

Nájemní smlouva

kteřou uzavřeli dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
ve znění pozdějších předpisů

statutární město Frýdek-Místek,
se sídlem Radniční 1148, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek, IČ: 00296643,
zastoupené vedoucí odboru správy obecního majetku Ing. Bc. Hanou Kalužovou
(jako pronajímatel)

a

SLEZSKÁ DIAKONIE
se sídlem Na Nivách 259/7, 737 01 Český Těšín, IČ 65468562,
zastoupená statutárním zástupcem [redacted]
(jako nájemce)

I. Předmět nájmu a doba nájmu

1. Předmětem nájmu je část budovy č. p. **159**, která je jako stavba součástí pozemku parc. č. 922/5, k. ú. Místek, a to **byt č. 62**, ve 13. podlaží, o velikosti **0 + 1**, ul. **Komenského**, obec Frýdek-Místek, včetně příslušenství.
2. Pronajímatel přenechává nájemci výše uvedený byt do užívání od **01.09.2017 na dobu určitou do 31.08.2019**.
3. Podrobná specifikace, rozsah příslušenství a vybavení bytu je uveden v Příloze č. 1 ke Smlouvě o nájmu bytu - Výpis z Evidenčního listu nájemného (dále jen „Příloha č. 1“).
4. Byt je způsobilý k nastěhování a obývání - je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý a je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících.
5. O převzetí a odevzdání bytu obě smluvní strany sepiší Zápis o předání bytové jednotky, který obsahuje zejména stav bytu a případné závady v bytě.
6. Výše specifikovaný byt je určen a užíván k účelu bydlení.
7. Shora uvedený byt (a jeho příslušenství), jak jsou specifikovány v čl. I. a Příloze č. 1 této smlouvy, je nájemce jako poskytovatel sociálních služeb, který má k této činnosti oprávnění dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, v platném znění, oprávněn v rámci poskytnutí služby dle § 43 a § 70 citovaného zákona, poskytnout k bydlení osobám ohroženým sociálním vyloučením. Způsob poskytování sociálních služeb je přizpůsoben specifickým potřebám těchto osob.

II. Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním bytu

1. V zájmu řádného užívání bytu pronajímatel poskytne po dobu odpovídající době nájmu služby uvedené v Příloze č. 1.
2. Výše měsíčního nájemného a záloh na úhrady na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (dále jen „zálohy na služby“) se sjednává:
 - nájemné (obytné místnosti vč. příslušenství) **1.568 Kč**
 - vybavení bytu **76 Kč**
 - zálohy na služby **1.515 Kč**
3. Nájemné spolu se zálohou na služby je splatné k poslednímu dni běžného kalendářního měsíce na účet pronajímatele - [redacted]

4. Po dlužníkovi, který je v prodlení s placením nájemného a vyúčtování služeb, bude pronajímatel požadovat zaplacení úroku z prodlení ve výši dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb.
5. Vždy k 01.03. příslušného roku bude výše nájemného pronajímatelem upravena mírou inflace uvedenou Českým statistickým úřadem vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za období minulého kalendářního roku, pokud nebude otázka zvyšování nájemného jinak upravena právním předpisem nebo pokud nedojde k jiné dohodě obou smluvních stran.
6. Výše zálohy na služby může být upravena:
- jednostranně, a to pronajímatelem na základě změny cen služeb účtovaných dodavateli služeb nebo po provedení vyúčtování služeb za zúčtovacího období, pokud mezi částkou za poskytnuté služby a částkou zaplacených zálohových plateb bude výrazný nepoměr. Pronajímatel jednostranně stanoví výši záloh na služby ve výši odpovídající pravděpodobné roční spotřebě v dalším zúčtovacím období. Upravený výměr záloh na služby – Evidenční list nájemného pronajímatel doručí nájemci;
 - po dohodě s pronajímatelem na návrh nájemce.
7. Způsob rozúčtování služeb se sjednává dle Přílohy č. 2 ke Smlouvě o nájmu bytu. Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. vždy za kalendářní rok a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 30. dubna následujícího kalendářního roku.

III. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce užívá byt řádně v souladu s nájemní smlouvou.
2. Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
3. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.
4. Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním 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 pod písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením). Potřebu jiných oprav neprodleně oznámí pronajímateli, nejen s ohledem na rychlé zajištění plné funkčnosti užívaných prostor, ale též s ohledem na zabránění případného vzniku dalších škod.

