



S009P00S3XDN

2017/000055/KOM/NS

## Smlouva o nájmu bytu

uzavřená zejména podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), mezi níže označenými stranami, dle vlastního prohlášení k právním jednáním plně svéprávnými (dále jen „smlouva“):

1. **Město Blansko,**  
IČ: 00 27 99 43, DIČ CZ 00279943, se sídlem Blansko, nám. Svobody 32/3, PSČ: 678 01  
zastoupeno starostou Mgr. Ivo Polákem,  
bankovní spojení: [REDACTED]

na straně jedné jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)

a

2. **Práh jižní Morava, z.ú.**  
IČ: 70 28 81 01, DIČ CZ 70288101, se sídlem Brno, Tuřanská 199/12, PSČ 620 00  
zastoupený ředitelkou [REDACTED]  
zapsaný v rejstříku ústavů vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl U, vl. č. 177  
bankovní spojení: [REDACTED],

na straně druhé jako nájemce (dále jen „nájemce“).

Pronajímatel a nájemce mohou být pro účely smlouvy označování společně jako **účastníci** nebo kterýkoliv z nich jako **účastník** (dále jen „účastníci“ nebo „účastník“),

v tomto znění:

### I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu byt č. 23 o velikosti 1+1, nacházející se ve 2. nadzemním podlaží budovy s č. p. 1470, bytový dům, který je součástí pozemku par. č. st. 2588, v katastrálním území Blansko, obec Blansko, nacházející se na adrese Blansko, A. Dvořáka 4a (dále jen „byt“) za účelem realizace projektu „Dobří sousedé jsou také na Blanensku“, registrační číslo [REDACTED]
2. Smlouva se sjednává na dobu **určitou** od 1.9.2017 do 31.3.2019.

### II. Rozsah užívání

1. Byt se sestává z následujících místností a prostor:
  - a) kuchyň..... 4,25 m<sup>2</sup>
  - b) pokoj.....17,01 m<sup>2</sup>
  - c) koupelna spol. s WC..... 2,75 m<sup>2</sup>
  - d) předsíň ..... 3,25 m<sup>2</sup>
  - e) sklep..... 2,25 m<sup>2</sup>
  - f) celkem.....29,51 m<sup>2</sup>

47

### III. Rozsah vybavení

1. Rozsah vybavení a zařízení bytu, jakož i jeho stav je uveden ve výpočtovém listu, jenž je určen pro výpočet úhrad za nájem bytu a současně i v předávacím protokolu, který účastníci podepíší při předání bytu.
2. Výpočtový list (příloha č. 1) tvoří součást smlouvy.
3. Účastníci souhlasně prohlašují, že stav bytu si nájemce ověřil osobně před podpisem smlouvy.

### IV. Nájemné a úhrada za služby

1. Nájemné se stanovuje dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
2. Měsíční nájemné se stanoví jako součin přepočtené plochy bytu, tj. 28,38 m<sup>2</sup> a nájemného za 1 m<sup>2</sup>. Výměra bytu byla účastníky odsouhlasena.
3. **Měsíční nájemné je stanoveno dohodou mezi účastníky ve výši 56,- Kč za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy, tj. celkem ve výši 1.590,- Kč měsíčně** (bez ohledu na případnou odchylku ve výměře bytu). K takto vypočítané výši měsíčního nájmu se dále přičte:
  - a) nájemné za předměty vybavení bytu dle výpočtového listu a
  - b) zálohy na úhradu nákladů služeb poskytovaných s užíváním bytu.
4. Podklady pro výpočet nájemného a záloh na úhradu nákladů služeb poskytovaných s užíváním bytu (dále jen „služby“) včetně výčtu těchto služeb podrobněji upravuje výpočtový list.
5. Zálohy na ceny služeb (zejména dodávky tepla, vodné a stočné, společná spotřeba elektrické energie, případně další služby) se stanovují v souladu se zvláštními právními předpisy.
6. Nájemné a zálohy na služby platí nájemce měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se tyto úhrady platí.
7. Nájemné bude hrazeno převodem na číslo účtu [REDAKCE] variabilní symbol [REDAKCE]
8. Zálohy na služby budou vyúčtovány s nájemcem dle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, vždy za kalendářní rok.
9. Neuhradí-li nájemce nájemné a zálohu na služby ve výši uvedené v platném výpočtovém listu do pěti dnů po termínu splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenované soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob, popř. podle právní úpravy účinné v době vzniku pohledávky pronajímatele.
10. Dohodnuté nájemné může pronajímatel zvýšit, a to o roční míru inflace publikované Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Pronajímatel písemně oznámí nájemci společně s výší nájemného rovněž i datum, od kterého bude nájemce povinen hradit takto zvýšené nájemné. Rovněž je možné nájemné zvýšit v souladu s ustanovením § 2249 občanského zákoníku.
11. Dojde-li ke změně okolností rozhodných pro výši záloh na služby, změní se jejich výše od prvního dne měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém došlo k doručení oznámení o nové výši záloh nájemci.

