

Nájemní smlouva

uzavřená dle ustanovení § 2201 a násl., § 2300 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění,

níže uvedeného dne, měsíce a roku ujednaly strany:

1. Město Raspenava

Fučíkova 421, 463 61 Raspenava
IČ 263141
DIČ CZ00263141
bankovní spojení: 19-86121574/0600
zastoupené starostou Pavlem Lžičařem,

na straně jedné jako pronajímatel, dále jen jako „**pronajímatel**“

a

2. Domov Raspenava, příspěvková organizace

Fučíkova 432, 463 61 Raspenava
IČ 712 200 89
bankovní spojení: 78-6239360267/0100
zastoupen ředitelkou PhDr. Květou Kutílkovou

na straně druhé jako nájemce, dále jen jako „**nájemce**“,

společně pronajímatel a nájemce také jako „**smluvní strany**“,

tuto smlouvu o nájmu nemovitosti, dále jen jako „**nájemní smlouva**“ či „**smlouva**“:

Článek I.

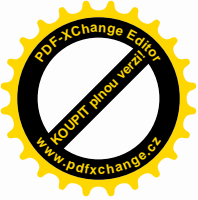
Úvodní ustanovení a prohlášení smluvních stran

1.1 Nájemní smlouva písemně upravuje nájemní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem, který je specifikován podrobně níže.

1.2 Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné výlučným vlastníkem budovy č.p. 423, objekt k bydlení, která se nachází na pozemku p. č. 29, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1277 m², (dále také jako „dům“ či „budova“), to vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Frýdlant na LV č. 10001 pro katastrální území Raspenava (739448), obec Raspenava (564371).

1.3 Pronajímatel prohlašuje, že se v 1. patře budovy nachází byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením, tedy byt zvláštního určení. Tento byt je o velikosti 4 + 1 a dvěma koupelnami

strana 1



s WC. Celková výměra bytu činí 117,50 m². K bytu je stavebně připojen (vnitřním schodištěm) i půdní prostor o výměře 18,00 m². Byt je dále vybavený etážovým vytápěním (plynový kotel s ohřevem vody umístěný v jedné z koupelen, 11 ks radiátorů), osvětlením (10 ks osvětlovacích těles), v koupelnách (2 sprchovými kouty, 2 ks umyvadly 2 ks klozet. mísami). Každý pokoj má připojovací místo na tel. anténu. Kuchyně je uzpůsobená pro osazení kuchyňské linky (napojení na vodu, odpad, el. sporák, el. kuchyňské spotřebiče), (dále vše shora uvedené jen jako „**byt**“ či „**předmět nájmu**“).

1.4 Účelem této nájemní smlouvy je nájem bytu zvláštního určení a nájemce je povinen dodržet účel smlouvy, tzn. využívat byt za účelem ubytování osob se zdravotním postižením, přičemž v opačném případě by se jednalo o podstatné porušení smlouvy (porušení povinnosti zvláště závažným způsobem) ze strany nájemce.

1.5 Pronajímatel, jakožto současně ten, který dle ustanovení § 2300 občanského zákoníku byt zřídil, dává výslovný a písemný souhlas s uzavřením této nájemní smlouvy.

Článek II. Předmět nájmu

2.1 Touto smlouvou pronajímatel **přenechává** nájemci za níže sjednaných podmínek byt specifikovaný v článku I. této nájemní smlouvy k dočasnému užívání, a to ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání a nájemce byt k užívání pro sebe přijímá s tím, že se zavazuje za užívání nemovitostí platit pronajímateli níže sjednané nájemné.

2.2 **Pronajímatel výslovně souhlasí, že nájemce může přenechat byt nebo jeho část k úplatnému či bezúplatnému užívání jiným osobám.**

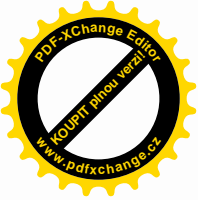
2.3 Předmět nájmu může být užíván jen takovým počtem osob, který je přiměřený velikosti domu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v domě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, maximálně však je možné, aby v domě žilo 10 osob.