Za drobné opravy se považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
- c) opravy a 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, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) 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 hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií,

- sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h) 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 termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

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 1.000 Kč.

5. Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.

6. Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.

7. Souhlasí-li s tím pronajímatel, může nájemce provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu. Při skončení nájmu odstraní nájemce v bytě nebo domě změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav nežádá.

8. Nájemce je povinen oznámit změny počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli, nejdéle však do 2 měsíců, co změna nastala.

9. Nájemce je povinen zajistit možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.

10. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nezpůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

11. Nájemce je povinen:

- seznámit se s dokumentací požární ochrany (požární poplachové směrnice, požární řád, požární evakuační plán), která je umístěna na nástěnce v domě
- v případě požáru postupovat dle poplachových směrnic
- dodržovat ustanovení požárního řádu a v případě ohrožení se řídit dokumentací požární ochrany
- dodržovat obecně platná ustanovení týkající se požární ochrany
- seznámit se s umístěním hlavních uzávěrů plynu, vody, jističů elektroinstalace, hydrantů a hasicích přístrojů.

12. Nájemce se zavazuje o obsahu článku III. této smlouvy vyrozumět všechny ubytované osoby v bytě, poučit je o právech a povinnostech, které jsou povinny plnit vůči nájemci a vůči pronajímateli. Nájemce pronajímateli garantuje plnění všech práv a povinností ubytovanými osobami.

IV. Zánik nájmu bytu

1. Nájem bytu zaniká:

- uplynutím doby, na kterou byl nájemní vztah sjednán (v případě nájmu na dobu určitou);
- písemnou dohodou smluvních stran;
- písemnou výpovědí, která musí dojít druhé straně, ze strany pronajímatele odůvodněnou dle čl. V., ze strany nájemce i bez udání důvodů. Tříměsíční výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně;
- výpovědí bez výpovědní doby ze strany pronajímatele, poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem;
- zničením pronajaté věci dle § 2226 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „OZ“).

2. V případě zániku nájmu bytu nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání

a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. O odevzdání bytu smluvní strany sepíší zápis v Protokolu o předání a převzetí bytu.

V. Porušení povinností nájemce

1. Porušení povinností nájemce, které může mít za následek výpověď z nájmu bytu ze strany pronajímatele:

- porušení povinností v bodě 8., 9., 11. čl. III. této smlouvy
- nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců
- poškození bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem
- způsobení jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí
- užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

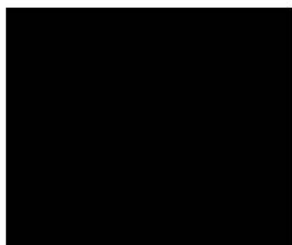
VII. Závěrečná ustanovení

1. V ostatních věcech se smlouva řídí příslušnými předpisy, zejména OZ.
2. Smlouva je platná dnem podpisu a nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů.
3. Smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž obdrží nájemce a pronajímatel po jednom.
4. Nájemce bere na vědomí, že pokud není ve smlouvě uvedeno jinak, vykonává práva a povinnosti pronajímatele odbor správy obecního majetku Magistrátu města Frýdku-Místku, Radniční 10, 738 01 Frýdek-Místek, tel. 558 609 361-4.
5. Pronajímatel a nájemce svými podpisy stvrzují, že po projednání smlouvy se shodli ve všech jejích bodech na jejím obsahu a tuto smlouvu uzavírají na základě svobodné, vážné a pravé vůle.
6. Veškeré změny této smlouvy jsou možné jen formou písemných dodatků podepsaných pronajímatelem a nájemcem, pokud dle této smlouvy nebo dle platných právních předpisů není pronajímatel oprávněn změnit tuto smlouvu jednostranně.
7. Nájemce prohlašuje, že veškeré údaje v této smlouvě jsou pravdivé a přesné. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli jakoukoliv změnu těchto údajů.

