

Městský bytový podnik
Vysoké Mýto s.r.o.

Smlouva o nájmu bytu

Níže uvedeného dne a místa uzavřeli

Město Vysoké Mýto, IČ 00279773, B. Smetany 92/I, Vysoké Mýto,
zastoupeno Městským bytovým podnikem Vysoké Mýto s.r.o., IČ 25968726, se sídlem
Pražská 53/II, 566 01 Vysoké Mýto, zast. **Mgr. Romanou Zimovou**, jednatelem společnosti

na straně jedné jako pronajímatel

a
V Ý C H O V N Ý Ú S T A V Brandýs nad Orlicí IČ 49314904
(název)

Gen. Závady 118
566 01 Vysoké Mýto
(bydliště : ulice, čp., město)

na straně druhé jako nájemce

tuto

smlouvu o nájmu bytu

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je kromě jiného také vlastníkem bytu I. kategorie,
číslo...6...., v domě čp...453..., ulice...V Peklovcích....., ve Vysokém Mýtě.

Byt je umístěn v IIIpodlaží shora uvedeného domu a sestává se z

Název místnosti	počet	Název místnosti	počet
Kuchyň	1	Spíž	1
Pokoj	4	Balkón	1
Předsíň	1	Sklep	1
Komora	1	koupelny	1
Záchod	1		

2. Nájemce tento byt do svého nájmu přejímá.

3. Na dům, v němž se pronajatý byt nachází, byla poskytnuta státní dotace: ne.

4. **Nájemce je povinen přihlásit se k trvalému pobytu na adrese uvedeného nájemního bytu a současně být na této adrese trvale hlášen po celou dobu trvání nájmu.**

5. Společně s nájemcem budou jako členové domácnosti předmět pronájmu užívat:

<u>Jméno, příjmení</u>	<u>Datum narození</u>	<u>vztah k nájemci</u>
------------------------	-----------------------	------------------------

6. Smluvní strany svými podpisy potvrzují, že byt byl odevzdán a převzat k pronájmu v provozuschopném stavu bez závad s příslušenstvím, které je vypsáno v dohodě o převzetí bytu.

II. Nájemné

Výše nájemného se stanovuje dohodou stran a činí.....5574.....Kč měsíčně.

III. Úhrada za služby spojené s nájmem bytu

Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli zálohy na služby spojené s nájmem bytu, představující především dodávku vody z veřejných vodovodů, stočné, osvětlení společných prostor v domě, dodávku tepla a TUV.

Zálohy budou placeny měsíčně společně s nájemným a to ve výši.....4550.....Kč. Výši záloh je pronajímatel oprávněn měnit v případě změny ceny jednotlivých služeb dodavateli, v případě změny počtu osob v pronajatém bytě a to jednostranným prohlášením, které dá na vědomí nájemci.

Úhradu za služby tvoří skutečně vynaložené náklady určené v souladu s platnými právními předpisy a je-li byt vybaven samostatným měřením některé ze shora uvedených služeb, pak poměrem určeného měření.

Zálohy na služby jsou každoročně vyúčtovány a případný přeplatek vrácen nájemci. Pronajímatel je oprávněn v případě přeplatku na službách tento započítat na případné dlužné nájemné.

Nedoplatek na službách je nájemce povinen uhradit nejpozději s řádným nájemným za měsíc následující po doručení vyúčtování nájemci.

IV. Splatnost nájemného a úhrady za služby

Měsíční nájemné je společně se zálohami na úhradu služeb spojených s nájmem splatné vždy **do posledního dne příslušného měsíce** a to na účet pronajímatele popřípadě sdruženým inkasem.

Nezaplatí-li nájemce nájemné, zálohy na služby nebo nedoplatek za plnění poskytovaná s užíváním bytu odešle pronajímatel dlužníkovi písemnou upomínku k zaplacení dluhu, ve výzvě bude stanovena náhradní lhůta k plnění dluhu v délce 60 dnů a dlužník bude v upomínce upozorněn na úroky z prodlení, ev. smluvní pokutu, pokud bude dluh během náhradní lhůty 60 dnů uhrazen, nebude úrok z prodlení, ev. smluvní pokuta dlužníkovi počítána a bude po něm vyžadována pouze jistina. Pokud dluh nebude uhrazen ani v náhradní lhůtě k plnění v délce 60 dnů, bude přistoupeno k vymáhání pohledávky, a to včetně úroků z prodlení, ev. smluvní pokuty.

