Č.j.: MUCH 30619/2019/SM

Smlouva o nájmu bytu č. SM/3536/2019 - B

uzavřená podle § 2235 a následujících zákona číslo 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále v textu jen OZ)
níže uvedeného dne, měsíce a roku

m e z i

účastníky smlouvy, kterými jsou smluvní strany této smlouvy:

Pronajímatel:

město Cheb
se sídlem: Cheb, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, PSČ: 350 20
IČO: 00253979
zastoupeno: Ing. Pavlom Vančom, vedoucím odboru správy majetku Městského úřadu v Chebu, na základě plné moci dané přílohou č. 1 Organizačního řádu MěÚ Cheb, Směrnice č. 10/2014 ve znění pozdějších změn - pracovní náplň odboru správy majetku
(dále jako **„pronajímatel“**)

na straně jedné

a

Nájemce:

organizace: **Karlovarská krajská nemocnice a.s.**
se sídlem: Karlovy Vary, Bezručova 1190/19
IČO: 26365804
zastoupena: Ing. Jitka Samáková, předsedkyně představenstva a Mgr. David Bracháček, člen představenstva
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, spisová značka B 1205
(dále jako **„nájemce“**)

na straně druhé

v následujícím znění:

Článek 1
Předmět nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem **bytu č. 52** v bytovém domě v městě **Chebu, č. p. 1205, v ulici Dyleňská, č. o. 24**, který je součástí pozemku parcelní číslo stavební 3476 v katastrálním území Cheb, obec Cheb, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb, na listu vlastnictví č. 1 pro město Cheb.

Na základě udělené výjimky ze „Zásad pronájmů bytů ve vlastnictví města Chebu č. 11/2017“ v platném znění (dále jen i „Zásady“), schválené usnesením Rady města Chebu, usnesení č. 683/19/2018 ze dne 7.12.2018 a

usnesení č. 75/2/2019, ze dne 07.02.2019, přenechává pronajímatel nájemci ve výše uvedeném domě do užívání **byt č. 52** bez snížené kvality o velikosti 2+KK, **5. nadzemní podlaží** (dále jen „předmět nájmu“).

Byt sestává z následujících místností:

Ozn.	**název místnosti**	**Celkem plo.m2**
1	pokoj + kuch.k.	13,30
2	pokoj	8,40
3	koupelna	4,50
4	předsíň	7,70
5	WC	1,10
6	lodžie	3,50
Celkem:		38,30

Celková podlahová plocha bytu je 38,30 m^2.

Článek 2
Příslušníci domácnosti nájemce

Ke dni účinnosti této nájemní smlouvy jsou příslušníky domácnosti nájemce osoby, uvedené v evidenčním listu nájemníka, který se za podmínek uvedených v Článku 5 odst. 3 stává nedílnou přílohou číslo 1 této nájemní smlouvy. Nájemce je oprávněn užívat předmětný byt pouze pro účely bydlení a pro takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách. To znamená, že na jednoho člena domácnosti, včetně nájemce pronajímatel stanovuje minimální hygienicky přijatelnou obytnou plochu bytu ve výši 8 m^2. Do celkové výměry ploch bytu pro výpočet uvedeného hygienického minima obytné plochy bytu na jednu osobu se započítává jenom podlahová plocha pokojů a nezapočítává se plocha kuchyně. Minimální hygienická obytná plocha bytu nesmí být bez souhlasu pronajímatele po celou dobu nájemního vztahu snížena.

O výjimkách z této hygienické obytné plochy může rozhodnout vedoucí odboru SM. Nájemce je povinen, předem si písemně vyžádat souhlas pronajímatele s přijetím dalších osob do bytu a v případě vydaného souhlasu pronajímatele, mu písemně oznámit veškeré změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob, které budou žít s nájemcem déle než dva měsíce, **a to nejpozději do sedmi kalendářních dnů** ode dne, kdy ke změně došlo. Dále je nájemce rovněž povinen písemně oznámit pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu. V písemné žádosti a písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození, státní příslušnost těchto osob a datum změny. V případě, že nájemce nesplní v tomto článku uvedené povinnosti ani **do dvou měsíců ode dne kdy změna nastala,** považuje se to za závažné porušení jeho povinností podle § 2272 odst. 1 OZ.

