

NÁJEMNÍ SMLOUVA Č. 440/1
uzavřená dle § 2201 an. zákona číslo 89/2012 Sb., občanský
zákoník

mezi

pronajímatel: **Město Moravská Třebová**
nám. T.G.Masaryka č.o. 29
571 01 Moravská Třebová
IČO: 00277037

pronajímatel v zastoupení: **Technické služby Moravská Třebová s.r.o.**
Zahradnická č.o. 21
571 01 Moravská Třebová
IČO: 25970399, DIČ: CZ25970399

Společnost zapsaná u Krajského soudu v Hradci Králové oddíl C vložka 18167
Zastoupená jednatelem Vítězslavem Škrabalem .

a

nájemce: **Krůček Moravská Třebová**
Boršov 259, 569 21
IČO: 084 11 735

I.
ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku **parcelního čísla 461**, jehož součástí je dům **číslo popisné 371**, v **části obce Město na ulici Komenského číslo orientační 46**, v Moravské Třebové zapsané na LV č. 10001 pro obec a katastrální území Moravská Třebová u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Svitavy.

II.
Předmět smlouvy a účel nájmu

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání **prostor č. 106** sloužící podnikání s příslušenstvím, o výměře **125,5 m²**, nacházející se v prvním **nadzemním podlaží domu číslo popisné 371 v části obce Město na ulici Komenského číslo orientační 46 v Moravské Třebové**. Pronajímatel přenechává nájemci předmětný prostor sloužící podnikání do užívání výhradně za účelem **provozování mateřského a rodinného centra**.

Prostor sloužící podnikání je předáván ve stavu způsobilém k řádnému užívání, součástí prostor sloužících podnikání je základní příslušenství, prostor sloužící podnikání je vytápěn **plynem**.

Prostor sloužící podnikání je vybaven: 1x WC, 1x kuchyňská linka, 1x vodovodní baterie, , osvětlení celého nebytového prostoru ,1x kotlem, 1x bojlerem, 2x stůl, nábytková stěna (skříně)

III. DOBA NÁJMU

Nájemní vztah se uzavírá na dobu **neurčitou s platností od 01.2.2021**.

IV. NÁJEMNÉ A JINÉ PLATBY

Nájemné za užívání prostor sloužících podnikání je sjednáno dohodou stran a činí **80 000,- Kč bez DPH ročně**.

Nájemce platí pronajímateli čtvrtletní sjednané nájemné nejpozději do posledního dne v měsíci, za který nájemné přísluší.

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel po dobu nájmu zajistí nezbytné služby, a to dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody, a to pouze v případě, že dům, ve kterém se nachází předmět nájmu, technicky umožňuje zajištění této služby ve stavu ke dni vzniku nájmu, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu. Přesná specifikace nezbytných služeb je uvedena v evidenčním listu, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.

Způsob rozúčtování nezbytných služeb souvisejících s poskytováním plnění spojených s užíváním prostor sloužících podnikání se provádí v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., v platném znění.

Společně s nájemným platí nájemce zálohy na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním prostor sloužících podnikání, které zajišťuje pronajímatel, jejichž přesná specifikace je uvedena v evidenčním listě, který je nedílnou součástí této smlouvy, společně se stavem měřidel. Nájemce hradí pronajímateli zálohy na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním prostor sloužících podnikání nejpozději do posledního dne měsíce, pro který měsíční zálohy na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním prostor sloužících podnikání platí.

Náklady na služby se rozúčtují takto:

a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech, není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech, prostor sloužících podnikání v domě, rozúčtují se

náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody ¹⁾,

b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,

c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,

d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,

e) náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečně spotřebitelem. ²⁾

Zpracování výpočtů nákladů na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a ostatních služeb si bude nájemník hradit sám dle skutečných nákladů dle předložené cenové nabídky firmy, poskytující tyto služby.

