

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

uzavřená podle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
v platném znění

(číslo smlouvy pronajímatele: MJ-SML/0245/2021)

Pronajímatel: město Jeseník
sídlo: Masarykovo nám. 167/1, 790 01 Jeseník
zastoupené: Mgr. Bc. Zdeňkou Blišťanovou, starostkou
IČ: 00302724
(dále jen: "pronajímatel") na straně jedné

a

Nájemce: Zahrada 2000, zapsaný spolek
sídlo: Na Mýtince 32, 790 01 Jeseník
zastoupený: Mgr. Stanislavem Turkem, ředitelem
IČ: 64988309
(dále jen: "nájemce") na straně druhé

(Nájemce a pronajímatel společně dále jen jako „smluvní strany“)

I. Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel se tímto zavazuje přenechat nájemci do užívání za účelem zajištění jeho bytových potřeb byt číslo 1 o velikosti 2+1 a podlahové ploše 59,66 m², který je vymezený v 1. nadzemním podlaží budovy na adrese Na Mýtince 32, 790 01 Jeseník, stojící na pozemku parc. č. 474 v k. ú. Bukovice u Jeseníka. Bližší popis bytu obsahuje evidenční list bytu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí (dále jen evidenční list).
- 2) Pronajímatel jako vlastník bytu přenechává tento nájemci do užívání za níže sjednané nájemné a nájemce se zavazuje užívat byt řádně v souladu s touto smlouvou.

II. Doba nájmu

- 1) Nájem je mezi smluvními stranami ujednán na dobu určitou, a to od 01. 05. 2021 do 30. 04. 2022 (dále jen „Doba nájmu“).
- 2) Uplynutím sjednané doby nájem zaniká. Nájemce je povinen vyklizený byt odevzdat zpět pronajímateli nejpozději v poslední den trvání nájmu.

III. Nájemné a úhrada za služby poskytované s užíváním bytu

- 1) Smluvní strany podpisem smlouvy sjednávají **měsíční smluvní nájemné ve výši 4 027 Kč** (slovy: čtyřtisícedvacetsedm korun). V nájemném není zahrnuta úplata za služby poskytované spolu s užíváním bytu.

Případné vybavení a zařízení bytu, které dává pronajímatel nájemci do užívání, jeho rozsah, stav a výše případné úplaty, které se zavazuje nájemce pronajímateli hradit, jsou uvedeny v evidenčním listu. V evidenčním listu je také uveden přesný popis a rozčlenění bytu včetně příslušenství, podlahová plocha bytu, výpočet nájemného a výše úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

(Podlahovou plochou bytu je součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, 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).

- 2) Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude nájemné a platby vyplývající z evidenčního listu platit měsíčně, a to vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce.
- 3) Vyúčtování služeb a hrazení případného nedoplatku či přeplatku na zálohách za služby se řídí zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
- 4) Nezaplatí-li nájemce řádně a včas nájemné nebo jakoukoliv jinou platbu, kterou je povinen pronajímateli v souvislosti s užíváním předmětného bytu hradit, ocitá se v prodlení a je povinen kromě dlužné částky uhradit pronajímateli také úrok z prodlení ve výši dle platné právní úpravy.

IV.