Článek 3
Doba nájmu

Doba nájmu se touto nájemní smlouvou sjednává na dobu určitou do **30.04.2020.**

Článek 4
Zvláštní ujednání

1. **Žádost o prodloužení doby nájmu**, uvedené v Článku 3, **musí nájemce předat písemně pronajímateli** cestou podatelny MěÚ Cheb poštou nebo osobně minimálně 60 kalendářních dnů přede dnem stanoveným pro její ukončení. **Pokud písemná žádost o prodloužení doby nájmu nebude ze strany nájemce ve výše uvedené době pronajímateli předložena, nájemní vztah skončí uplynutím sjednané doby**. V odůvodněných a nájemcem řádně doložených případech, může vedoucí odboru správy majetku akceptovat pro prodloužení

doby nájmu i žádost nájemce podanou písemně v době kratší než je 60 kalendářních dnů před ukončením sjednané doby nájmu.

2. Doba nájmu sjednaná toto smlouvou na dobu určitou, může být opakovaně vedoucím odboru SM, na základě písemné žádosti nájemce, doručené pronajímateli dle výše uvedeného odst. 1, prodlužována pouze za předpokladu, že v uplynulém období nebyla nájemní smlouva porušována a že nebyly vznášeny oprávněné stížnosti na některého z uživatelů bytu, dále že v rámci provedené kontrolní prohlídky bytu dle Článku 5 odst. 1 této smlouvy pronajímatel konstatoval, že byt je ve stavu způsobilém k řádnému užívání nájemcem, kdy nájemce v bytě neprovedl žádné pronajímatelem neodsouhlasené stavebné úpravy a opravy a nájemce pravidelně na svůj náklad prováděl touto smlouvou stanovené drobné opravy a běžnou údržbu bytu a dále nájemce doloží pronajímateli spolu se svou žádostí o prodloužení sjednané doby nájmu, že nadále splňuje podmínky a kritéria uvedené v Čl. II odst. 3 písm. a) – k) (mimo ustanovení týkajících se výběrového řízení) Zásad.

3. Nájem zanikne také písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. Nájem zanikne také uplynutím doby, na kterou byl touto smlouvou sjednán. Smluvní strany vylučují pro sebe možnost automatického prodloužení nájmu podle pravidel uvedených v ustanovení § 2285 OZ.

Článek 5
Předání a převzetí bytu

1. Byt uvedený v Článku 1, předá na základě této smlouvy nájemci do užívání pronajímatelem pověřený správce domu, kterým je **oddělení správy budov odboru správy majetku Městského úřadu Cheb** (dále jen „správce"), a to nejpozději do **5** pracovních dnů ode dne platnosti nájemní smlouvy uvedené v Článku 11 odst. 1. Pro styk s nájemci je určeno pracoviště správy domu na adrese: **Městský úřad Cheb, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 510/9, PSČ 350 02. V případě, že nájemce byt užíval na základě předešlé nájemní smlouvy a byl mu již správcem předán, nové předání bytu správce provádět nebude. V tomto případě správce provede do 30 dnů ode dne podání žádosti nájemce o prodloužení doby nájmu určité dle Článku 4 odst. 1 této smlouvy kontrolní prohlídku bytu, o čemž provede zápis, který se stane v případě, že pronajímatel schválí prodloužení doby nájmu, přílohou nové nájemní smlouvy nebo dodatku pro prodloužení doby určité stávající nájemní smlouvy**.

2. O předání a převzetí bytu se mezi pronajímatelem, zastoupeným správcem, a nájemcem bytu, sepíše předávací protokol, který se jejich podpisem stává přílohou této smlouvy. Do protokolu se uvede stav bytu a jeho vybavení a případné závady, budou-li zjištěny, včetně způsobu a termínu jejich odstranění. V případě, že byt již nájemce užíval na základě předešlé nájemní smlouvy a byl již správcem předávací protokol sepsán, nové sepsání předávacího protokolu správce provádět nebude, provede se však zápis z kontrolní prohlídky bytu za podmínek uvedených v odst. 1 tohoto článku.