2.4 Za všechny osoby užívající předmět nájmu je nájemce oprávněn jednat samostatně ohledně záležitostí vyplývajících svým účelem a povahou z této smlouvy, s tím, že právní jednání z tohoto vzniklá, jsou závazná pro všechny tyto osoby.

2.5 Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat pouze k sjednanému účelu, který je specifikován v bodě 1.4.

2.6 V případě jakékoli změny skutečností týkajících se této nájemní smlouvy, je nájemce povinen tuto změnu písemně pronajímateli oznámit, a to ve lhůtě nejpozději do jednoho měsíce od této změny. V opačném případě se jedná o podstatné porušení smlouvy (porušení povinnosti zvláště závažným způsobem).

2.7 Běžná údržba bytu a drobné opravy tak, jak jsou vymezeny v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., nařízení vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu (dále jen jako „**nařízení vlády**“) se vztahuje k předmětu nájmu včetně vybavení, které je specifikované v čl. I. smlouvy.



2.8 Za drobné opravy se považují mimo jiné dle nařízení vlády i opravy a certifikace (revize) bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace (revize) bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty. Nájemce je tak povinen na své náklady zajistit (provádět) servisní prohlídky a revize kotle vč. kouřové cesty a na vyžádání pronajímatele mu předložit písemné vyhotovení dané servisní prohlídky a revize. Servisní prohlídku kotle je povinen nájemce učinit jedenkrát do roka, revizi pak dle doporučení servisního technika.

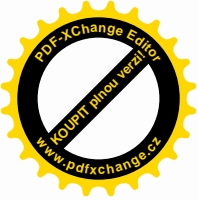
Článek III. Nájemné

3.1 Smluvní strany si sjednaly nájemné za užívání předmětu nájmu ve výši 60 Kč/1 m² měsíčně, které se nájemce zavazuje řádně hradit vždy nejpozději do pátého dne kalendářního měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, za který je nájemné hrazeno, a to na účet pronajímatele uvedený v úvodu této smlouvy. Nájemce vždy k příkazu o úhradě nájmu napíše do poznámky, za který měsíc dané nájemné hradí. Nájemné je sjednáno v místě a čas obvyklém.

3.2 V případě, že nájem vznikne v jiný den než k 1. dni příslušného kalendářního měsíce, pak se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli první nájemné, vypočtené za poměrnou část měsíce, a to do 5 (pěti) dnů od podpisu nájemní smlouvy. Pro zálohu na vodné a stočné i pro zálohu na osvětlení společných prostor toto (viz bod 3.3) platí obdobně.

3.3 Vedle nájemného dle bodu 3.1 tohoto článku se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíčně částku ve výši 1.250,- Kč jako zálohu za plnění a služby – vodné (600,- Kč) a stočné (650,- Kč), spojené s užíváním bytu (dále jen „záloha za vodné a stočné“) a dále částku ve výši 100,- Kč jako zálohu na osvětlení společných prostor (dále jen jako „záloha za osvětlení“). Výše záloh na vodné a stočné a záloh na osvětlení je stanovena s výhradou, že pokud dojde ke zvýšení těchto záloh od příslušných dodavatelů, bude záloha automaticky upravena o částku, o kterou se změní, a to vždy k prvnímu dni platnosti nové sazby. Pronajímatel je povinen v tomto případě neprodleně písemně informovat nájemce a zaslat mu kopii dokladu o těchto zvýšeních, a to na adresu nájemce. Pronajímatel provede vždy jednou za rok k 1.9. daného roku vyúčtování plnění služeb – vodného a stočného a osvětlení, přičemž jej předá k rukám nájemce. Případný přeplatek je pronajímatel povinen nájemci vrátit a případný nedoplatek je povinen nájemce doplatit pronajímateli. Obojí vždy do 7 dnů po vyhotovení vyúčtování. Záloha za vodné a stočné a záloha za osvětlení je splatná ve stejném termínu jako nájemné a nájemce je povinen ji platit také bezhotovostně, a to na ten samý účet pronajímatele, který je uveden v záhlaví nájemní smlouvy. K ostatním službám, které jsou spojeny s nájmem dle této smlouvy je povinen nájemce.

