

NÁJEMNÍ SMLOUVA NA BYT

uzavřená dle ustanovení § 2235 a násl.
zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“)

Město Žamberk,
zastoupené starostou Mgr. Jiřím Mencákem
se sídlem Žamberk, Masarykovo nám. 166, 564 01
IČ: 00279846

na základě mandátní smlouvy ze dne 2. 1. 1998 je pověřena
Správa budov Žamberk s.r.o.
zastoupená jednatelem Ing. Janem Filipem
se sídlem Klostermanova 990, 564 01 Žamberk
IČ: 25280091
společnost zapsána v obchodním rejstříku vedeném KS v Hradci Králové, oddíl C, vložka 12570
(dále jen „**pronajímatel**“)

a

ALBERTINUM, odborný léčebný ústav, Žamberk, IČO 00196096
adresa : Za Kopečkem 353, Žamberk
(dále jen „**nájemce**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto **nájemní smlouvu** (dále jen **smlouva**):

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. **8** ve **4.** nadzemním podlaží domu č.p. **824** v ulici **Nádražní** v obci a katastrálním území **Žamberk** na zastavěné ploše stavební parcely č. **3919**, vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního pracoviště v Ústí nad Orlicí na listu vlastnictví č. 3407 pro obec a katastrální území **Žamberk** a to včetně jejího vybavení (dále jen „**byt**“).
2. **Nájemní smlouva je sepsána na základě rozhodnutí Rady města Žamberk usnesením č. 18/2023-RADA/853 schváleným dne 21. 6. 2023 s podmínkou obsazení bytu zdravotnickým personálem.**

Článek II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci za účelem zajištění jeho bytových potřeb do užívání byt dle článku I smlouvy o dispozici: byt o velikosti: **2+1** výměře: **54,20 m²** sestávající z:
2 pokojů, 1 kuchyně, 1 předsíně, 1 koupelny, 1 WC, k bytu přináleží užívání sklepu
a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.
2. Stav bytu a jeho vybavení je uvedeno v dohodě o odevzdání a převzetí bytu.
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání byt za podmínek dohodnutých níže v této smlouvě a nájemce se zavazuje užívat byt ke sjednanému účelu v souladu s touto smlouvou a platit řádně a včas nájemné.
4. Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

Článek III. Předání a převzetí

Pronajímatel předává předmětný byt nájemci a nájemce jej od pronajímatele přebírá; o této skutečnosti sepsaly smluvní strany předávací protokol.

Článek IV. Nájemné a jistota

1. Nájemné je smluvními stranami stanoveno jako smluvní dle rozhodnutí Rady města Žamberk č. 07/2023-RADA/335 ze dne 18. 1. 2023 a je uvedeno v evidenčním listu bytu.
2. Nájemné je splatné měsíčně, a to vždy nejpozději k 25. dni běžného kalendářního měsíce.
3. Nájemné je splatné na účet č. 1321394359/0800 nebo prostřednictvím SIPO. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na výše uvedený účet. Nezaplatí-li nájemce nájemné do konce příslušného měsíce, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení dle platných právních předpisů.
4. Předplacené nájemné ve výši 0,- Kč bude měsíčně snižováno o nájemné do doby vyčerpání. Po vyčerpání bude nájemné placené spolu se službami spojenými s bydlením, které budou placeny od počátku užívání bytu (v případě, že byt byl pronajat formou dražby).
5. Smluvní strany se výslovně dohodly, že výše nájemného může být změněna jednostranným úkonem pronajímatele, a to písemným oznámením pronajímatele, že zvyšuje nájemné z důvodů inflačního růstu.
 - a. Pronajímatel může každoročně jednostranně upravovat výši nájemného o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu, dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O zvýšení nájemného informuje pronajímatel nájemce písemně, nejpozději do 30. 06. příslušného roku s tím, že zvýšení nájemného bude platné od 01. 07. příslušného roku. Tímto ujednáním smluvních stran není nikterak dotčena možnost pronajímatele navrhnout zvýšení nájemného za podmínek obsažených v ustanovení § 2249 NOZ.
 - b. Nevyužije-li pronajímatel možnost navýšení nájemného v běžném roce dle bodu 5. a. tohoto odstavce, může navýšit nájemné v dalších letech o součet indexů za roky, kdy tuto možnost nevyužil.
6. Smluvní strany prohlašují, že nájemce **peněžitá jistota ve výši 5 000,- Kč byla pronajímateli uhrazena bankovním převodem na účet dne 18. 9. 2017 a stvrzena bankovním výpisem č. 161.**
7. Výši uvedené jistoty schválila Rada města Žamberk na svém jednání konaném dne 1. 2. 2017 usnesením č.65/2017-RADA/3323.
8. Pro případ čerpání jistoty pronajímatelem k účelům daným se nájemce zavazuje do jednoho měsíce od doručení písemného vyrozumění pronajímatele o čerpání jistoty složit pronajímateli příslušnou částku do výše původní jistoty.
9. Jistota bude po skončení nájemního vztahu nájemci vrácena ve stejné výši za předpokladu, že nájemce nebude mít vůči pronajímatelům žádný dluh, a to na nájemném, službách spojených s užíváním bytu či z titulu náhrady případné škody. K vyúčtování jistoty dojde nejpozději do 1 měsíce po vrácení bytu pronajímateli.
10. Smluvní strany se dohodly, že úrok na jistotu nebude uplatněn.