3. Při podpisu nájemní smlouvy předá pronajímatel nájemci evidenční list s výpočtem nájemného a záloh úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (dále jen „evidenční list"). První evidenční list je přílohou této smlouvy.

4. Po zániku nájmu bytu je nájemce povinen a zavazuje se byt předat nejpozději ve lhůtě 14 dnů ode dne zániku nájmu bytu ve stavu způsobilém k řádnému užívání novým nájemcem (ve stavu k jeho řádnému nastěhování, mimo jiné včetně toho, že všechny stěny včetně stropů bytu musí být odborně hygienicky vybílené a dále celý byt musí být vyčištěn), s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon, i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas vlastníka domu. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání bytu. Nebude-li předávaný byt, vinou předávajícího nájemce, ve stavu způsobilém k řádnému užívání novým nájemcem (ve stavu k řádnému nastěhování) a **pokud nájemce** nezajistí na svůj náklad provedení drobných oprav a běžné údržby bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, **dává nájemce pronajímateli souhlas**, aby opravy a údržbu spojenou s úpravou bytu do stavu způsobilému k řádnému užívání a výše uvedené drobné opravy a běžnou údržbu**, zajistil na jeho náklady.** Nájemce se

zavazuje, že předmětné náklady, které takto pronajímateli vzniknou, uhradí do 15 dnů od doručení výzvy (faktury) k jejich úhradě.

5. Nájemce se zavazuje, že v případě všech pronajímatelem písemně povolených stavebních úprav v bytě, včetně výměn zařizovacích předmětů budou tyto úpravy a výměny realizovány bezvýhradně na náklady nájemce a v jeho vlastní režii. V případě ukončení nájmu bytu nevzniká v tomto případě nájemci nárok na náhradu toho, o co se zvýšila hodnota předmětné věci a nájemce se zříká svého práva, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal (dle § 2294 OZ). Při takto prováděných úpravách bytu nájemce odpovídá pronajímateli za případně způsobené škody, které se v případě jejich vzniku zavazuje v plné výši uhradit. Pronajímatel neodpovídá nájemci za případné vady, které si prováděním úprav bytu na své náklady nájemce způsobil a které je povinen nájemce na svůj náklad odstranit.

Článek 6
Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Pronajímatel přenechává nájemci byt do užívání za nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen „služby“) následovně:

   a) Smluvní strany si dohodly smluvní nájemné, které se skládá z nájemného z podlahové plochy ve výši **90 Kč/m^2/měsíc** a nájemného za vybavení bytu stanoveného standardním způsobem v návaznosti na předpisy platné v den uzavření nájemní smlouvy a uvedeného v evidenčním listu, který je přílohou této smlouvy o nájmu bytu. **Nájemce se tedy zavazuje** platit pronajímateli **nájemné z podlahové plochy ve výši 3.290 Kč** (slovy: tři tisíce dvě stě devadesát korun českých) **a nájemné za vybavení bytu ve výši uvedené v evidenčním listu** měsíčně dopředu, a to nejpozději **k 26. dni** měsíce, za který má nájemné hradit.

   b) Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit sjednané smluvní nájemné o roční míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen pro dané období, a to z pravidla k 1. červenci příslušného roku. Zvýšení smluvního nájemného je pronajímatel povinen dát nájemci na vědomí nejméně 3 měsíce před provedením změny způsobem obvyklým (zveřejněním v domě, v tisku, popřípadě písemným oznámením).

   c) Pronajímatel může po uplynutí 12 měsíců trvání doby nájmu, v níž nájemné nebylo zvýšeno, písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného v jiné výši, než jak je uvedeno v Článku 6 odst. 1 písm. b), a to až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. Bude-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného souhlasit, dojde ke zvýšení nájemného počínaje třetím kalendářním měsícem ode dne doručení návrhu. Nesdělí-li nájemce pronajímateli písemně do dvou měsíců od doručení návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud.

