

1/ **Statutární město Kladno** se sídlem nám. Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno, IČ 00234516, zastoupeno Ing. Danem Jiránkem, primátorem
dále jen pronajímatel

a

2/ **Zahrada, poskytovatel sociálních služeb** se sídlem Heleny Malířové č.p. 1802, 272 01 Kladno, IČO : 71234446, [REDACTED]
dále jen nájemce

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**smlouvu o nájmu bytu
podle § 2235 a násl. obč.zák. s nájmem na dobu určitou**

1.

Předmět nájmu

1.1.

Pronajímatel je vlastníkem pozemku č. st. p. **1656**, jehož součástí je dům č.p. **2960**, zápis na LV č. **10001** vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště v Kladně, pro obec Kladno, část obce **Kladno**, katastrální území **Kladno**, adresa Kladno, **Vítězná č.p. 2960**.

1.2.

Pronajímatel pronajímá touto smlouvou ve výše uvedeném domě nájemci za účelem bydlení:
byt č.: **5** patro: **1** místnosti: **4+1**
příslušenství: **ano** (popsáno v protokolu o předání bytu)
(dále jen „byt“).

Důvod: rozhodnutí RM dne 16.12.2019 vznik nájmu bytu na základě ukončení platnosti předchozí smlouvy.

1.3.

Pronajímatel prohlašuje, že byt je způsobilý k nastěhování a obývání a nachází se ve stavu, jak je popsán v evidenčním listě, který je přílohou č. 1 této nájemní smlouvy a v předávacím protokolu, který je přílohou č. 2 této smlouvy. Nájemce podpisem tohoto evidenčního listu a předávacího protokolu stvrzuje správnost v něm uvedených údajů. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem bytu v okamžiku podpisu této smlouvy a v tomto stavu si jej pronajímá.

2.

Doba nájmu

2.1.

Smluvní strany sjednaly nájem bytu uvedeného v čl. 1.2. této smlouvy na dobu určitou ode dne předání bytu nájemci **do 30.11.2020**.

3.

Nájemné a jiné platby

3.1.

Smluvní strany sjednaly výši nájemného za užívání bytu uvedeného v čl. 1.2. této smlouvy ve výši **7.434,- Kč** měsíčně. Nájemné za užívání bytu uvedeného v čl. 1.2. této smlouvy bude placeno na každý měsíc, vždy do 5. dne příslušného měsíce, nejpozději však do posledního dne příslušného měsíce, na účet pronajímatele, uvedený v evidenčním listě .

3.2.

3.2.1.

Nájemce je povinen dále hradit úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (služby), které jsou uvedeny v rozpisu jednotlivých položek v příloze č. 1 – evidenčním listu. Zálohy na uvedené služby ve výši uvedené v evidenčním listu bude nájemce hradit spolu s nájemným, způsobem a ve lhůtě dle článku 3.1. této smlouvy.

3.2.2.

Ceny služeb uvedených v evidenčním listě zahrnují níže uvedené náklady :

- náklady na společnou elektřinu zahrnují osvětlení společných prostor , opravu a výměny vypínačů, světel, výměny žárovek, el. vrátných, jističů, zvonkových panelů apod.
- náklady na užívání výtahu zahrnují spotřebu el. energie, povinné revize výtahu, výměny žárovek, opravy šachetních dveří a rozbitá skla výtahu apod.
- náklady na STA se zahrnují opravy zesilovačů, výměny jednotlivých částí antén,
- a další běžné opravy

3.3.

Smluvní strany sjednaly, že nájemce je povinen převzít v období od 1.7. následujícího kalendářního roku do 31.7. následujícího kalendářního roku za dobu trvání nájmu vyúčtování úhrad za plnění spojená s užíváním bytu, a to v sídle společnosti SBF Kladno s.r.o., nám. Starosty Pavla 13, případně v jiném místě předem oznámeném nájemci. Nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné do 31.8. téhož roku.

3.4.

Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb.

Nájemce je dále povinen nahradit pronajímateli náklady vynaložené na vymáhání dlužných částek, zejména poštovné za upomínky a náklady na právní služby.

3.5.

Pronajímatel má právo jednostranně změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy nájemci. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna.

3.6.

Dojde-li ke změně skutečností rozhodných pro trvání nájemního vztahu na straně nájemce (např. sňatek, rozvod aj.), výpočet nájmu a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu na straně nájemce, je nájemce toto povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu. Účastníci smlouvy se dohodli, že dobou přiměřenou k ohlášení změny v počtu osob žijících v bytě je 15 dnů od vzniku této skutečnosti. Neohlášení této skutečnosti ani ve lhůtě dvou měsíců po té, co změna nastala, se považuje za závažné porušení povinností nájemce. Při oznámení změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob.