Článek V. Ostatní práva a povinnosti

1. Nájemce se zavazuje o byt pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu. Nájemce je povinen zachovávat čistotu ve společných prostorách domu a přiléhajících pozemcích.
2. Při výkonu svých práv musí nájemce dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv a dodržovat pravidla dobrých mravů souvisejících s výkonem práva nájmu bytu.
3. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobitelném k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí nájemce v rozsahu dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb.,
5. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá. Nesplní-li pronajímatel svou povinnost odstranit závady a překážky nebránící obvyklému bydlení, nebo jimiž je výkon práva nájmu ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímateli závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
6. Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
7. Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů, přičemž Domovní řád může tato pravidla určit podrobně.
8. Společné prostory domu může nájemce používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny, a tak aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců a obyvatel bytového domu. Vchody, chodby, schodiště apod. musí trvale zůstat volné. Na výzvu pronajímatele je nájemce povinen zanechat nedovoleného užívání společných prostor popřípadě odstranit své věci, které se zde nacházejí.
9. Pronajímatel je oprávněn z vážných důvodů vstupovat do bytu; nebude-li hrozit nebezpečí z prodlení, bude vstup nájemci oznámen s dostatečným časovým předstihem.
10. V posledních dvou měsících trvání nájemního vztahu je nájemce povinen umožnit zájemci o pronajmutí bytu jeho prohlídku v přítomnosti pronajímatele, a to tak, aby nájemce nebyl prohlídkou zbytečně obtěžován.
11. Nájemce je oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu nebo k jinému užívání dalším osobám pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatelů. V žádosti o souhlas musí být uvedena třetí osoba, která se má stát uživatelem bytu a doba podnájmu nebo bezplatného užívání, na jakou nájemce třetí osobě byt do podnájmu nebo bezplatného užívání přenechá.

12. Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Pronajímatel si vyhrazuje právo neudělit souhlas s přijetím další osoby do bytu. Návštěvy téže osoby anebo několika osob postupně v délce trvání nad 30 dnů v součtu za rok je nájemce povinen ohlásit pronajímateli. Pobyt osob v bytě má vliv na rozúčtování nákladů na služby, které hradí všichni nájemci v domě.

13. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu i snížení počtu členů nájemcovy domácnosti.

14. Pro účely této smlouvy, ke dni jejího uzavření, tvoří nájemcovu domácnost ve smyslu ust. § 2272 NOZ celkem 2 osoby; ty jsou uvedeny i v evidenčním listě nájemného.

15. 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.

16. Nájemce je povinen při změně adresy nebo v případě, že tato adresa přestane být adresou pobytu (resp. doručovací), bez zbytečného odkladu pronajímateli oznámit adresu pro doručování listovních zásilek. Platí, že adresou bydliště (doručovací adresou) je adresa bytu po dobu trvání této smlouvy, anebo užívání bytu.

17. Pronajímatel doporučuje nájemci uzavřít pojistku na sdružené pojištění domácnosti, která pokryje jeho majetek v místě nájmu a případné škody způsobené nájemcem.