Práva a povinnosti

- 1) Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci po dobu trvání účinnosti smlouvy nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
- 2) Smluvní strany stvrzují, že v přiloženém evidenčním listu jsou identifikovány osoby, které tvoří nájemcovu domácnost a obývají s ním byt. Pronajímatel si vyhrazuje svůj předchozí písemný souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti v souladu s § 2272 občanského zákoníku. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději však do dvou měsíců, sdělit písemně pronajímateli, že přijal do své domácnosti nového člena, čímž se zvýšil počet osob obývajících byt. Nájemce má tuto povinnost rovněž v případě snížení počtu členů domácnosti. 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.
- 3) Nájemce se zavazuje dodržovat po celou dobu trvání nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů a zajišťovat toto dodržování i u osob, které s ním žijí v jeho domácnosti. Nájemce se zavazuje dodržovat domovní řád, který pronajímatel v mezích právních předpisů vydal pro nemovitost, v níž se nachází byt, který je předmětem nájmu dle této smlouvy, a který podrobněji vymezuje vybraná práva a povinnosti pronajímatele, nájemce a osob žijících s nájemcem ve společné domácnosti v bytě. Podpisem této smlouvy nájemce prohlašuje, že se seznámil s obsahem domovního řádu vyvěšeného v domě, ve kterém se nachází předmětný byt. Smluvní strany podpisem smlouvy sjednávají oprávnění pronajímatele Domovní řád kdykoli bez udání důvodů jednostranně měnit, rušit bez náhrady anebo rušit s náhradou v podobě jiného domovního řádu. Smluvní strany podpisem smlouvy sjednávají závazek nájemce zajišťovat, aby osoby jemu blízké a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti v bytě, důsledně plnili povinnosti stanovené Domovním řádem.
- 4) Nájemce je povinen se spolu s ostatními nájemci domu podílet na pravidelném úklidu společných domovních prostor v případě, že úklid společných prostor není zajištěn úklidovou firmou a na zimní údržbě (úklid sněhu, odstraňování náledí, případně i posyp) na přístupovém chodníku a komunikaci, které nejsou začleněny do plánu zimní údržby města Jeseník.
- 5) Byt, který je předmětem nájmu, využívá nájemce jako treninkový byt pro své klienty provozované sociální služby Denního rehabilitačního centra pro zdravotně postižené a invalidní občany. Dá-li nájemce byt do podnájmu v rozporu s výše uvedeným, hrubě tím poruší svou povinnost.
- 6) Nájemce je povinen oznámit pronajímateli skutečnost, že po dobu delší než dva měsíce nebude v bytě přítomen. Současně musí označit osobu, která místo něj zajistí vstup do bytu v nezbytném případě.
- 7) Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu, které jsou blíže specifikovány nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
- 8) Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned písemně pronajímateli. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu řádně a bez zby-

tečného odkladu, může odstranění provést nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, které na opravu vynaložil, případně slevu na nájmu, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Nárok na náhradu nájemce nemá, neoznámil-li pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo mohl zjistit.

- 9) Pronajímatel může provést úpravy bytu bez souhlasu nájemce, pokud se tím nesníží hodnota jeho bydlení a lze-li úpravy provést bez většího nepohodlí nájemce, nebo provádí-li pronajímatel úpravu na příkaz orgánu veřejné moci nebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma. Odmítne-li nájemce byt za účelem provedení úprav a jiných změn v bytě vyklidit, může pronajímatel navrhnout soudu, aby o vyklizení rozhodl.
- 10) Odmítne-li nájemce byt za účelem provedení úprav a jiných změn v bytě vyklidit, může pronajímatel navrhnout soudu, aby o vyklizení rozhodl.
- 11) Pokud nájemce neodstraní poškození nebo vadu, které vznikly okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na jeho náklady pronajímatel.
- 12) Nájemce může provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu pouze se souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu pak nájemce odstraní změnu, kterou provedl, ledaže by na tom pronajímatel netrval.
- 13) Nájemce je povinen řádně a včas platit nájemné a náklady na služby spojené s užíváním bytu. Nezaplatí-li za dobu alespoň tří měsíců, porušuje tím svou povinnost zvláště závažným způsobem (výpověď bez výpovědní doby, viz § 2291 občanského zákoníku).
- 14) Nájemce se zavazuje, že po předchozí písemné výzvě pronajímatele umožní pověřenému zástupci pronajímatele kontrolu užívání bytu a společných částí domu. Písemná výzva pronajímatele musí být nájemci doručena nejméně patnáct dnů před termínem kontroly. V případě, že nájemce bez udání vážného důvodu kontrolu užívání bytu neumožní a zároveň ani dodatečně neprokáže, že na doručenou výzvu nemohl bez svého zavinění odpovědět, bude to posuzováno jako hrubé porušení povinnosti ze strany nájemce.
- 15) Nájemce je povinen odevzdat po skončení nájmu byt zpět pronajímateli nově bílou nebo jinou světlou barvou vymalovaný, neboť v takovém stavu jej ke dni uzavření smlouvy přebírá do svého užívání.
- 16) Nájemce je povinen užívat byt takovým způsobem, aby byly zachovány hygienicky vyhovující podmínky pro pobyt osob v bytě. Z tohoto důvodu se doporučuje jako prevence vzniku plísní udržovat vnitřní prostředí bytu v souladu s parametry uvedenými v návrhových normách ČSN, tzn. vnitřní teplota vzduchu minimálně 20,6° C a maximální relativní vlhkost vzduchu 50 %.