   d) Výše ceny úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu pronajímatelem nájemci (ceny služeb) podle této nájemní smlouvy, jsou předepisovány formou měsíčních záloh tak, aby pokryly předpokládané náklady v daném kalendářním roce. Pronajímatel s nájemcem uzavírají dohodu, že předepisované zálohy uvedené v předešlé větě, budou pronajímatelem vyúčtovány vždy jednou ročně, po ukončení zúčtovacího období, nejpozději do 30. 4. následujícího roku dle platných, Radou města Chebu schválených „Zásad rozúčtování nákladů na úhrady za plnění poskytovaná nájemcům spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Cheb pro zúčtovací období ...“ (dále jen „Zásady pro rozúčtování nákladů“), které tvoří jako příloha nedílnou součást této smlouvy. V případě vyúčtovaných nedoplatků, nájemce vydává souhlas pronajímateli k provedení navýšení záloh za poskytované služby spojené s užíváním bytu v takové výši, aby bylo zabezpečeno pokrytí předpokládaných nákladů za tyto služby v následném zúčtovacím období v plné výši. Takto upravený předpis úhrad záloh za poskytované služby spojené s užíváním bytu se nájemce zavazuje hradit v plné výši ode dne platnosti nového předpisu.

Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci následující služby spojené s užíváním bytu:

- dodávka tepla,
- dodávku teplé vody,
- dodávku vody,
- odvádění odpadních vod,
- provoz výtahu,
- osvětlení společných prostor v domě,
- úklid společných prostor v domě,
- umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,
- dodávka elektrické energie,
- servis a odečty poměrových měřidel a rozúčtování nákladů za služby spojené s užíváním bytu a společných prostor domu za dané zúčtovací období,
- popřípadě další služby, na kterých se nájemce s pronajímatelem dohodnou nebo které bude pronajímatel poskytovat i bez provedené dohody s nájemcem z důvodu řádného zabezpečení užívání bytu a společných prostor domu užívaných nájemcem.

2. Změní-li se na straně nájemce okolnosti rozhodné pro rozsah poskytovaných služeb z důvodu změny počtu osob užívajících byt, je nájemce povinen oznámit to pronajímateli způsobem a v termínu uvedeném v Článku 2 této nájemní smlouvy.

3. Celkové měsíční nájemné spolu se zálohami na úhradu za služby spojené s užíváním bytu uvedené v platném evidenčním listu nájemce, je nájemce povinen platit pronajímateli řádně a včas na jeho účet č. **10006-528331/0100** vedeném u Komerční banky Cheb, (a to inkasem, složením na účet v bance, převodním příkazem, složenkou nebo v hotovosti v pokladně správce, případně podle požadavku správce v pokladně MěÚ Cheb) nejpozději se splatností do **26. dne** kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. U všech plateb je nájemce povinen uvádět **variabilní symbol ve tvaru 1120531052.** V případě úhrady složením na účet v bance, složenkou anebo v hotovosti v pokladně správce případně v pokladně MěÚ Cheb, je nájemce povinen dále uvést **specifický symbol platby** ve tvaru šesti čísel, kde první dvě čísla identifikují měsíc a další čtyři čísla rok, za který je měsíční nájem a zálohy na služby (nebo jejich část) hrazen.

4. V případě prodlení nájemce s placením nájemného nebo záloh na úhrady za služby předepsané platným „Evidenčním listem nájemce“ nebo je nezaplatí v plné výši ve stanovené době jejich splatnosti, uvedené v Článku 6 odst. 1 a odst. 3 této nájemní smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

5. Na požádání nájemce, je správce, provádějící správu domu, **povinen** prokázat příslušnými doklady správnost vyúčtování nákladů a uhrazených plateb za služby spojené s užíváním bytu a společných prostor domu. Reklamace proti vyúčtování musí nájemce uplatnit, v souladu se „Zásadami pro rozúčtování nákladů“ v platném znění, písemně u správce nejpozději do stanoveného termínu v zásadách a uvedeného na vyúčtování. Pokud nájemce nezaplatí případný nedoplatek vyúčtování nákladů a uhrazených plateb za služby spojené s užíváním bytu a společných prostor domu do pěti dnů po jejich splatnosti, vzniká mu povinnost zaplatit úrok z prodlení ve stejné výši, jaká je stanovena dle předchozího odst. 4.

