovanou elektrickou energii v domě za dané zúčtovací období.

© Poměrové měřiče tepla

Smluvní strany se dohodly, že náklady za odečet poměrových měřičů tepla budou rozúčtovány mezi jednotlivé příjemce služby podle počtu poměrových měřičů tepla v domě.

Do nákladů budou zahrnuty náklady za odečet, opravu případně výměnu poškozeného poměrového měřiče tepla.

© Vodoměry na studenou a teplou vodu

Smluvní strany se dohodly, že náklady za odečet podružných vodoměrů na studenou a teplou vodu budou rozúčtovány mezi jednotlivé příjemce služby podle počtu podružných vodoměrů v domě.

Do nákladů budou zahrnuty náklady za odečet a opravu poškozeného podružného vodoměru.

® Dodávka tepla

Smluvní strany se dohodly, že náklady na tepelnou energii na vytápění budou rozúčtovány podle vyhlášky č. 269/2015 Sb.. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

Náklady na vytápění v zúčtovací jednotce za zúčtovací období se rozdělí na složku základní a spotřební v poměru 50:50.

Základní složka bude rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti započitatelné plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce.

Spotřební složka bude rozdělena mezi příjemce služeb úměrně výši náměrů měřidel s použitím korekcí a výpočtových metod zohledňujících rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepla danou jejich polohou.

Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na lm2 započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemců služeb (s měřením či indikací) v zúčtovací jednotce hodnotu o 20% nižší a hodnotu o 100% vyšší oproti průměru zúčtovací jednotky vdaném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, bude u příjemců služeb, u nichž došlo k překročení některé stanovené hranice, provedena úprava výpočtové metody.

© Dodávka teplé vody

Smluvní strany se dohodly, že náklady na poskytování teplé vody budou rozúčtovány podle vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

Náklady na teplo spotřebované na poskytování teplé vody v zúčtovací jednotce se rozdělí na složku základní a spotřební v poměru 30:70, a náklady na vodu spotřebovanou na poskytování teplé vody se rozdělí na základní a spotřební složku v poměru 0:100.

Základní složka bude rozdělena mezi příjemce služeb podle poměru velikosti podlahové plochy bytu a nebytového prostoru k celkové podlahové ploše bytů a nebytových prostorů.

Příloha č. 3 Smlouvy o nájmu bytu

Rozúčtování nákladů spojených s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu

Spotřební složka bude rozdělena mezi příjemce služeb poměrně podle náměrů instalovaných vodoměrů. Náklady na spotřebovanou vodu použitou k poskytování teplé vody bude rozdělena mezi příjemce služeb poměrně podle náměrů instalovaných vodoměrů u příjemců služeb.

Neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměru nebo neumožní jeho odečet, nebo jej poškodí či ovlivní, bude upravena spotřební složka nákladů příjemce služeb v daném zúčtovacím období na trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na lm2 podlahové plochy zúčtovací jednotky.

f