Úhradu za provoz výtahu platí ti nájemci, kteří výtah užívají, avšak vždy nájemci bytů, případně prostor sloužících podnikání od třetího nadzemního podlaží.

Nájemce je povinen pronajímateli hradit měsíční zálohy na služby poskytované s užíváním prostor sloužících podnikání, které se pro každé zúčtovací období vypočítají z výše maximální jedné dvanáctiny dodávek odvozené z cen z průběhu uplynulého roku nebo posledního zúčtovacího období.

V průběhu roku smí pronajímatel po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo na základě změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutím cenového orgánu, nebo z dalších důvodů, například změny rozsahu nebo kvality služeb. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení výše nové zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit nájemci náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh na služby a provedení vyúčtování podle zákona a umožnit nájemci pořízení kopií podkladů.

Případné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží nájemce pronajímateli neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení dokladů dle předchozího odstavce tohoto článku nájemci.

Finanční vypořádání provede pronajímatel a nájemce nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování služeb nájemci.

Nájemné a zálohy na služby dle předchozích odstavců bude nájemce hradit pronajímateli na bankovní účet číslo 27-1131090207/0100 vedený u Komerční banky, a.s. pod variabilním symbolem přiděleným správcem bytového fondu města.

V.

PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE A NÁJEMCE

Nájemce je povinen užívat prostor sloužící podnikání jako řádný hospodář k účelu v souladu s nájemní smlouvou a dále je povinen platit nájemné a zálohy na jednotlivé služby, k jejichž dodání se pronajímatel zavázal.

Pronajímatel udržuje po dobu nájmu v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů.

Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.

Pronajímatel udržuje po dobu nájmu prostor sloužící podnikání a dům ve stavu způsobilém k užívání.

Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním prostor sloužících podnikání. Specifikace drobných oprav je uvedena v příloze č. 2 k této nájemní smlouvě, která tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy.

Pronajímatel je oprávněn vyúčtovat nájemci poplatek ve výši 100 Kč za každou upomínku odeslanou nájemci za účelem výzvy k úhradě splatného dluhu nájemce vůči pronajímateli na nájemném a zálohách na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním prostor sloužících podnikání a poplatek ve výši 100 Kč za každou odeslanou upomínku za účelem výzvy k úhradě splatného dluhu z vyúčtování skutečné výše nákladů a záloh na jednotlivé služby po skončení zúčtovacího období.

a) úpravy a jiné změny prostor sloužících podnikání nebo domu

Ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu domu nebo prostoru sloužícího podnikání, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci.

Trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu.

Jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není vůbec možné prostor užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu prostoru sloužícího podnikání, kterou má pronajímatel odstranit a neodstraní-li pronajímatel vadu bez zbytečného odkladu, takže nájemce může prostor užívat jenom s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného nebo může opravu provést také sám a požadovat úhradu nákladů účelně vynaložených nákladů. Ztěžuje-li však vada zásadním způsobem užívání, nebo znemožňuje-li zcela užívání, má nájemce právo na prominutí nájemného nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Nájemce má právo si započíst to, co může podle předchozího odstavce žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc, je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného.

Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího odstavce do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.

Během nájmu nemá právo pronajímatel právo o své vůli pronajatý prostor sloužící podnikání měnit.

b) ostatní práva a povinnosti

Ohrozí-li třetí osoba nájemce v jeho nájemním právu nebo způsobí-li nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám.

Uplatňuje-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li vydání nebo vyklizení prostor sloužících podnikání, nájemce to pronajímateli oznámí, požádá-li o to, poskytne mu pronajímatel ochranu.

Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Bude-li nájemce rušen v užívání věci nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.

Nájemce je i bez zvláštního ujednání povinen užívat prostor sloužící podnikání jako řádný hospodář k ujednanému účelu, nebo není-li ujednan, k účelu obvyklému a platit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním prostoru sloužícího podnikání.