3.4 Odběr elektrické energie a plynu a dalších služeb, je nájemce povinen zajistit si sám na své vlastní náklady, tedy uzavřít s místním dodavatelem smlouvu o sdružených dodávkách a za odběr elektrické energie a plynu hradit přímo dodavateli. Uzavřít s dodavatelem smlouvu o sdružených dodávkách je povinen nájemce bezprostředně po nabytí účinnosti nájemní smlouvy. Nájemce je povinen hradit si tyto služby sám na své jméno. Pakliže by nájemce nehradil služby shora uvedené a dodavatel by byl nucen odmontovat elektroměr či plynoměr, bude nájemce odpovědný za případné náklady za novou montáž těchto zařízení.



3.5 Nájemce je dále povinen hradit poplatek za odvoz komunálního odpadu ve výši dle místní vyhlášky aktuální pro daný kalendářní rok.

3.6 Pro případ, že nájemce užívá TV či rádiový přijímač či obdobný přijímač podléhající zákonnému poplatku, je povinen hradit zákonné televizní či rozhlasové poplatky přímo poskytovateli.

3.7 Nájemné a zálohy dle této smlouvy se považují za zaplacené okamžikem připsání na účet pronajímatele.

3.8 V případě změny cen poskytovaných služeb na vodné a stočné a záloh na osvětlení, nebo v případě změny jiné skutečnosti rozhodné pro stanovení výše záloh, zejména počtu členů užívající byt, je pronajímatel oprávněn upravit uvedenou výši záloh, a to přiměřeně dle dané změny s tím, že novou výši záloh je oprávněn požadovat počínaje měsícem následujícím po vzniku důvodu pro tuto úpravu výše záloh. Novou výši záloh na služby – vodné a stočné a osvětlení je povinen pronajímatel oznámit nájemci písemně. Nájemce se zavazuje tyto změny respektovat a ve shora uvedeném měsíci hradit novou výši záloh, a to způsobem a v termínech stanovených v této smlouvě.

3.9 Smluvní strany sjednávají inflační doložku nájemného spočívající v tom, že nájem bude každoročně navýšen k 1. dubnu, a to podle indexu inflace za uplynulý rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem (míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen vyjadřuje procentní změnu průměrné cenové hladiny za 12 posledních měsíců proti průměru 12 předchozích měsíců).

3.10 Výpočet valorizace nájemného podle předchozího bodu bude provádět pronajímatel a listina o každé změně výše nájemného, včetně určení měsíční splátky, bude vždy zaslána nájemci písemně, a to nejpozději do konce února daného roku, ve kterém má dojít od 1. dubna ke zvýšení nájemného.

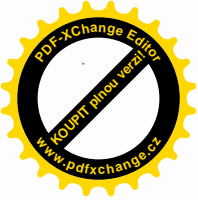
3.11 V případě prodloužení nájemce s úhradou nájemného, záloh na úhrady služeb (vodné a stočné, osvětlení) a plnění souvisejících s užíváním předmětu nájmu, nedoplatků vyúčtování na úhradách služeb a s jakýmkoliv jinými platbami dle této nájemní smlouvy se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli úrok z prodloužení v zákonem stanovené výši. Nárok pronajímatele na uhrazení úroku z prodloužení se nedotýká nároku pronajímatele požadovat na nájemci náhradu škody v plné výši.