3.7.

Strany smlouvy tímto dále sjednávají právo pronajímatele na jednostranné zvýšení nájemného, a to vždy s účinností ke dni prodloužení nájmu dle bodu 2.2. této Smlouvy. Pronajímatel vždy nejpozději dva (2) měsíce před účinností zvyšovaného nájemného písemně

oznámi nájemci novou částku zvýšeného nájemného, a to zasláním nového evidenčního listu, kde bude zvýšené nájemné uvedeno. Pronajímatel je oprávněn takto jednostranně nájemné zvýšit pouze jednou za kalendářní rok trvání nájmu o maximální výši 20 % stanoveného nájemného na daný kalendářní rok.

4.

Podnájem bytu a osoby v domácnosti

4.1.

Nájemce prohlašuje, že ode dne účinnosti této smlouvy s ním budou bydlet v pronajatém bytě osoby, jejichž seznam je uveden v evidenčním listě, který je přílohou této smlouvy.

4.2.

Pronajímatel si vyhrazuje právo na písemný souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti nebo s podnájemem části bytu třetí osobě. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti nebo pro souhlas s podnájemem části bytu se vyžaduje písemná forma.

4.3.

Pronajímatel požaduje, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. **S ohledem na velikost bytu strany smlouvy sjednávají, že přiměřeným počtem osob maximálně obývajících předmětný byt je 6, včetně osoby nájemce.**

5.

Práva a povinnosti smluvních stran

Údržba a opravy bytu

5.1.

Nájemce je povinen uzavřít smlouvy s dodavateli energií (např. přihlášení elektroměru a plynoměru). Tato plnění nezajišťuje pro nájemce pronajímatel.

5.2.

Nájemce je povinen užívat byt řádně a v souladu s nájemní smlouvou. Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a zachovávat náležitý pořádek a pravidla zakotvená v Domovním řádu, se kterým se při podpisu této smlouvy seznámil a který je též vyvěšen ve společných prostorách předmětného domu. Pracovat nebo podnikat v bytě je nájemce oprávněn pouze nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům. Nájemce je oprávněn umístit v bytě místo podnikání své či třetích osob případně sídlo jakékoliv společnosti pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

5.3.

Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-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.

5.4.

Pronajímatel udržuje po dobu nájmu v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.

5.5.

Nájemce se zavazuje udržovat na své vlastní náklady pronajatý byt ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení a provádět v něm na své vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy.

Rozsah běžné údržby a drobných úprav, které je nájemce povinen provádět a hradit na vlastní náklady, vyplývá z platných a účinných právních předpisů (zejm. nařízení vlády č. 308/2015 Sb.). Pronajímatel je oprávněn provádět v pronajatém bytě kontroly stavu pronajatého bytu a jeho příslušenství. Provedení kontroly je pronajímatel povinen oznámit nájemci před konáním této kontroly a nájemce je povinen umožnit pronajímateli konání této kontroly.

5.6.

Nájemce se zavazuje po předchozí písemné výzvě umožnit do pronajatého bytu přístup třetím osobám za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot, oprav a výměny měřidel spotřeby vody a energií a umožnit pronajímateli, případně jím pověřeným osobám či dodavatelům jednotlivých médií, provádět odečet spotřeby vody, tepla, plynu, elektřiny, apod. Stejně je nájemce povinen umožnit pronajímateli přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

5.7.

Nájemce je povinen zajistit splnění a dodržování předpisů požární ochrany v pronajatém bytě. Za veškeré škody, které vzniknou nesplněním této povinnosti nese nájemce plnou odpovědnost.

5.8.

Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu.

Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.

Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.

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

5.9.

Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné.

5.10.

Nájemce odpovídá pronajímateli za škody způsobené jeho jednáním v pronajatém bytě nebo v předmětném domě a to včetně škod způsobených jednáním členů nájemcovy domácnosti, podnájemců a třetích osob přítomných v pronajatém bytě nebo v předmětném domě na základě souhlasu nájemce. Nájemce je povinen pronajímateli neprodleně oznámit vznik škod, přičemž odpovídá dále za škody vzniklé nesplněním této povinnosti.

5.11.

Nájemce je povinen zajišťovat po dohodě s ostatními nájemci ostatních bytů úklid společných prostor v předmětném domě na vlastní náklady, pokud není dohodnuto jinak.

5.12.

Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.

Nesplní-li nájemce uvedenou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinnosti nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.

5.13.

Nájemce prohlašuje, že v okamžiku podpisu této smlouvy není v úpadku a není si vědom, že by na něho byl podán insolvenční návrh. Pokud by na nájemce byl podán insolvenční návrh nebo pokud by nájemce takový návrh na svou osobu sám podal, je povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit pronajímateli.