6. Pronajímatel nájemce upozorňuje, že po zániku nájemního vztahu, tedy za dobu, od které bude nájemce povinen byt vyklidit až do jeho faktického předání, je nájemce povinen, s odkazem na ustanovení § 2295 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, poskytovat pronajímateli náhradu ve výši ujednaného nájemného, a to až do dne, kdy pronajímateli byt skutečně odevzdá s tím, že spolu s náhradou nájemného je nájemce povinen hradit i sjednané platby za služby poskytované spolu s nájmem bytu.

7. Pronajímatel s nájemcem dále ujednali povinnost nájemce refundovat pronajímateli v případě, že se nedohodnou jinak, po dobu užívání pronajatého bytu, kdy on nebo někdo z uživatelů bytu neměl sjednaný trvalý pobyt ve městě Cheb, místní poplatek za provoz systému shromažďování sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů ve výši sazeb stanovených aktuálně platnou obecně závaznou vyhláškou města Chebu za všechny osoby užívající byt. Výše refundace uvedeného místního poplatku bude stanovena v evidenčním listě.

Článek 7
Peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a jiných závazků v souvislosti s nájmem - jistota

1. Nájemce složil na účet pronajímatele číslo **6015-528331/0100**, vedený u Komerční banky Cheb, pod variabilním symbolem **3244000167** jistotu ve výši **5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých)**.

2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn prostředky složené na účet pronajímatele podle odstavce 1 tohoto článku použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, dále v případě ukončení nájmu k úhradě nutných oprávněných nákladů pronajímatele na uvedení bytu do stavu způsobilém k nastěhování a obývání novým nájemcem nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s touto nájemní smlouvou, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo vykonatelným rozhodčím nálezem nebo nájemcem písemně uznaných. Výše uvedené pohledávky pronajímatele vůči nájemci má pronajímatel právo započíst proti pohledávce nájemce vůči pronajímateli na vrácení složených peněžních prostředku podle tohoto článku.

3. Nájemce se zavazuje v případě, že pronajímatel oprávněně složené prostředky čerpá, doplnit peněžní prostředky na účtu pronajímatele na původní výši, a to do jednoho měsíce od oznámení pronajímatele o jejich oprávněném čerpání.

4. Pronajímatel s nájemcem ujednali, že v zájmu nájemce dojde, po skončení nájmu, k vrácení nevyčerpaných peněžních prostředků ze složené jistoty včetně příslušenství, pokud nebyly pronajímatelem oprávněně čerpány, nájemci, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a řádně předal pronajímateli ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání novým nájemcem. V uvedené době již budou najisto postaveny případné nároky pronajímatele a tímto opatřením je v zájmu nájemce eliminováno možné navýšení transakčních kroků, pokud by došlo k vrácení jistoty ihned po skončení nájmu.

Článek 8
Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu, jsou obecně upraveny v platných právních předpisech, zejména v OZ, zvláštních právních předpisech, kterými se provádí občanský zákoník a zvláštních předpisech souvisejících. Pokud v období po uzavření této nájemní smlouvy dojde ke změně právních předpisů, jsou smluvní strany povinny se jimi řídit.

2. Nájemce je dále povinen dodržovat všechna ujednání obsažená v této nájemní smlouvě a v Pravidlech pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu (dále jen i „Domovní řád“), která obsahují rovněž aktuální přehled hlavních práv a povinností pronajímatele a nájemce vyplývajících z právních předpisů ke dni uzavření této nájemní smlouvy, a jsou její přílohou č. 4. Pokud v období po uzavření nájemní smlouvy dojde ke změně právních předpisů souvisejících s nájmem bytu, řídí se smluvní strany vždy jejich platným zněním.