Nájemce oznámí pronajímateli, že prostor sloužící podnikání má vadu, kterou má odstranit pronajímatel, hned poté, kdy ji zjistí nebo kdy ji při pečlivém užívání věci zjistit mohl.

Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku prostor sloužících podnikání, jakož i přístup k nim nebo do nich za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nutné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

Vzniknou-li nájemci činnostmi pronajímatele podle předchozího odstavce obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má nájemce právo na slevu z nájemného.

Nájemce má právo provést změnu prostor sloužících podnikání jen se souhlasem pronajímatele, byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu. Změnu prostor sloužících podnikání provádí nájemce na svůj náklad, dojde-li změnou věci k jejímu zhodnocení, pronajímatel se s nájemcem při skončení nájmu vyrovná podle míry zhodnocení.

Provede-li nájemce změnu prostor sloužících podnikání bez souhlasu pronajímatele, uvede věc do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skočení nájmu prostoru sloužících podnikání. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele prostor sloužící podnikání do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

c) změna vlastnictví

Změní-li se vlastník prostor sloužících podnikání, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.

Převedl-li pronajímatel vlastnické právo k prostoru sloužícímu podnikání, nejsou pro nového vlastníka závazná ujednání o pronajímatelových povinnostech, které zákon nestanoví. To neplatí, pokud nový vlastník o těchto ujednáních věděl.

Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci. Při opačném ujednání má pronajímatel právo nájem vypovědět do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem, a nájemce do tří měsíců poté, co se o změně vlastníka dozvěděl.

Neměl-li nový vlastník rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata, má právo vypovědět nájem do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, že je věc pronajata a kdo je nájemcem. Nájemcova práva vůči osobě, se kterou nájemní smlouvu uzavřel, nejsou dotčena.

Výpovědní doba je šestiměsíční.

Strana, která nájem vypoví, poskytne druhé straně přiměřené odstupné.

d) podnájem

Souhlasí-li pronajímatel, může nájemce zřídit třetí osobě užívací právo, byla-li nájemní smlouva uzavřena v písemné formě, vyžaduje i souhlas pronajímatele písemnou formu.

Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k prostoru sloužícímu podnikání bez souhlasu pronajímatele, považuje se to za hrubé porušení nájemcových povinností způsobující vážnější újmu.

Užívací právo třetí osobě lze zřídit jen na dobu nájmu prostor sloužících podnikání.

Umožní-li nájemce užívat prostor sloužící podnikání třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osobě stejně, jako by věc užíval sám.

e) skončení nájmu

Nájem skončí uplynutím doby nájmu.

Zanikne-li prostor sloužící podnikání během doby nájmu, nájem skončí.

Nájem sjednaný na dobu určitou může každá strana vypovědět jen v těchto případech:

a) Pronajímatel může písemně vypovědět nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže:

aa) má –li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, nebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavírání smlouvy nemusel ani nemohl předvídat,

ab) nájemce přenechá prostor sloužící podnikání nebo jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatele,

ac) nájemce změnil v prostoru sloužícím podnikání předmět podnikání bez předchozího souhlasu pronajímatele,

ad) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli, zejména tím, že přestože jej pronajímatel vyzval k nápravě, chová se v rozporu s ust. § 2305 občanského zákoníku, nebo je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo úhrady nákladů za služby poskytované s užíváním prostor sloužících podnikání.

b) Nájemce může písemně vypovědět nájem na dobu určitou před uplynutím sjednané doby, jestliže:

ba) ztratí způsobilost k provozování činnosti, k jejímuž výkonu je prostor sloužící k podnikání určen,

bb) přestane-li být najatý prostor sloužící podnikání z objektivních důvodů způsobilý k výkonu činnosti, k němuž byl určen, a pronajímatel nezajistí nájemci odpovídající náhradní prostor,

bc) porušuje-li pronajímatel hrubě své povinnosti vůči nájemci.