Článek IV. Trvání nájemní smlouvy

5.1 Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

5.2 Předmět nájmu bude nájemci ze strany pronajímatele předán na základě písemného předávacího protokolu, jehož součástí budou i stavy měřidel medií dodávaných do předmětu nájmu a fotografie, ze kterých bude vyplývat stav předmětu nájmu v době předání k užívání nájemci.

5.3 Smluvní strany shodně prohlašují, že vylučují aplikaci ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.



Článek V. Zánik nájmu

6.1 Nájem dle této smlouvy zaniká:

- a) uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán;
- b) písemnou dohodou stran;
- c) písemnou výpovědí danou nájemcem či pronajímatelem s tím, že výpovědní lhůta je 6 měsíců a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci doručení výpovědi;
- d) písemnou výpovědí danou pronajímatelem dle § 2291 občanského zákoníku pro případ, že nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby – vodné a stočné dle této smlouvy za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli, užívá-li neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Za splnění podmínek dle tohoto odstavce má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byl odevzdal;
- e) v ostatních případech, kdy tak stanoví zákon nebo tato smlouva;

6.2 Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ke dni ukončení nájemního vztahu. Nájemce je povinen předat předmět nájmu v řádném stavu a čistý, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání.

6.3 Nájemce je povinen při skončení nájemního vztahu odstranit z předmětu nájmu veškeré změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá. Nájemci nepřísluší požadovat po pronajímateli finanční vyrovnání, a to ani v případě, že by se provedenými změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel je oprávněn žádat po nájemci náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

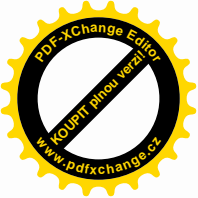
6.4 Při ukončení nájmu jsou smluvní strany povinny sepsat předávací protokol, jehož součástí budou stavy měřidel medií dodávaných do předmětu nájmu, které budou sloužit ke konečnému vyúčtování, počet předaných klíčů s uvedením dveří, ke kterým přísluší, popř. dalších skutečností, na kterých se smluvní strany při předání dohodnou. Pakliže odmítne tento předávací protokol nájemce podepsat, zajistí pronajímatel účast svědka - třetí osoby, která podepíše předávací protokol a zaručí tak, že stavy jednotlivých měřidel dodávaných medií odpovídají skutečnosti. S tímto nájemce souhlasí.

6.5 Při ukončení nájmu je nájemce povinen předložit pronajímateli potvrzení o odhlášení trvalého pobytu nájemce v domě, včetně potvrzení o odhlášení trvalého pobytu všech ostatních osob, které předmět nájmu užívaly spolu s nájemcem.

Článek VI. Práva a povinnosti smluvních stran

7.1 Pronajímatel je povinen:

strana 5

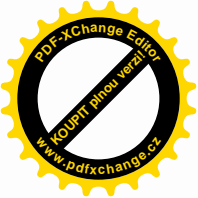


- Zajistit nájemci řádný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.
- Poskytovat nájemci další potřebnou součinnost k řádnému průběhu nájemního vztahu.