3. Nájemce se zavazuje, že pronajatý byt bude užívat pouze k bydlení. Je povinen na základě písemné výzvy pronajímatele nebo jeho správce, umožnit pronajímateli nebo jim pověřené osobě (pověřené osobě správce) výkon jeho práva kontroly, zda je byt užíván řádným způsobem, dále umožnit provedení instalace a údržby zařízení pro měření (indikaci) tepla, teplé a studené vody a provedení nutné údržby domu, kdy přístup pro

provedení této údržby je možný jedině z bytu nájemce. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

4. Nájemce není oprávněn, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, provádět jakékoliv změny stavebního či dispozičního charakteru v pronajatém bytě bez souhlasu pronajímatele.

5. Pronajímatel si vyhrazuje souhlas s přijetím každé další osoby do bytu dle § 2272 OZ. V případě, že nájemce souhlas města Chebu neobdrží a do bytu, který má v pronájmu, přijme další osobu, bude tato skutečnost považována za závažné porušení nájemní smlouvy, což je výpovědním důvodem pro podání výpovědi z nájmu bytu. Toto neplatí v případě, jedná-li se o osobu blízkou. Stejně tak není třeba souhlasu pronajímatele v případě přijetí dítěte, které bylo nájemci, jeho manželovi nebo partnerovi svěřeno do péče v případě, že splnil svou oznamovací povinnost dle § 2272 odst. 1 OZ ve znění pozdějších předpisů.

6. Nájemce je oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dát byt do podnájmu třetí straně, ubytovat na dobu delší než dva měsíce v bytě bez písemného souhlasu pronajímatele další osoby jiné než blízké (viz. § 2272 odst. 1 OZ) s tím, že výše podnájmu nesmí byt vyšší než výše nájmu. Nájemce je povinen do podnájemní smlouvy, jako povinnost podnájemce, aplikovat ustanovení z této smlouvy, týkající se povinností nájemce ve vztahu k užívání bytu a k užívání společných prostor domu – zejména pak dodržování „Domovního řádu“.

7. Nájemce se zavazuje dle § 2257 OZ provádět běžnou údržbu a drobné opravy bytu, jeho zařízení a vybavení bytu i výměny jejich součásti. Vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu upravuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění. Nájemce se tímto zavazuje úkony spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami souvisejícími s užíváním bytu hradit.

8. Nájemce bude užívat společné prostory a společná zařízení domu a bytu výhradně k účelům, ke kterým jsou určeny. Vchody a jiné společné prostory bude udržovat volné. Dále nebude ponechávat motorová vozidla ve vstupních prostorách domu, na chodbách, ve sklepích ani v jiných prostorách domu. Dále nájemce zajistí, aby při uložení potravin ve společných prostorách a sklepích nebyly tyto zdrojem rozšiřování hmyzu, hlodavců a popř. jiné nákazy. Nájemce je povinen provádět průběžně úklid společných prostor v domě a čištění chodníků, které jsou souběžně s domem podle rozdělovníku.

9. Nájemce je povinen, v případě kdy ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti (více než 2 měsíce) v bytě spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost pronajímateli. Současně je povinen označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné (havárie, plánované opravy v bytě, odečty poměrových měřidel atd.), nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.

10. Nájemce se zavazuje, v případě, že to pronajímatel bude požadovat, převést ke dni skončení nájmu na pronajímatele všechny smlouvy k dodávkám energií sjednané nájemcem. Jedná se o tyto smlouvy:
- na dodávku elektřiny
- na dodávku plynu

11. Nájemce je povinen odhlásit z trvalého pobytu na adrese touto smlouvou pronajatého bytu, v případě, že k němu ztratil užívací vztah, sebe a všechny uživatele bytu nejpozději do 2 měsíců od ukončení užívacího vztahu. V případě že tak nájemce neučiní, souhlasí, aby odhlášení provedl pronajímatel.

