

# SMLOUVA O NÁJMU BYTU

**Ivana Kalousková**

datum narození xxx

bytem: xxx

mail: [xxx](#)

Bankovní účet pronajímatele: xxx

a

**Jiří Kalousek**

datum narození xxx

bytem: xxx

(dále jen "pronajímatel") na straně jedné

a

**Domov pod hradem Žampach**

Žampach č.p. 1

564 01 Žamberk

IČ: 00854271

Bankovní účet nájemce: xxx

zastoupený ředitelem

PaedDr. Luděk Grätzem

(dále jen „nájemce“) na straně druhé.

uzavírají podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu o nájmu bytu (dále jen „smlouva“):

## I.

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem bytu se samostatným vchodem z venku v přízemí budovy na adrese U Stadionu 916, Letohrad, nacházející se na pozemku č. 374/45 v katastrálním území a obci Letohrad, která je zapsána v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, na listu vlastnictví č. 3461.

Předmětem nájmu je uvedený byt o dispozici 78 m2. Spolu s tímto bytem je nájemce oprávněn užívat prostory náležející k bytu, a to: garáž vpravo vedle vchodu o rozměru 16,5 m2 s parkovací plochou pro dva automobily, menší oplocenou travnatou plochu přístupnou z bytu.

## II.

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání byt a jeho náležitosti uvedené v článku I. této smlouvy za účelem bydlení.
2. 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 3 osoby.**

## III.

1. Byt pronajímatel přenechává nájemci k užívání **na dobu neurčitou s 3. měsíční výpovědní lhůtou, a to počínaje od 01.08.2023.** Nájemce převezme byt a jeho náležitosti dle této smlouvy ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání.
2. Byt bude předán nájemci do nejpozději 31.7.2023. Při předání a převzetí bytu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol o stavu vybavení bytu a počtu klíčů, které byly předány, s uvedením zámků, resp. dveří, ke kterým přísluší, popř. dalších skutečností, na kterých se smluvní strany dohodnou při aktu předání.

## IV.

1. Pronajímatel přenechává nájemci byt za cenu nájemného, vč. záloh za služby ve výši **20.600,- Kč** (slovy dvacet tisíc šest set Korun českých) měsíčně.  
(Uvedená cena je dohnuta jako cena v tomto místě a čase obvyklá)
2. V uvedené částce jsou zahrnuty **zálohové poplatky náležející k vyúčtování za služby v úhrnu: 6.600,- Kč**, z toho konkrétně za elektrickou energii 6.000,-Kč a za vodné a stočné 600, Kč. Tyto zálohy budou hrazeny nájemci spolu s nájemným paušální zálohou **určenou k vyúčtování dle skutečné spotřeby. Předpis platby výše zálohy může majitel**

**změnit písemným oznámením nájemci dle předpokládané spotřeby a cen energií.** Změny počtu osob jimž je v bytě poskytována sociální služba je nájemce povinen hlásit pronajímateli ihned.

3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a zálohové platby bankovním převodem na účet pronajímatele, a to vždy nejpozději do desátého (10) dne příslušného měsíce, na měsíc následující, za který se nájemné a záloha za služby platí.
4. Nájemné může být navyšováno ročně maximálně v odpovídající míře inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Za tento rok se inflace uplatňovat nebude.
5. Nájemné neobsahuje poplatky za ČRo a ČT. Pokud nájemce rozhlas a televizi bude v předmětu nájmu provozovat je podle § o rozhlasových a televizních poplatcích povinen se k jejich odběru přihlásit
6. Pronajímatel neodpovídá za neplacení těchto povinných poplatků
7. Nájemce uhradil při podpisu nájemní smlouvy peněžitou jistotu ve výši **26.000,- Kč**, a to v hotovosti k rukám pronajímatele. Tato jistota bude po dobu nájmu uložena na účtě pronajímatele. Jistota bude použita pronajímatelem na úhradu případných budoucích nákladů pronajímatele na uvedení bytu a věcí do stavu, ve kterém byly nájemci předány, ke krytí nákladů spojených s odstraněním škod způsobených nájemcem na bytu a jeho vybavení, k úhradě dlužného nájemného, nezaplaceného vyúčtování poplatků za služby. Uvedené pohledávky má pronajímatel právo započíst proti pohledávce na vrácení peněžité jistoty. V případě, že uvedené skutečnosti nenastanou, bude peněžitá jistota vrácena nájemci nejpozději do jednoho měsíce od vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli.
8. V případě prodlení nájemce se zaplacením některé z částek dohodnutých v článku IV. této smlouvy i přes písemné doručené upozornění pronajímatele, je tento povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.