Ve výpovědi musí být uveden její důvod, výpověď, v níž není uveden důvod, je neplatná. Výpovědní doba je šestiměsíční.

Jedná-li se o nájem na dobu neurčitou, má strana právo jej vypovědět v šestiměsíční výpovědní době, má-li však strana k výpovědi vážný důvod je výpovědní doba tříměsíční, trvá-li nájem po dobu delší než pět let a vzhledem k okolnostem strana nemohla předpokládat, že druhá strana nájem vypoví, je výpovědní doba vždy šestiměsíční.

Vyklidí-li nájemce prostor sloužící k podnikání v souladu s výpovědí, považuje se výpověď za platnou a přijatou nájemcem bez námitek.

Vypovídání strana má právo do uplynutí jednoho měsíce ode dne, kdy jí byla výpověď doručena, vznést proti výpovědi námitky, námitky vyžadují písemnou formu.

Nevznese-li vypovídání strana námitky včas, právo žádat přezkoumání oprávněnosti výpovědi zanikne.

Vznese-li vypovídání strana námitky včas, ale vypovídající strana do jednoho měsíce ode dne, kdy jí námitky byly doručeny, nevezme svou výpověď zpět, má vypovídání strana právo žádat soud o přezkoumání oprávněnosti výpovědi, a to do dvou měsíců ode dne, kdy marně uplynula lhůta pro zpětvzetí výpovědi.

Skončí-li nájem výpovědí ze strany pronajímatele, nemá nájemce právo na náhradu za výhodu pronajímatele, nebo nového nájemce, kterou získal převzetím zákaznické základny vybudované vypovězeným nájemcem.

Při skončení nájmu předá nájemce pronajímateli vyklizený prostor sloužící podnikání v takovém stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ledaže nebytový prostor zanikl nebo se znehodnotil. Byl-li při odevzdání prostor sloužících podnikání pořízen zápis obsahující popis prostor sloužících podnikání a zařízení, přihlédně se při předání prostor sloužících podnikání také k němu.

Při předání prostor sloužících podnikání si nájemce oddělí a vezme vše, co do prostor sloužících podnikání vložil nebo do ní vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata prostor sloužících podnikání nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání.

Užívá-li nájemce prostor sloužící podnikání i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby prostor sloužící podnikání odevzdal, platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně. Byla-li původně nájemní doba delší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na jeden rok, byla-li kratší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na tuto dobu.

Ustanovení předchozího odstavce se nepoužije přesto, že nájemce věc dál užívá, dala-li strana přiměřeně předem najevo, že nájem skončí nebo již dříve nájem vypověděla.

V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce prostor sloužících podnikání, které mají být znovu pronajaty, zájemci o nájem přístup do nebytového prostoru v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele, pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.

Nájemce může nemovitou věc, kde se nalézá prostor sloužící k jeho podnikání, opatřit se souhlasem pronajímatele v přiměřeném rozsahu štíty, návěstími a podobnými znameními, pronajímatel může souhlas odmítnout, má-li pro to vážný důvod.

Požádal-li nájemce o udělení souhlasu v písemné formě a nevyjádří-li se pronajímatel do jednoho měsíce, považuje se souhlas pronajímatele za daný. Souhlas pronajímatele nevyklučuje povinnost nájemce zajistit si souhlas státních orgánů, které jsou oprávněni se vyjádřit nebo vydat souhlas.

Po skončení nájmu odstraní nájemce znamení, kterými prostor sloužící podnikání opatřil, a uvede dotčenou část nemovité věci do původního stavu.