### V. Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Práva a povinnosti účastníků spojená s nájmem se řídí touto smlouvou, dále příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, dalšími právními předpisy a současně pravidly

pro užívání bytu, které pronajímatel předal nájemci před uzavřením smlouvy. Ustanovení smlouvy mají přednost před pravidly pro užívání bytu dle předchozí věty. Nájemce podpisem smlouvy potvrzuje převzetí těchto pravidel, které odpovídají obvyklým pravidlům pro chování v domě, kde se nachází byt a slouží k zachování náležitého pořádku v bytě a domě.

2. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas k podnájmu bytu pro klienty projektu uvedeného v čl. I odst. 1 této smlouvy. Výběr klienta bude proveden po vzájemné dohodě s odborem sociálních věcí Městského úřadu Blansko. Nájemce a jeho případný podnájemce je zejména oprávněn užívat byt, společné prostory a zařízení budovy, jakož i požívat služeb, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
3. Nájemce se zavazuje podílet se na úklidu společných prostor a okolí domu, na čištění a zimní údržbě přístupových chodníků (jedná se o vstupní schody a podestu se stříškou včetně rampy pro tělesně postižené), a to dle pořadí a rozsahu stanoveném vzájemnou dohodou mezi nájemci v domě.
4. Pronajímatel je povinen přenechat nájemci do užívání byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
5. Nájemce se zavazuje, že za přítomnosti pověřeného pracovníka pronajímatele byt osobně převezme nejpozději v první den nájmu, který je stanovený dle této smlouvy.
6. 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. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou upravuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
7. 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 užívání, 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 újmy, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které odpovídá nájemce.
8. Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy, přestavbu ani jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
9. Nájemce je povinen udržovat v bezpečném a provozuschopném stavu elektrická zařízení v bytě. Tato zařízení je povinen užívat a udržovat v souladu s pokyny výrobce. Jejich servis zajišťuje vlastním nákladem výhradně u autorizovaných osob.
10. Nájemce je povinen zajišťovat u elektrospotřebičů včetně elektrických rozvodů revizi jedenkrát za pět let. Na požádání pronajímatele je nájemce povinen předložit doklady o provedení těchto prací. Nájemce prohlašuje, že byl s obsluhou elektrospotřebičů v bytě seznámen.
11. Pro účely provedení rozúčtování nákladů na služby je nájemce povinen oznámit písemně pronajímateli změnu v počtu osob rozhodných pro rozúčtování, a to do patnácti dnů ode dne této změny. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 50,- Kč za každý den prodlení.

