

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

Smluvní strany:

- 1) **Majitel:**
Lukáš Majvald
Adresa: Kunčice 8, 561 51 Letohrad
bankovní spojení pro platby: [REDACTED]
Kontaktní osoba:
Lukáš Majvald
telefonický kontakt: [REDACTED]
email: [REDACTED]
dále jen "Pronajímatel", na straně jedné

a

- 2) **Domov pod hradem Žampach**
Žampach č.p. 1
564 01 Žamberk
IČ: 00854271 DIČ: CZ00854271
bankovní spojení: [REDACTED], č. účtu: [REDACTED]
zastoupený ředitelem
PaedDr. Luděkem Grätzem tel.: [REDACTED], email: [REDACTED]
dále jen "Nájemce", na straně druhé,

a uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto
smlouvu o nájmu bytu.

(podle § 2275 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, s přiměřeným použitím ustanovení § 2235 a násl.)

Článek I. Úvodní prohlášení.

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem bytu č. 1 v domě na adrese: **Kunčice 8, 561 51 Letohrad** včetně příslušenství.
- 2) Předmětem této smlouvy je závazek Pronajímatele Nájemci přenechat k dočasnému užívání níže uvedený Předmět nájmu k zajištění bytových potřeb a závazek Nájemce za užívání Předmětu nájmu platit pronajímateli nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu.
- 3) Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí s výslovným ujednáním, že se smlouva uzavírá za účelem **provozování sociální pobytové služby CHRÁNĚNÉ BYDLENÍ**, a to nejvýše pro 2 uživatele této služby. Pronajímatel předběžně souhlasí s tím, že v budoucnu převede tuto smlouvu na fyzickou osobu (pro 2 uživatele tohoto bytu, kterým bude DPH Žampach zde zajišťovat potřebnou podporu ve formě terénní sociální služby **PODPORA SAMOSTATNÉHO BYDLENÍ**).

Článek II. Předmět nájmu.

- 1) Předmětem nájmu (dále jen „Předmět nájmu“) podle této smlouvy je byt o dispozici **2kk** který se nachází v 1.NP rodinného domu na adrese **Kunčice 8, 561 51 Letohrad**, v tomto

rozsahu: 62,9 m² a zahrnuje:	
chodba	15,6 m ²
obytná místnost s kuchyní	18,1 m ²
pokoj	17,5 m ²
spíž	2,7 m ²
koupelna	7,6 m ²
WC	1,4 m ²
Společný prostor domu	4,6 m ²

Dále v ceně pronájmu je venkovní prostor na pozemku parcelní číslo 818/2 – zahrada. Jeho rozsah je zobrazen na plánu v příloze číslo 1.

- 2) Součástí Předmětu nájmu podle této smlouvy je i jeho vybavení a zařízení, dle soupisu v příloze číslo 2 této smlouvy.
- 3) Nájemce prohlašuje, že měl možnost si Předmět nájmu před podpisem této smlouvy řádně prohlédnout a také tak učinil. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem a vybavením Předmětu nájmu a v této podobě jej bez výhrad přijímá a dále prohlašuje, že Předmět nájmu je vymalován, je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a že je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním Předmětu nájmu nebo s ním souvisejících.

Článek III. Účel nájmu.

- 1) Pronajímatel přenechává do užívání Nájemci na dobu neurčitou Předmět nájmu uvedený v článku II. této smlouvy k zajištění **provozování sociální pobytové služby CHRÁNĚNÉ BYDLENÍ.**
- 2) Nájemce se zavazuje Pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu oznámit změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob užívajících Předmět nájmu v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než dva měsíce, a to nejpozději do 7 dnů ode dne, kdy ke změně dojde.

Článek IV. Doba trvání nájmu. Skončení nájmu.

- 1) Pronajímatel přenechává Nájemci na dobu neurčitou do užívání Předmět nájmu výhradně k účelu specifikovanému v článku III. této smlouvy.
- 2) Nájem se sjednává **na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce, a to od 1. dubna 2020.**
- 3) Sjednaný nájem může skončit:
 - a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí kterékoli ze smluvních stran v souladu s ustanoveními občanského zákoníku o výpovědi nájmu bytu v tříměsíční výpovědní době,

- 4) Smluvní strany vylučují obnovení nájmu v případě pokračování užívání Předmětu nájmu Nájemcem po skončení nájmu, aniž by musel Pronajímatel vyzvat Nájemce k opuštění Předmětu nájmu.
- 5) Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený Předmět nájmu se vším zařízením a vybavením Pronajímateli ke dni skončení nájmu ve stavu, v jakém Předmět nájmu převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Článek V.