12. Nájemce je povinen neprodleně hradit správcem předepsané náklady dle Čl. 9 odst. 2 písm. g) této smlouvy ve spojitosti se zasíláním upomínek k úhradě dluhů na nájemném nebo službách spojených s užíváním bytu, včetně dluhů plynoucích z neuhrazených nedoplatků vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů, výpovědí z nájmů bytů a dalších výstrah spojených s neplněním povinností nájemce daných uzavřenou nájemní smlouvou a obecně závaznými předpisy.

Článek 9
Správa domu

1. Správu domu vykonává **oddělení správy budov odboru správy majetku Městského úřadu** Pracoviště správce pro styk s nájemci je uvedeno v článku 5 odst. 1 této smlouvy. O případné změně správy domu během doby nájmu bude nájemce písemně informován.

2. Správce domu je zmocněn pronajímatelem, za dodržení podmínek daných touto nájemní smlouvou, k následujícím úkonům a činnostem:

a) fyzicky předávat nájemci a přebírat od nájemce byt o čem musí být pořízen písemný protokol podepsaný nájemcem a oprávněným zástupcem správce;

b) určovat výši záloh na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním bytu, provádět jejich vyúčtování podle zásad schválených pronajímatelem, vybírat a vymáhat příslušné částky včetně úroků z prodlení, pokut za prodlení s nepeněžitým plněním, a smluvních pokut včetně zastupování v soudním řízení v rozsahu odsouhlaseném pronajímatelem;

c) požadovat a vymáhat na nájemci, anebo třetích osobách užívajících byt spolu s nájemcem odstranění škod a plnění povinností k provádění drobných oprav a běžné údržby v bytě;

d) vydávat a zasílat písemné výstrahy nájemci nebo těm, kdo s ním bydlí, v případě hrubého porušování dobrých mravů v domě;

e) jednat a vyřizovat běžné záležitosti vyplývající z nájemního vztahu s nájemcem a přejímat za pronajímatele písemnosti a podání nájemce ve věcech, jejichž vyřízení a rozhodnutí si pronajímatel nevyhradil;

f) vyjádřit se k žádosti nájemce o provedení stavebních úprav v bytě nebo k instalaci zařizovacích předmětů a vybavení bytu na náklady nájemce včetně vydání souhlasu a uzavírání dohod;

g) účtovat nájemci ve spojitosti se zasíláním upomínek k úhradě dluhů na nájemném nebo službách spojených s užíváním bytu, včetně dluhů plynoucích z neuhrazených nedoplatků vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů, výpovědí z nájmů bytů a dalších výstrah spojených s neplněním povinností nájemce daných uzavřenou nájemní smlouvou a obecně závaznými předpisy, náklady ve výši stanoveném v Čl. VIII odst. 6 Zásad.

3. Správce je dále po vydání příslušného rozhodnutí vedoucím odboru správy majetku Městského úřadu Cheb oprávněn:

a) předkládat nájemci k podpisu nájemní smlouvu, dodatky k nájemní smlouvě a zabezpečit uzavření nájemní smlouvy;

b) dávat nájemci výpověď, souhlasit se vznikem společného nájmu dohodou, souhlasit s výměnou bytu, souhlasit s podnájmem bytu nebo jeho části;

c) uzavírat s nájemci dohody o zániku nájmu bytu, dávat návrh na vyklizení bytu po skončení nájmu uplynutím doby určité nebo uplynutím výpovědní doby podané výpovědi z nájmu bytu;

d) vydávat rozhodnutí ke stavebním úpravám a podstatným změnám bytu, vyžadujícím rozhodnutí stavebního úřadu.

Článek 10
Další ujednání

1. Nájemce se zavazuje, že v případě provedené instalace poměrových měřidel a indikátorů v bytě nebude žádným způsobem manipulovat s těmito poměrovými měřidly – vodoměry na studenou a teplou vodu nebo individuálními rozdělovači topných nákladů (dále je „IRTN“). Bude-li zjištěna nepřípustná manipulace s vodoměry a IRTN, bude tento stav kvalifikován podle příslušných předpisů a „Zásad pro rozúčtování nákladů“ jako úmyslné ovlivňování výsledků měření odběru ve prospěch spotřebitele. Na základě této kvalifikace, bude nájemci účtovaná sankce ve výši dle „Zásad pro rozúčtování nákladů“ (viz. Příloha č. 4 nájemní smlouvy).