## **VI. Zánik nájmu bytu**

1. Nájem bytu zaniká:
  - a) Písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem s uvedením dne skončení nájmu. Nájemce je povinen předat pronajímateli byt v poslední den trvání nájmu.
  - b) V případě nájmu na dobu určitou uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán. Nájemce je povinen předat pronajímateli byt v poslední den trvání nájmu.
  - c) Písemnou výpovědí danou nájemcem pronajímateli bez uvedení důvodu s tříměsíční výpovědní dobou, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď pronajímateli doručena a skončí ke konci kalendářního měsíce,

- ve kterém dojde k uplynutí tříměsíční doby. Nájemce je povinen předat pronajímateli byt v poslední den trvání nájmu.
- d) Písemnou výpověď danou pronajímatelem nájemci z důvodů uvedených v ustanovení § 2288 odst. 1 občanského zákoníku s tříměsíční výpovědní dobou, která počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď nájemci doručena a skončí ke konci kalendářního měsíce. Nájemce je povinen předat pronajímateli byt v poslední den trvání nájmu.
  - e) Písemnou výpověď danou pronajímatelem nájemci z důvodů uvedených v ustanovení § 2291 občanského zákoníku, bez výpovědní doby. Nájemce je povinen předat pronajímateli byt do patnácti dnů ode dne doručení výpovědi, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.
2. Nájemce bere na vědomí svoji povinnost po skončení nájmu byt vrátit pronajímateli vyklizený, vymalovaný, čistý a s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
  3. V případě, že pronajímatel zjistí při přebírání bytu od nájemce závady a poškození v bytě způsobené nájemcem nebo osobami, které přijal do své domácnosti:
    - a) dohodne s nájemcem písemně lhůtu k odstranění těchto závad a poškození, přičemž sjedná nový termín převzetí bytu, nebo
    - b) písemně upozorní nájemce, že závady a poškození, za které odpovídá a které neodstraní, odstraní pronajímatel sám na náklady nájemce.

#### **VII. Jiná ujednání**

1. Tato smlouva může být prodloužena na základě dohody mezi účastníky o další rok, avšak pouze za podmínky, že nájemce nebude v prodlení s úhradou nájmu a záloh na služby a bude byt, společné prostory domu či jiné plnění dle této smlouvy užívat řádně a bude plnit povinnosti spojené s nájmem a bude stále trvat projekt uvedený v čl. I odst. 1 této smlouvy.
2. Nájemce je povinen oprávněným zástupcům pronajímatele nebo i jiných oprávněných osob umožnit na požádání kontrolu stavu bytu, jeho vybavení apod. Dále je povinen umožnit provádění nutných oprav a údržby, instalaci měřicí a regulační techniky či odpočtů spotřeby dodávaných energií (zejména plynu, elektřiny, vody, topení).

#### **VIII. Závěrečná ujednání**

1. Veškerá oznámení a další právní jednání, vyplývající z této smlouvy budou písemná a budou druhému účastníku předána osobně nebo zaslána poštou doporučeně nebo doporučeně s dodejkou. Pro vyloučení pochybností se adresou pro zasílání písemností rozumí adresy uvedené u všech účastníků této smlouvy v jejím záhlaví. V případě nájemce se doručuje na doručovací adresu nebo jinou adresu, pokud takovou pronajímateli písemně nahlásil. Nájemce sdělí pronajímateli, na které adrese bude k zastížení pro případné vyrovnání závazků po skončení nájmu.
2. Ukáže-li se po uzavření této smlouvy některé z ustanovení neplatným či zdánlivým, v důsledku čehož by v souvislosti s touto neplatností či zdánlivostí nedošlo k naplnění účelu této smlouvy, zavazují se tímto účastníci nahradit toto neplatné či zdánlivé ujednání ujednáním právně bezvadným, jež nejvíce obsahově odpovídá nahrazovanému ujednání tak, aby účel této smlouvy zůstal naplněn.
4. Účastníci prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli a považují ji tak za dostatečně srozumitelnou a určitou, přičemž s jejím obsahem souhlasí. Smlouva byla sepsána podle jejich pravé, svobodné, vážné vůle a nebyla uzavřena v tísní nebo za jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
5. Účastníci prohlašují, že před uzavřením této smlouvy zvážili plně hospodářskou, ekonomickou i faktickou situaci a jsou si plně vědomi okolností této smlouvy a není jim známa skutečnost, která by jim znemožnila nebo výrazně omezila zejména možnost plnit

závazky z této smlouvy, přičemž ustanovení § 2287 občanského zákoníku tím není dotčeno.