## V.

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat byt nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této smlouvy a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu po dobu trvání této smlouvy.
2. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody na majetku nájemce a spolubydlících osob vneseného do bytu a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemce prohlašuje, 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 (pojistná smlouva č. 8053114128 platná ode dne 1.1.2013 – pojistná částka 100.000.000,- Kč).
3. Pronajímatel je oprávněn ve vhodnou denní dobu a po předchozím oznámení, nejvýše však jedenkrát měsíčně, byt prohlédnout za přítomnosti osoby zastupující nájemce, aby zjistil, jak nájemce byt udržuje, užívá, jakož i jeho technický stav a stav jeho vybavení. Nájemce je povinen tuto prohlídku pronajímateli či jím pověřené osobě umožnit. V případě havárie či neodkladné potřeby provedení oprav v bytě je nájemce povinen bezodkladně umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě vstup do bytu.
4. Pronajímatel je oprávněn vstoupit do garáže z důvodu kontroly nainstalované fotovoltaické elektrárny a do zádveří bytu z důvodu umístěného hlavního uzáveru vody pro celou budovu a z důvodu opsání stavu elektroměru a vodoměru při zúčtování a to bez oznámení nájemci.
5. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.

## VI.

1. Nájemce se zavazuje:
  - platit řádně a včas částky dohodnuté v článku IV. této smlouvy a pečovat o byt a jeho vybavení tak, aby na něm nevznikla škoda a užívat byt a jeho vybavení pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě,
  - oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla; v případě vzniku pojistné události ihned informovat pronajímatele,
  - odstranit veškeré vady a poškození, které způsobil v bytě sám nebo ti, kdo s ním bydlí, nebo třetí osoby, kterým nájemce umožnil do bytu přístup,
  - hradit a zajišťovat v bytě běžnou údržbu, a drobné opravy související s užíváním bytu,
  - dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz nemovitostí a jejich příslušenství, včetně topných systémů,
  - zajišťovat vlastními silami úklid společných prostor dle rozpisu a v rozsahu blíže specifikovaném při předání bytu
  - zajišťovat úklid před vchodem a na příslušném parkovišti před garáží
  - zajišťovat údržbu zahrady (sekání trávy), která náleží k bytu
  - nájemce je povinen dodržovat v bytě a garáži **zákaz kouření**
  - veškeré zařízení určené k provozu bytu bude v režii nájemce ( vodovodní baterie, světelné zdroje, sociální zařízení, atd.)

- nájemce je povinen provádět údržbu sprchového koutu (čištění od vodního kamene) a 1 x za 3 roky provést nové přetěsnění
  - nájemce je povinen 1 x za 3 roky provést čištění ohřívače vody (bojleru)
  - tři měsíce před koncem této nájemní smlouvy na vyzvání umožnit pronajímateli prohlídky s dalším zájemcem o nájem bytu. Uvedená podmínka je závazná pouze v případě, že nebude prodloužena tato smlouva s nájemcem
2. Nájemce není oprávněn v bytě provádět jakékoli změny stavebního nebo dispozičního charakteru nebo úpravy technického vybavení a zařízení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
  3. Povinnosti nájemce stanovené v této smlouvě se týkají i všech spolubydlících osob v bytě. Za plnění povinností vyplývajících z této smlouvy odpovídá vůči pronajímateli nájemce jak za sebe, tak i za tyto osoby.
  4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v prostorech se nebudou nacházet volně pohyblivé zvířata (pes, kočka, atd.) z důvodu umístění objektu v průmyslové zóně.

#### VII.

1. Nájem bytu zanikne dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.
2. Pronajímatel i nájemce mohou ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí za podmínek a v souladu s ustanoveními §§ 2286 – 2291 občanského zákoníku.
3. Smluvní strany si zasílají písemná oznámení na poslední uvedenou adresu. Písemnost je doručena, jakmile ji druhá strana převezme. Právní účinky doručení písemnosti má i odmítnutí zásilky.

#### VIII.

1. V případě ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy je nájemce povinen bez odkladu byt vyklidit a předat ho zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Škody způsobené nájemcem na bytu a na zařízení a vybavení bytu je nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání bytu pronajímateli. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
2. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá. Je-li v bytě věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc zlikvidovat.

#### IX.

1. Veškeré právní vztahy vzniklé na základě této smlouvy, i ty které nejsou přímo ve smlouvě upraveny, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisů s ním souvisejících.
2. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě dohody obou smluvních stran, a to formou číslovaných písemných dodatků. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každá smluvní strana obdrží jeden stejnopis této smlouvy.
3. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, že je stranám této smlouvy srozumitelná a že jsou si vědomy právních důsledků z této smlouvy plynoucích. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Letohradě                      dne 26.6.2023

.....  
Pronajímatel: Ivana Kalousková a Jiří Kalousek

.....  
Nájemce: PaedDr. Luděk Grätz

**Přílohy:** doklad o vlastnictví bytu

půdorysný náčrt prostor

předávací protokol (bude přiložen po předání prostor)