Nájemce může s předchozím souhlasem pronajímatele převést nájem v souvislosti s převodem podnikatelské činnosti na třetí osobu, jíž prostor slouží, souhlas pronajímatele i smlouva o převodu nájmu vyžaduje písemnou formu.

f) ostatní povinnosti nájemce

Nájemce je povinen si na svoje náklady zajistit platnou revizní zprávu o způsobilosti odběrného místa v místě předmětu nájmu, a to v souladu s ČSN 33 2000 – 6 a ČSN 33 1500 n (elektrina, plyn) na svoje náklady. V případě, že uvedené revizní zprávy bude zajišťovat pronajímatel, je nájemce povinen uvedené náklady revizní zprávy na základě předložení vyúčtování pronajímateli uhradit.

V případě, že v nemovité věci, ve které se nachází prostor sloužící podnikání je více nájemců, je nájemce společně s ostatními oprávněn využívat společných prostor pouze k určenému účelu. Vchody, chodby, průjezdy, schodiště a jiné prostory se udržují volné. Nelze je využívat pro odkládání a skladování věcí či materiálu, ani pro umístění jakýchkoli předmětů nepatřících do vybavení domu. Nájemce je povinen v těchto prostorách udržovat čistotu a pořádek. Na chodbách, schodištích, půdách, z oken do světlíků není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty. Nájemce nesmí větrat prostory sloužící podnikání do vnitřních prostor domu. Nájemce je povinen provádět čištění a úklid společných prostor v domě celoročně v rozsahu a termínech sjednaných mezi jednotlivými nájemníky. Pokud mezi nájemníky nedojde k dohodě, určí způsob provádění úklidu společných prostor správce. Pokud ani v tomto případě nebude ze strany nájemníků úklid dle nařízení správce pravidelně prováděn, zajistí úklid správce na náklady nájemníků. Bez souhlasu pronajímatele není možno využívat jednotlivými nájemci části společných prostor v domě zejména k ukládání jejich movitých věcí apod.. V případě, že nájemce bez souhlasu pronajímatele umístí do společných prostor svoje movité věci, je povinen na základě písemné výzvy pronajímatele společné prostory na svoje náklady vyklidit. V případě, že nebude zřejmý vlastník movitých věcí umístěných ve společných prostorách, jsou všichni nájemci v uvedeném domě povinni společně a nerozdílně uhradit veškeré odůvodněné náklady spojené s vyklizením společných prostor, pokud sami nevyklidí společné prostory.

Nájemce je povinen dodržovat noční klid v domě, a to v době od 22.00 hod do 06.00 hod. následujícího dne. V této době je zakázáno provádět činnosti, které by způsobovaly hluk a rušily ostatní nájemníky. Nájemce je povinen v době od 1.4. do 30.9. zamykat dům v době od 21.00 hod do 05.00 hod následujícího dne a v době od 1.10. do 31.3. v době od 20.00 hod do 05.00 hod následujícího dne.

V. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Účastníci si smlouvu přečetli, s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy, které tímto připojují. Smlouva je uzavírána na základě jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.

Práva a povinnosti smluvních stran neupravené v této smlouvě se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Nájemce bere na vědomí, že text smlouvy je veřejně přístupnou listinou ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím. V případě poskytnutí informace bude postupováno v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů. Dále nájemce bere na vědomí, že smlouva bude uveřejněna v registru smluv (§ 5 zák. č. 340/2015 Sb., o registru smluv), přičemž uveřejnění zabezpečí objednatel.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích, z nichž každý z účastníků obdrží po jednom.

Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Moravská Třebová dne 25.01.2021 pod č. usnesení 2060/R/250121.

V Moravské Třebové dne 29.01.2021.

pronajímatel v zastoupení:

nájemník:

Příloha:

1. Specifikace drobných oprav

¹⁾ Příloha č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů.