2. Stejným způsobem bude postupováno i u jiných služeb spojených s užíváním bytu uvedených v „Zásadách pro rozúčtování nákladů“.

3. Nájemce se zavazuje dodržovat přísný zákaz kouření ve všech společných prostorech domu.

4. V domě jsou ve společných prostorách a v bytech v předsíních umístěny hlásiče požáru. Hlásiče jsou napojeny na elektronickou požární signalizaci (EPS), která je propojena s dispečinkem Hasičského záchranného sboru (HZS). Hlásiče jsou citlivé na prach a kouř (i z cigarety). Případný planý výjezd HZS způsobený nájemcem, členem jeho domácnosti nebo i návštěvou může být ze strany HZS řešen finanční náhradou nákladů v souladu s planou legislativou.

5. Smluvní strany se dohodly, že promlčecí lhůta k uplatnění práv smluvní strany bude v délce 10 let od doby, kdy mohlo být právo poprvé uplatněno.

Článek 11
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Pronajímatel se zavazuje realizovat zveřejnění této smlouvy v předmětném registru v souladu s uvedeným zákonem.

2. Obě smluvní strany se dohodly, že nepodepíše-li nájemce svou vinou tuto nájemní smlouvu nebo protokol o předání a převzetí bytu do **5** dnů ode dne, kdy byl ze strany pronajímatele nebo správce vyzván k podpisu nájemní smlouvy nebo k převzetí bytu, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit. V případě, že jeden z účastníků odstoupí od smlouvy, ruší se smlouva dnem, kdy je oznámení o odstoupení doručeno druhému účastníkovi smlouvy.

3. Účastníci této nájemní smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísni, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

4. Případné změny či doplňky této nájemní smlouvy, mohou být uzavřeny pouze písemně formou dodatků a po jeho podpisu oběma stranami se dodatky stávají součástí této nájemní smlouvy. K jakýmkoli ústním ujednáním se nepřihlíží.

5. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž dva obdrží nájemce, třetí správce a čtvrtý bude uložen v centrální evidenci nájemních smluv pronajímatele.

6. Práva a povinnosti smluvních stran výslovně touto nájemní smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a dalšími obecně závaznými předpisy České republiky v platném znění.

7. V případě doručování dokumentů se za řádně doručené považují též dokumenty doručené prostřednictvím datové schránky. Doručuje-li se způsobem podle zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění, ustanovení jiných právních předpisů upravující způsob doručení se nepoužijí. Dokument, který byl dodán do datové schránky, je doručen okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu. Nepřihlásí-li se tato osoba do datové schránky ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem této lhůty. Takovéto doručení dokumentu má stejné právní účinky jako doručení do vlastních rukou.

Přílohy

1. Evidenční list bytu
2. Protokol o převzetí bytu (zápis z kontrolní prohlídky bytu za podmínek uvedených v Článku 5 odst. 1.)
3. Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů pro provádění běžné údržby a drobných oprav nájemcem související s užíváním bytu.
4. Zásady rozúčtování nákladů na úhrady za plnění poskytovaná nájemcům spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Cheb pro zúčtovací období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008 a následující období.
5. Pravidla pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu (Domovní řád).

V Chebu dne	V Chebu dne
_____	_____
Ing. Pavol Vančo vedoucí odboru správy majetku Městského úřadu Cheb (pronajímatel)	**Karlovarská krajská nemocnice a.s.** Ing. Jitka Samáková, předsedkyně představenstva a David Bracháček, člen představenstva (nájemce)

Pořízeny čtyři výtisky
Výtisk číslo 1a 2 – pro nájemce převzal dne _____ podpis_____
Výtisk číslo 3 – pro správce
Výtisk číslo 4 – do centrální evidence pronajímatele, převzala dne _____
Skartovat : „V“ SZ: 254.3