5.14.

Nájemce bere na vědomí, že společné prostory bytového domu jsou či v budoucnu mohou být trvale monitorovány kamerovým systémem za účelem ostrahy objektu, ochrany majetku pronajímatele a nájemce a zlepšení služeb poskytovaných nájemcům bytů. Monitorované prostory jsou řádně označeny a nájemce podpisem smlouvy potvrzuje, že s těmito prostorami a umístěním kamer byl seznámen. Osobní údaje získané kamerovým systémem jsou zpracovávány jako nezbytné pro účely oprávněného zájmu pronajímatele jako správce údajů a jsou zpracovávány v souladu s zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), dále viz. ustanovení čl. 9.3. této Smlouvy.

6.

Stavební úpravy a jiné změny bytu

6.1.

Nájemce je oprávněn provádět v pronajatém bytě úpravu, přestavbu nebo jinou změnu pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu odstraní nájemce v bytě změnu, kterou provedl, nebude-li dohodnuto jinak. Nájemce není oprávněn požadovat po pronajímateli žádná plnění v souvislosti s nájemcem hrazenými stavebními úpravami, rekonstrukcí, přestavbou, úpravou či jinou změnou bytu, a to jak za trvání doby nájmu, tak i po jeho skončení, a to i v případě, že pronajímatel s těmito souhlasil. Provádění úprav, přestavby nebo jiné změny bytu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je považováno za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu.

6.2.

V případě stavebních úprav je nájemce rovněž povinen dodržet veškeré příslušné stavební a jiné předpisy. Při nesplnění těchto povinností odpovídá nájemce pronajímateli za vzniklou škodu v plném rozsahu.

7.

Prodloužení nájmu Skončení nájmu

7.1.

Nájemce je v případě zájmu o prodloužení doby nájmu dle této Smlouvy povinen požádat písemně pronajímatele, a to nejdříve 45 dní a nejdéle 30 dní před uplynutím doby nájmu o jeho prodloužení. Na prodloužení doby nájmu nemá nájemce právní nárok.

7.2.

Smluvní strany se dohodly, že pokud by nájemce pokračoval v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit a pronajímatel by nevyzval v této době

nájemce, aby byt opustil, nedochází tím k obnovení nájmu ve smyslu § 2285 občanského zákoníku. Účinky ustanovení § 2285 občanského zákoníku jsou v nájemním vztahu založeném touto smlouvou vyloučeny.

7.3.

Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí zejména:

- a) zánikem předmětu nájmu
- b) dohodou smluvních stran
- c) uplynutím doby nájmu, na kterou byla smlouva o nájmu sjednána
- d) výpovědí

7.4.

Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé straně. Za doručenu se považuje také výpověď, která byla pro druhou smluvní stranu uložena provozovatelem poštovní služby na poště a druhá smluvní strana, ač řádně vyzvána provozovatelem poštovní služby, výpověď nepřevzala. V takovém případě je doručení účinné dnem uložení na poště.

7.5.

Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, 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. Výpovědní doba je tříměsíční.

7.6.

Pronajímatel může vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době,

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
- d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

7.7.

Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívají-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

8.

Předání bytu po skončení nájmu

8.1.

Nájemce odevzdá vyklizený byt pronajímateli v den, kdy nájem končí, ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání. O této skutečnosti bude mezi

smluvními stranami sepsán zápis, ve kterém bude popsán stav bytu, zjištěné závady, nedostatky, případně způsobené škody a způsob jejich vypořádání.

8.2.

Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud nebude mezi smluvními stranami dohodnuto jinak.

8.3.

Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

8.4.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce nemá právo žádat náhradu za tyto předměty a zařízení, pokud je upevnil bez souhlasu pronajímatele.

8.5.

Je-li v bytě po jeho předání pronajímateli věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí.

Jedná-li se však o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil, je pronajímatel oprávněn bez dalšího takovou věc prodat nebo s ní naložit jako s odpadem.

8.6.

Nájemce se zavazuje uhradit ke dni ukončení nájmu pronajatého bytu veškeré nedoplatky související s užíváním pronajatého bytu včetně případné úhrady vyplývající ze způsobených škod na pronajatém bytě, zjištěných při jeho předání a převzetí.

8.7.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a na náhradu nákladů vynaložených na služby poskytované spolu s užíváním bytu, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu, až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá a to včetně nároků vzniklých v budoucnu v souvislosti s užíváním bytu nájemcem.

9.

Závěrečná ustanovení

9.1.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze dohodou obou smluvních stran a musí být sjednány písemně jako dodatek k této smlouvě.

9.2.

Vztahy smluvních stran se řídí v otázkách v ní zvláště neupravených příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění a na něj navazujícími platnými právními předpisy.