²⁾ Vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

Příloha č. 1 – Specifikace drobných oprav

Drobné opravy a běžná údržba související s užíváním bytu, které hradí nájemník městských bytů

Opravy a výměny vybavení bytu a jeho součástí

a) oprava jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměna prahů a lišt,

b) oprava jednotlivých částí oken, dveří, výměna zámků a kování, klik, rolet a žaluzií,

- opravy, výměny dělicích lišt oken a zasklených dveří

- zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek, vč. zasklených lodžii a balkonů

- tmelení oken a dveřních tabulek

- opravy a výměny obložení okenních parapetů

- opravy a výměny kliky, štítku, nárazníků, nezádvěrných spojů, zachycovačů rolet, západek, kolejniček, kladek, navíjecí mechanismy, vyspravení plátka, ventilací, řetízků, šňůrek, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů,

- výměna těsnění oken a dveří

- nátěry oken

c) výměny a opravy vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvět. těles, dom. telefon vč. el. zámků,

d) výměna uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu,

e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměna sifonů a lapačů tuku,

f) opravy měřičů tepla a teplé vody.

Za **opravy související s užíváním bytu** považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsávačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, dřezů, splachovačů, sporáků, kuchyňských linek, vestavěných skříní, kamen na tuhá paliva, plyn. a el. kotlů, regulačních akumulátorů, ovládacích termostátů,.....

Za **drobné opravy související s užíváním bytu** považují i výměny drobných součástí zařizovacích předmětů.

Příklady oprav či výměn částí a součástí zpoplatněných zařizovacích předmětů, které hradí nájemník:

Kamna pokojová a koupelnová a sporáky na tuhá paliva

- výměny plátů, ploten a vík ploten
- výměny roštů
- opravy, výměny táhel z roštů
- výměny a opravy šamotování
- vymazání topeniště šamotem nebo kamnářskou hlinou
- opravy, vymazání topeniště
- opravy a výměny dvířek včetně dvířek pečící trouby a držadel či rukojetí
- provádění ochranných nátěrů
- výměny a doplnění šroubování, nýtů na kostře kamen a příslušenství
- upevnění a opravy ochranných rámu
- opravy a výměny popelníků
- výměny kouřových rour a kolen
- opravy a výměny regulátoru tahu
- vymazání spár
- výměny kruhových plotýnek u pokojových kamen
- výměny slídy

- opravy pečících rub a plechů
- opravy ohřivačů vody
- opravy vrchního krytu vymetacího otvoru, krytů dvířek popelníku, krytu dvířek topeniště

Sporáky, vařiče elektrické

- opravy a výměny plotýnek
- opravy závěsů dvířek trouby, výměna skel ve dvířkách trouby
- výměny topných spirál v troubě
- výměny vařidlové desky
- výměny držáku horního topného tělesa
- výměny a doplňování knoflíků, osvětlení, šroubků, nýtů a ostatních drobných součástí
- opravy a výměny vypínačů elektrického proudu
- opravy pečící trouby
- výměny přívodového kabelu
- výměny plechů, pekáčů a roštů do pečící trouby
- uvedení spotřebiče do provozu

Sporáky, vařiče kombinované a plynové

- mazání a výměny kohoutů
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny trysek vč. tělesa trysky
- výměny regulátoru tlaku plynu
- výměny hořáků vč. grilovacích hořáků
- výměny mřížek a knoflíků
- výměny vařidlové desky a mřížky
- výměny termopojistek, termostatu
- výměny dvířek pečící trouby
- výměny výsuvného dna trouby
- výměny kouřovodů
- výměny lišt, směšovačů
- výměny hlav, rozdělovačů, vík litinových
- výměny a doplnění šroubků, nýtů, příchytek, redukci, kolen, vařidlových kroužků, kroužků termostatů a ostatních drobných součástí
- opravy pečící trouby
- výměny plechů, pekáčů a roštů do pečící trouby
- pročištění plynovodních přívodů od plynoměru ke spotřebičům
- výměny přívodů plynu
- uvedení do provozu

Plynové průtokové ohřivače vody

- uvedení do provozu
- čištění spotřebičů a kouřovodů
- výměny termočlánků
- výměny kouřovodů
- výměny těsnění
- výměny a opravy membrán
- opravy a výměny tlakového ventilu