Frýdek-Místek 02.08.2017



pronajímatel



.....15.8.2017



nájemce



Pronajímatel:

Statutární město Frýdek-Místek

Radniční č.p.1148

Frýdek

738 01 Frýdek-Místek 1

Příloha č.1 ke Smlouvě o nájmu bytu

EVIDENČNÍ LIST NÁJEMNÉHO - výpis

I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE BYTU						
Dům: čp 159			Byt č.: 62			
Velikost bytu: 1+0			Podlaží: 13			
II. ZÁKLADNÍ MĚSÍČNÍ NÁJEMNÉ						
Typ plochy Název místnosti skuteč. započt. vyúčto.						
Podlahová:	1.pokoj	16,70	16,70	16,70		
	předsíň	3,26	3,26	0,49		
	koupelna+wc	3,08	3,08	3,08		
Ostatní:	sklep	1,20	0,60			
Plocha celkem (m2):		24,24	23,64	20,27		
III. VYBAVENÍ BYTU ve vlastnictví pronajímatele						
Popis vybavení	Počet	Datum	Živ.Opotř.	Cena	Sazba	
Datum od		pořízení	rok %	Kč	Kč/ks	
vodoměr sv 13338860	1 ks	01.11.2013	8 12,50	550	5,73	
01.11.2013	A					
vodoměr tuv 1120308811	1 ks	01.07.2012	8 12,50		5,00	
01.07.2012	A					
vaříč elektrický dvouplotno	1 ks	01.04.2016	15 6,67	2100	11,67	
01.04.2016	A					
kuchyňská linka	1 ks	01.03.2011	20 5,00	12916	53,81	
01.03.2011	A					
Celkem měsíční sazba:					76,21	
IV. ZÁLOHY ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU						
Popis služby		Záloha				
vodné a stočné		250,00				
dodávka teplé vody		350,00				
výtah		130,00				
osvětlení společných prostor		130,00				
společná televizní anténa		50,00				
dodávka tepla		605,00				

Frýdek-Místek 02.08.2017

DOHODA

o způsobu rozúčtování služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů
v domě čp. 159, ul. Komenského ve Frýdku-Místku.

O způsobu rozúčtování služeb uvedených v Příloze č. 1 ke Smlouvě o nájmu bytu uzavírá pronajímatel s nájemcem tuto dohodu:

I.

1. **Dodávka tepla:** způsob rozúčtování nákladů na dodávku tepla bude provedeno dle vyhlášky č. 269/2015 Sb. Na celkovém nákladu bude výše spotřební složky 50 % a výše základní složky 50 %.
2. **Dodávka teplé užitkové vody:** způsob rozúčtování nákladů na dodávku teplé užitkové vody bude provedeno dle vyhlášky č. 269/2015 Sb.
3. **Dodávka studené pitné vody a odvádění odpadních vod:** náklad bude rozúčtován v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě.
4. **Osvětlení společných prostor:** náklad bude rozúčtován podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování. Přičemž do služby osvětlení společných prostor se zahrnuje náklad na spotřebu elektrické energie včetně nájemného za elektroměry a dále např. výměna žárovek, zářivek, vypínačů, spínačů, schodišťových automatů, jističů, výměna osvětlovacích těles a dále oprav uvedených předmětů, opravy a výměna elektrického vrátného, elektrických zámků, zvonkových panelů, dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu u nouzového osvětlení.
5. **Provoz výtahu:** celkový náklad bude rozúčtován podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, přičemž do ceny za užívání výtahu se zahrnuje spotřeba elektrické energie pro výtah, povinné odborné prohlídky výtahu a elektrických rozvodů sloužících pro výtah, náklady na výtahového technika a dozorce výtahu a dále např. čištění a mazání výtahu, náklady na výměnu žárovek, běžné opravy a údržba, nátěry kabin a šachet, výměna rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří.
6. **Užívání společné televizní antény:** celkový náklad bude rozúčtován podle počtu kabelových přípojek. Přičemž do nákladů na společnou televizní anténu se zahrnuje spotřeba elektrické energie pro společnou televizní anténu a dále např. náklady na výměnu jednotlivých částí antén, náklady na další běžné opravy a odpisy.

II.

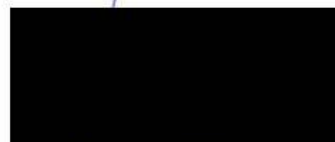
Za prodlení s nepeněžitým plněním ve smyslu ustanovení § 13 zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, si ujednávají smluvní strany pokutu ve výši 10 Kč za každý započatý měsíc prodlení.

Frýdek-Místek 02.08.2017



pronajímatel

..... 15.8. 2017



nájemce