7.2 Nájemce je povinen:

- Užívat předmět nájmu a vybavení předmětu nájmu v souladu s dobrými mravy a počínat si při správě předmětu nájmu jako řádný hospodář.
- Udržovat v bytě a ve společných prostorách čistotu a pořádek.
- Dodržovat pravidla obvyklá pro chování v bytě a domě, dodržovat pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
- Dbát při výkonu svých užívacích práv, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním sousedům výkon jejich práv.
- Platit v souladu s touto smlouvou řádně a včas nájemné za užívání předmětu nájmu, včetně úhrad záloh dle této smlouvy.
- Provádět na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu.
- Na vlastní náklady odstranit závady a poškození v bytě, které způsobil nájemce.
- Oznamit bez zbytečného odkladu pronajímateli písemně potřebu nikoliv běžných oprav a umožnit mu jejich provedení.
- Neprovádět stavební úpravy nebo podstatné změny na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a to i v případě, že je provádí na svůj náklad.
- Hlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu skutečnosti rozhodné pro stanovení záloh na služby dle této smlouvy.
- V případě, že bude nájemce chovat zvíře, tuto skutečnost pronajímateli předem písemně oznámit a počínat si tak, aby nepůsobil pronajímateli a dalším nájemcům nepřiměřené obtíže; nesplnění této oznamovací povinnosti ze strany nájemce je hrubým porušením povinnosti vyplývající z nájmu.
- Umožnit pronajímateli a pověřeným osobám vstup bytu, a to k jejich kontrole i jejich technických zařízení; v případě havárie či neodkladné potřeby provedení oprav je nájemce povinen bezodkladně umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě vstup bytu.
- Nájemce je povinen sdělit pronajímateli předem o své nepřítomnosti v domě delší než dva měsíce, toto oznámit včas pronajímateli a označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu.
- Po skončení nájmu předat předmět nájmu vyklizený, nově vymalovaný a ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení; v případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli náklady na uvedení předmětu nájmu do tohoto stavu a vzniklou škodu, a to do pěti dnů ode dne jejich vyčíslení ze strany pronajímatele.
- Po předchozí výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody a odpočet naměřených hodnot.
- Pojistit předmět nájmu – **domácnost** - na škodu způsobenou pronajímateli či třetími osobám.

7.3 V případě, že nájemce bude mít zájem provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu předmětu nájmu, je povinen zajistit si předchozí písemný souhlas pronajímatele, bez tohoto písemného předchozího souhlasu není oprávněn změny učinit. Po ukončení nájmu je nájemce povinen odstranit provedené změny na předmětu nájmu a předmět nájmu uvést na své náklady do původního stavu, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav nežádá. Avšak ani v tomto případě není nájemce



oprávněn požadovat na pronajímateli náhradu za provedené změny na předmětu nájmu či za jeho případné zhodnocení. V případě, že nájemce po ukončení nájmu neuvede předmět nájmu do původního stavu, je tak oprávněn učinit pronajímatel na náklady nájemce.

Článek VIII. Závěrečné ustanovení

8.1 Pronajímatel a nájemce sjednali, že všechny písemnosti dle této smlouvy budou doručovány na adresu pronajímatele a nájemce.

8.2 Tato smlouva nabývá platnosti účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

8.3 V případě, že se některé ustanovení smlouvy stane neplatné, zůstávají ostatní ustanovení v platnosti. Pro takový případ se smluvní strany zavazují dodatkem nahradit takové ustanovení novým, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá smyslu a obsahu původního ustanovení.

8.4 Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom. Měnit tuto smlouvu je možné pouze na základě písemných a číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.

8.5 Tato smlouva je projevem svobodné a vážné vůle obou smluvních stran, nebyla uzavřena v tísní, ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek pro jednu či druhou smluvní stranu a smluvní strany se zavazují řídit se jejím obsahem.

8.6 Smluvní strany si sjednaly výslovný zákaz postoupení této smlouvy.

8.7 Tato smlouva byla schválena oprávněným orgánem nájemce Radou Libereckého kraje dne 14. 12. 2021, usnesením č. 2089/21/RK.

Tato smlouva byla schválena oprávněným orgánem pronajímatele, Radou města, dne 20. 12. 2021, usnesením č. 277/21/22.

8.8 Záměr dle ustanovení § 39 zákona o obcích byl řádně schválen v příslušném orgánu obce, radě města a zveřejněn od 29. 11. do 15.12. 2021 na úřední desce pronajímatele.

V Raspenavě dne 3. 1. 2022



Město Raspenava
Pavel Lžičař, starosta
pronajímatel



Domov Raspenava
příspěvková organizace

Domov Raspenava, p.o.
PhDr. Květa Kutílková, ředitelka
nájemce

Fučíkova 432
463 61 Raspenava
IČ 71220089
tel.: 482 319 102
e-mail:
info@domovraspenava.cz