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu.

- 1) Nájemné je stanoveno vzájemnou dohodou stran a činí **7.500,- Kč** měsíčně.
(uvedená cena je dodnuta jako cena v tomto místě a čase obvyklá)

- 2) Dále platí Nájemce úhradu za plnění spojená s užíváním Předmětu podnájmu takto:

Záloha vodné (stočné se neúčtuje)	500,- Kč
Záloha na elektřinu	3 000,- Kč
Společná elektřina	0,- Kč
Za dodávky tepla viz záloha na elektřinu	0,- Kč
CELKEM	3 500,- Kč

Pronajímatel s Nájemcem se dohodli, že po převedení nájmu na fyzickou osobu, si Nájemce uzavře smlouvu s dodavatelem elektrické energie a platbu za spotřebovanou elektrickou energii tak bude platit přímo smluvnímu dodavateli. Než tak nastane, bude platit Nájemce zálohu za spotřebovanou elektrickou energii podle výše uvedené tabulky. Poplatky za svoz odpadů hradí Nájemce přímo příslušné obci.

Skutečnou výši cen a celkových záloh za jednotlivá plnění zúčtuje Pronajímatel vždy za kalendářní rok. Způsob rozúčtování nákladů na jednotlivé služby se bude řídit právními předpisy. Vyúčtování služeb doručí Pronajímatel Nájemci do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné přeplatky nebo nedoplatky na ceně dodaných služeb se smluvní strany zavazují vypořádat nejpozději do 30 dnů ode dne předložení vyúčtování. Pronajímatel je, po písemném a odůvodněném vyrozumění, oprávněn výši záloh změnit s ohledem na vývoj cen a spotřebu těchto služeb Nájemcem nebo počet osob užívajících Předmět nájmu.

- 3) Nájemné je splatné v běžném měsíci **na daný měsíc a to vždy do každého 20. dne měsíce za který náleží**, a to převodem ve prospěch účtu Pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy (), variabilní symbol 1111.
- 4) Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu bude uhrazeno prvně za měsíc **duben / 2020, nejdéle do 20. dubna 2020** ve výši **11.000,- Kč**. Částku bude platit Nájemce bezhotovostním převodem.

Článek VI.

Peněžítá jistota.

Peněžítá jistota se nesjednává.

Článek VII.

Práva a povinnosti pronajímatele.

- 1) Pronajímatel je povinen zpřístupnit Předmět nájmu nejpozději v den nabytí účinnosti této smlouvy. O zpřístupnění Předmětu nájmu a jeho předání nájemci do užívání bude smluvními stranami sepsán předávací protokol.
- 2) Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat Předmět nájmu.
- 3) Pronajímatel udržuje po dobu nájmu Předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání.
- 4) Pronajímatel je povinen zajišťovat a hradit opravy a údržbu Předmětu nájmu vyjma běžné údržby a drobných oprav tak, jak jsou pro účely této smlouvy specifikovány v článku VIII. odst. 6.
- 5) Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení a po předchozí telefonické domluvě s nájemcem provádět kontroly dodržování povinností Nájemce. Nájemce je povinen Pronajímateli tyto kontroly umožnit.
- 6) Pronajímatel nezajišťuje Nájemci žádná plnění, spojená s užíváním bytu, a s ním související služby, vyjma vedení a účtování záloh za vodné a elektrickou energii.

Článek VIII. Práva a povinnosti nájemce.