V.

Skončení nájmu

- 1) Nájem bytu skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán nebo dříve písemnou dohodou smluvních stran anebo písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran v souladu s občanským zákoníkem.
- 2) Nájemce odevzdá byt pronajímateli nejpozději v den, kdy končí nájem. Smluvní strany se dohodly, že byt bude považován za řádně předaný okamžikem vrácení klíčů od bytu zpět pronajímateli s tím, že nic nebude bránit v přístupu do bytu a v jeho užívání. Byt nájemce odevzdá ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení.
- 3) Neodevzdá-li nájemce byt v den skončení nájmu, je povinen uhradit pronajímateli náhradu ve výši sjednaného nájemného až do dne, kdy byt pronajímateli skutečně odevzdá.
- 4) Pronajímatel může vypovědět nájem podle § 2288 občanského zákoníku s tříměsíční výpovědní dobou, která běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Poruší-li v souladu s § 2291 občanského zákoníku nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, může pronajímatel, po předchozí marné výzvě k nápravě, vypovědět nájem bez výpovědní doby a nájemce je povinen mu byt bez zbytečného odkladu odevzdat (nejpozději do 1 měsíce od skončení nájmu). Poslední věta odst. 2) v tomto případě platí obdobně.

VI.

Závěrečná ustanovení

- 1) Pronajímatel je povinen zpracovávat veškeré osobní údaje poskytnuté mu nájemcem v souvislosti s touto smlouvou v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů a Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 (Obecné nařízení GDPR). Zpracování osobních údajů je nezbytné pro řádné splnění smlouvy. Pronajímatel je oprávněn zpracovávat osobní údaje v rozsahu nezbytně nutném pro plnění předmětu této Smlouvy o nájmu a za tímto účelem je oprávněn osobní údaje zejména ukládat na nosiče informací, upravovat, uchovávat po dobu nezbytně nutnou k uplatnění práv Pronajímatele vyplývajících ze Smlouvy o nájmu, osobní údaje likvidovat, a to vše v souladu s právními předpisy. Pronajímatel je povinen zejména zachovávat mlčenlivost o těchto údajích a o bezpečnostních opatřeních, jejichž zveřejnění by ohrozilo zabezpečení osobních údajů. Povinnost mlčenlivosti trvá i po skončení plnění podle této smlouvy. Tato povinnost ve stejném rozsahu dopadá i na nájemce.
- 2) Smlouvu lze měnit pouze formou písemných chronologicky číslovaných a oboustranně podepsaných dodatků.
- 3) Platnost a účinnost této smlouvy nastává dnem podpisu oběma smluvními stranami.
- 4) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a každá ze smluvních stran obdrží jeden oběma smluvními stranami podepsaný výtisk.
- 5) Smluvní strany prohlašují, že jsou oprávněny tuto smlouvu uzavřít, a toto právní jednání učinily svobodně a vážně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy a otisky razítek.
- 6) Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů: Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Jeseníku na jejím 80. zasedání dne 15. 03. 2021, usnesení číslo 2365.

Příloha č. 1: Evidenční list

V Jeseníku 24. 03. 2021

V Jeseníku 29. 03. 2021

Pronajímatel:

Nájemce:

Mgr. Bc. Zdeňka Blišťanová
starostka města

Mgr. Stanislav Turek
ředitel