Článek VI.

Služby poskytované s nájmem

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady spojené s poskytováním služeb.

2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli náklady spojené s poskytováním služeb zálohově; záloha na služby je splatná společně s nájemným dle evidenčního listu. Nájemce s takto stanovenou zálohou souhlasí.

3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně stanovit nájemci novou výši záloh na služby, a to s ohledem na jím odebrané služby v uplynulém období tak, aby výše záloh odpovídala přibližnému měsíčnímu odběru služeb nájemcem dle uplynulého období; obdobně tak může učinit při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro určení výše plateb za užívání bytu nebo ceny odebíraných služeb. Změna výše záloh je účinná od 1. (prvního) dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení o zvýšení záloh doručeno nájemci. S takovým způsobem stanovení záloh nájemce souhlasí.

4. Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 5 (pěti) měsíců od skončení zúčtovacího období provést vyúčtování nájemcem zaplacených záloh na služby a skutečně odebraných služeb. Případný přeplatek či nedoplatek úplaty za služby je splatný 30. den po doručení vyúčtování nájemci, leda by nájemce proti vyúčtování uplatnil námitku. Ujednání stran vyúčtování platí jen tehdy, neupraví-li je právní předpis.

Článek VII.

Doba trvání a ukončení smlouvy

1. Smlouva se uzavírá **na dobu určitou od 1. 9. 2023 do 31. 8. 2025 s podmínkou obsazení bytu zdravotnickým personálem dle usnesení Rady města č. 18/2023-RADA/853 schváleným dne 21. 6. 2023.**

2. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou. Dalším způsobem, kterým lze smlouvu ukončit, je výpověď.

3. Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v zákoně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Po vzájemné dohodě pronajímatele a nájemce se nepoužije ustanovení § 2285 občanského zákoníku.
4. Nájemce zejména hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže
- 4.1. nezaplatí nájemné a služby za dobu alespoň dvou měsíců
 - 4.2. dá byt nebo jeho část do podnájmu či bezplatnému užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas pronajímatele,
 - 4.3. provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele,
 - 4.4. neoznámí pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku pronajímatele či třetích osob škoda ve výši pětinašobku měsíčního nájemného,
 - 4.5. nájemcem chovaná zvířata nebo jiné organismy budou opakovaně závažným způsobem obtěžovat ostatní obyvatele domu nebo nájemce opakovaně neodstraní případné znečištění domu způsobené jím chovaným zvířetem, a i přes upozornění nesjedná nápravu,
 - 4.6. opakovaně poruší pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a i přes upozornění nesjedná nápravu.
5. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště hrubým způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal. Nájemce poruší svou povinnost vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem zejména, nezaplatil-li nájemné a náklady na službu za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívají-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Článek VIII. Vrácení bytu

1. Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady byt vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat pronajímateli byt ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení bytu či jeho vybavení, odpovídá nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do bytu, byt' z nevědomé nedbalosti umožnil přístup.
2. Pro případ prodlení nájemce s vyklizením či předáním bytu mají pronajímatelé právo kdykoli byt na náklady nájemce sami vyklidit, s čímž nájemce výslovně souhlasí.
3. Nepřevezme-li si nájemce věc zanechanou v bytě bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat.
4. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání bytu (skončení nájmu). Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad nájemce pronajímatelé. S tím nájemce vyslovuje souhlas.
5. 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.
6. Při ukončení nájmu se nájemce zavazuje převést měřiče energií (plyn, elektrická energie) zpět na pronajímatele a uhradit spotřebované energie dodavatelům. Odhlásí-li nájemce měřiče bez dohody s pronajímatelem a tyto budou dodavateli energií odebrány, uhradí nájemce náklady na jejich opětovnou instalaci.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1. 9. 2023.

2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou originálech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

3. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

4. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými pronajímatelem a nájemcem.

5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.

6. Tato smlouva, její výklad a otázky v ní neupravené se řídí českým právem. Není-li touto smlouvou upraveno jinak, použijí se ustanovení NOZ; to platí i tam, kde smlouva upravuje některá práva či povinnosti jen částečně.

V Žamberku dne 29. 6. 2023



Ing. Karel Buliček

14. 07. 2023