- výměny páky
- opravy plynových a vodních dílů
- promazání
- opravy a výměny termopojistekm termostatů
- opravy a výměny regulačního zařízení hořáků
- provedení ochranných nátěrů
- oprava topného tělesa
- výměny a doplnění těsnění, šroubků a nýtů a dalších drobných součástí

Elektrické průtokové ohřívače a bojlerly

- uvedení do provozu
- výměny přívodové šňůry a vidlice
- výměny těsnění a signalizačního světla
- výměn mikrospínače, držáků, páky
- opravy a výměny membrány
- opravy a výměny ventilů a páky, tlakového pera
- čištění
- provádění ochranných nátěrů
- opravy topných těles
- opravy a výměny termopojistek a termostatu
- výměny příruby
- opravy a výměny stykače na noční proud
- výměny a doplnění těsnění, šroubků a nýtů a dalších drobných součástí

Plynová topidla

- uvedení do provozu
- čištění před topnou sezonou
- opravy a výměny termočlánků
- výměny přívodu zapalováčku
- výměny hořáků zapalováčku
- výměny trysek
- výměny průhledového skla a těsnění průhledového skla
- výměny příruby
- výměny a opravy knoflíků, termopojistek, termostatů
- výměny regulátoru tlaku plynu
- výměny tlaku plynu
- výměny přívodu vzduchu
- výměny odtahu spalin
- opravy hořáků
- opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
- výměny horního i předního krytu
- výměny a doplnění těsnění, šroubků a nýtů a dalších drobných součástí
- pročištění plynovodních přípojek od plynoměru ke spotřebičům

Plynové kotle etážového topení

- čištění spotřebiče před sezonou včetně kouřovodů
- výměny membrány, těsnění
- opravy termopojistek

- uvedení spotřebiče do provozu
- veškeré prohlídky a seřízení všech termostatů
- dotlačování expanzní nádržky
- výměny napouštěcích ventilů
- výměny regulačních ventilů

Kotle etážového topení na tuhá paliva

- opravy a výměny napouštěcího a vypustného ventilu, přetěsnění jednotlivých přírub
- opravy a výměny od vzdušňovacího ventilu
- provádění ochranných nátěrů
- výměny přírub
- opravy dvířek
- výměny roštů
- výměny a čištění kouřovodů
- tmelení kolem dvířek a pláště kotle
- vyčištění kotle
- seřízení ventilů nebo kohoutů

Infrazářiče

- výměny celého topného tělesa

Elektrická akumulční kamna

- výměny ventilátorů
- výměny spínače
- opravy termostatů
- výměny pojistného a prostorového termostatu

Kuchyňské linky, dřezy, vestavěné a přistavěné skříně

- opravy příčlí, dvířek, výměny skel
- výměny úchytek kování klik
- výměny zásuvek
- opravy a obnovy nátěrů
- opravy ochranného rámu dřezu
- nástřik dřezů, van

Sanitární zařízení

- opravy a výměny výtokových ventilů, kohoutků
- opravy a výměny dvířek u obezděných van
- všechny opravy a výměny van, umyvadel vč. nástřiků
- upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, dřezu, výlevky, vany, bidetu, klozetové nádrže, konzol apod.
- opravy odpadních a přepadních ventilů
- opravy baterií a sprch
- výměny těsnění, řetízků, zátek ke všem předmětům
- opravy a výměny podpěr, růžic, táhel
- opravy a výměny věšáků, vanových držáků
- opravy a výměny násosek splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky, sedacího prkénka s poklopem, těsnění všeho druhu, průchodního ventilu před klozetovou nádrží
- klozetové manžety

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu považují náklady, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou to zejm. pravidelné prohlídky a čištění spotřebičů, kotlů, malování vč. oprav omítek, tapetování a čištění podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesení odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry.

Nájemce je povinen při předání NP vymalovat NP bílým hygienickým nátěrem.