Účastníci se dohodli, že služby spojené s užíváním nájemního bytu budou rozúčtovány shodně se způsobem jejich rozúčtování pro období roku 2009. Nájemce prohlašuje, že se způsobem rozúčtování služeb v roce 2009 byl plně seznámen před podpisem této dohody a

podpisem této dohody výslovně prohlašuje, že souhlasí s tím, aby i pro období účinnosti této smlouvy byly služby, spojené s užíváním nájemního bytu rozúčtovány způsobem shodným s jejich rozúčtováním pro období roku 2009.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. K tomu je zejména povinen provádět úklid společných prostor domu, udržovat pořádek ve sklepních prostorech a na pozemcích příslušejících k domu a to v rozsahu odpovídajícím jeho právům z nájmu bytu.
2. Nájemce je povinen zajistit, aby osoby s ním žijící ve společné domácnosti respektovali ustanovení této smlouvy. Jakákoli změna složení členů domácnosti musí být předem nahlášena a odsouhlasena pronajímatelem. Porušení této povinnosti je hrubým porušením nájemní smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a úhradu za služby spojené s nájmem tak jak je ujednáno v článku IV. této smlouvy.
4. Nájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit pronajímateli přístup do pronajatého bytu za účelem kontroly dodržování této smlouvy a dalších podmínek nájmu bytu stanovených obecně závaznými právními předpisy.
5. Nájemce **hradí drobné opravy** v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje zvláštní předpis - Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
6. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.
7. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
8. Nájemce je povinen **odstranit závady** a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
9. Nájemce **nesmí provádět stavební úpravy** ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
10. Nájemce **není oprávněn byt přenechat do podnájmu** jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
11. Nájemci se mohou dohodnout o výměně bytů pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
12. Nájemce prohlašuje, že splňuje podmínky pro přidělení bytu uvedené ve Směrnici pro přidělování nájemních bytů ve vlastnictví města Vysokého Mýta upravené a že v žádosti o přidělení bytu, na základě které mu byl byt přidělen, uvedl pravdivé a úplné údaje. Pokud se během doby trvání nájmu prokáže, že nájemce uvedl ve své žádosti nepravdivé údaje, považuje se tato skutečnost za hrubé porušení povinnosti nájemce

jako žadatele a v takovém případě nebude s nájemcem prodloužena doba trvání nájmu a nájem bude ukončen v nejkratší možné lhůtě.

13. Porušení povinností dle tohoto článku nájemní smlouvy je hrubým porušením nájemní smlouvy dle § 711 odst. 1 písm. d) občanského zákoníku a je důvodem k výpovědi z nájmu bytu.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen. V případě nedodržení této povinnosti má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
2. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

VII.

Doba trvání nájemního vztahu

Nájemní poměr se sjednává na dobu určitou od 01.02.2020 do 31.01.2021 .

Nájemní poměr skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Nájemce se zavazuje pronajatý byt v řádném stavu předat pronajímateli a to nejpozději v den ukončení nájemního vztahu. Nájemní poměr může být ukončen před uplynutím shora uvedené lhůty písemnou dohodou nájemce a pronajímatele.

Před uplynutím sjednané doby může být dále nájemní poměr ukončen písemnou výpovědí dle příslušných ustanovení občanského zákoníku. V písemné výpovědi musí být především uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla druhému účastníkovi.

Přechod nájmu bytu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

Účastníci se dohodli, že vylučují použití ust. § 2285 zák.č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník.

VIII.

1. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží jedno.
2. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána podle jejich skutečné, svobodné, určité a vážné vůle a je s touto jejich vůlí v naprostém souladu, na důkaz čehož připojují vlastnoruční podpisy.

Součástí nájemní smlouvy je příloha - Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

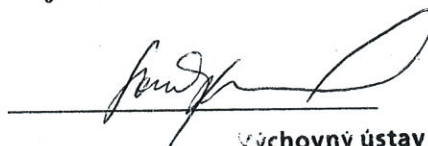
Ve Vysokém Mýtě dne 03.02.2020

Za pronajímatele



Mgr. Romana Zimová, jednatel

Nájemce



Městský bytový podnik
Vysoké Mýto s.r.o.
IČO: 25968726
Pražská 53/II, 566 01 Vysoké Mýto

Výchovný ústav
Brandýs nad Orlicí
IČ: 49314904 tel.: 465 544 280
Gen. Závady 118, 566 01 Vysoké Mýto

Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

ze dne 26. října 2015

o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

Vláda nařizuje k provedení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

§ 1

Úvodní ustanovení

Toto nařízení vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.

§ 2

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 v § 4 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlavíc s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

§ 3

Drobné opravy 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.

§ 4

Drobné opravy podle věcného vymezení

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

- 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 kování, klik, 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, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, 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 termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

§ 5

Drobné opravy podle výše nákladů

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4, 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.

§ 6

Roční limit nákladů

(1) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

(2) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení 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 plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

§ 7

Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2016.