- 1) Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu k účelu dle článku III. této smlouvy a za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy. Nájemce není vedle bydlení oprávněn užívat Předmět nájmu k takovému podnikání či práci, kdy Předmět nájmu ztrácí charakter obydlí, nebo jsou rušeni ostatní uživatelé předmětného domu v bydlení, či způsobuje-li to zvýšené zatížení pro Předmět nájmu nebo předmětný dům. Nájemce je oprávněn užívat společné prostory a zařízení předmětného domu a řádně požívat plnění, které je spojeno s užíváním Předmětu nájmu. Při výkonu těchto práv je povinen dbát na to, aby v předmětném domě bylo vytvořeno prostředí pro využívání těchto práv také ostatními uživateli.
- 2) Nájemce není ale oprávněn Předmět nájmu či jeho část dále podnajmout.
- 3) Nájemce je povinen řádně, včas a v plné výši platit nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu.
- 4) Nájemce je povinen Předmět nájmu udržovat v dobrém stavu a opatrovat a chránit s maximální možnou péčí vybavení a zařízení Předmětu nájmu, jakož i jiný majetek vlastníka Předmětu nájmu či třetích osob nalézající se v Předmětu nájmu.
- 5) Nájemce je povinen odstranit veškeré závady a poškození, které v Předmětu nájmu způsobil on sám nebo osoby, kterým vstup do Předmětu nájmu umožnil. Pokud se tak nestane, bude Pronajímatel oprávněn požadovat od Nájemce úhradu nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s provedením nezbytných oprav. Nájemce se zavazuje písemně oznamovat Pronajímateli bez zbytečného odkladu nutnost provedení rozsáhlejších oprav nebo údržby Předmětu nájmu a umožnit takové opravy, jinak bude odpovídat za škodu, která v důsledku prodlení vznikne.
- 6) Nájemce je **povinen nést veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami Předmětu nájmu**. Pro účel této smlouvy se pojmem běžná údržba a drobné opravy rozumí opravy a údržba Předmětu nájmu a jeho zařízení a výměny součástí jednotlivých

předmětů tohoto zařízení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 3.000,- Kč. Do běžné údržby se také počítá celkový úklid Předmětu nájmu před jeho vrácením zpět Nájemci.

- 7) Stavební úpravy nebo jiné podstatné změny Předmětu nájmu může nájemce provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem vlastníka Předmětu nájmu a na své náklady.
- 8) Nájemce je povinen dodržovat veškerá bezpečnostní, protipožární a hygienická opatření stanovená platnými právními předpisy a normami, jakož i ostatní obecně závazné právní předpisy.
- 9) Nájemce je odpovědný za jednání osob, jejichž právo užívat Předmět nájmu a společné prostory předmětného domu jsou odvozeny od práva nájemce.
- 10) Nájemce dokládá, že má prostřednictvím svého zřizovatele (Pardubický kraj) uzavřenou platnou pojistnou smlouvu, která mimo jiné kryje pojistná rizika v pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozovatelem sociálního zařízení pro cizí majetek (pojistná smlouva č. 0509111015 platná ode dne 1. 7. 2019 na dobu neurčitou – pojistná částka u odpovědnosti při užívání nemovitosti s limitem 100.000.000,- Kč).

Článek IX. Smluvní pokuty.

- 1) Smluvní strany se po vzájemném projednání dohodly na těchto smluvních pokutách splatných na účet Pronajímatele:
 - a) pro případ prodloužení splatného nájemného a/nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním Předmětu nájmu ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý, byť i započatý den prodloužení,
 - b) pro případ prodloužení nájemce s vyklizením Předmětu nájmu ve výši 200,- Kč za každý, byť i započatý den prodloužení.
- 2) Tyto smluvní pokuty jsou stranami považovány za přiměřené a neodporující dobrým mravům a neodporující ustanovení § 2239 občanského zákoníku. Smluvní pokuty nevyklučují nárok pronajímatele na případnou náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení.

Článek X. Závěrečná ujednání.

- 1) Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se vztahy účastníků řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
- 2) Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních. Obě vyhotovení mají platnost originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 3) Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá ujednání smluvních stran ústní i písemná. **Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 1. dubna 2020 – dnem předání a převzetí bytu dle protokolu v příloze smlouvy.** Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy je možné provést výlučně písemnou formou, a to po vzájemné dohodě obou stran. Smluvní strany výslovně vylučují možnost změnit tuto smlouvu jinou než písemnou formou.

- 4) Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména výpověď) se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemností odmítl. V případě nejasností se má za to, že bylo doručováno dle ust. § 573 občanského zákoníku.
- 5) Pronajímatel i Nájemce po přečtení smlouvy prohlašují, že smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

Příloha číslo 1 – situační plán bytu a zahrady

Příloha číslo 2 – evidenční list bytu (Seznam a plocha obytných místností a dalších prostor
a rozpis vybavení v bytě a dalších prostorech,

Příloha číslo 3 - předávací protokol

V Letohradě dne:

pronajímatel

nájemce