6. Práva a povinnosti výslovně neupravené touto smlouvou se řídí právním řádem České republiky, zejména pak občanským zákoníkem.
7. Tato smlouva byla schválena usnesením č. 77 přijatého na 63. schůzi Rady města Blanska konané dne 22.8.2017.
8. Nájemce souhlasí s uveřejněním této smlouvy, včetně osobních údajů, v souladu se zvláštními právními předpisy, zejména se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů a zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů). Uveřejnění podle zákona o registru smluv včetně znečitelnění neuveřejňovaných údajů zajistí pronajímatel nejpozději do 30 dnů po uzavření této smlouvy.
9. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Každému z účastníků náleží po jednom vyhotovení.

**Přílohy:**

Příloha č. 1 - výpočtový list pro výpočet úhrady za nájem bytu

V Blansku dne: 23. 8. 2017

V Brně dne: 23. 8. 2017

**Pronajímatel:**

**Nájemce:**

[Redacted signature area]

Město Blansko

[Redacted text]

[Redacted signature area]

Práh jižní Morava, z.ú.

[Redacted text]

[Redacted text]

**Výpočtový list**úhrady za užívání bytu č. 23  
Ant.Dvořáka 1470/4a, Blansko

Platný od: 01.09.2017

na základě smlouvy č.

Podlaží: 2 Typ objektu: Nejedná se o byt se sníženou kvalitou dle par. 2 písm. e) až g)  
Pro vyúčtování je evidováno - osob: 1 Plocha m<sup>2</sup>: celková přepočtená otápená  
29.51 28.38 27.26

Nájemce objektu: 00-00-1470 -023-02

Práh jižní Morava, z.ú.



Vlastník objektu:

Město Blansko  
nám. Svobody 32/3  
678 01 Blansko  
( IČ 00279943 )

## Složka

## Úhrada

N	Smluvní nájem za plochu	1590.00 Kč
N	Pronájem inventáře	115.00 Kč
Z	Záloha na teplo	1200.00 Kč
Z	Záloha na vodné/stočné	500.00 Kč
Z	Záloha na spol. elektřinu	160.00 Kč
Z	Výtah	0.00 Kč
Z	Záloha na ohřev TUV	0.00 Kč
Z	Zálohová platba na služby	0.00 Kč

**Celkem k úhradě měsíčně 3565.00 Kč**

## Smluvní nájemné - výpočet sazbou za plochu

Místnost	Plocha	Započ.pl.	Sazba Kč/m <sup>2</sup>	Nájem
01 1.místnost	17.01 m <sup>2</sup>	17.01 m <sup>2</sup>	56.00 Kč/m <sup>2</sup>	952.56 Kč
04 kuchyň	4.25 m <sup>2</sup>	4.25 m <sup>2</sup>	56.00 Kč/m <sup>2</sup>	238.00 Kč
05 koupelna+WC	2.75 m <sup>2</sup>	2.75 m <sup>2</sup>	56.00 Kč/m <sup>2</sup>	154.00 Kč
07 předsíň	3.25 m <sup>2</sup>	3.25 m <sup>2</sup>	56.00 Kč/m <sup>2</sup>	182.00 Kč
08 sklep	2.25 m <sup>2</sup>	1.13 m <sup>2</sup>	56.00 Kč/m <sup>2</sup>	63.00 Kč
----- Nájemné za plochu celkem:				1589.56 Kč

## Úhrada nájemného za zařizovací předměty

Název	Množství	Instalace	Poř.cena	Roč.op.	Živ.	Nájem
vestavěná skříň	1.00	01.11.2001	6460.00 Kč	5.00	20.00	27.00 Kč
sporák	1.00	01.11.2001	6832.00 Kč	6.60	15.00	10.00 Kč
měřiče tepla	1.00	01.03.2010	1992.00 Kč	12.50	8.00	21.00 Kč
kuchyňská linka	1.00	01.11.2001	7140.00 Kč	5.00	20.00	30.00 Kč
cirkulační odsavač	1.00	01.11.2001	1900.00 Kč	6.60	0.00	11.00 Kč
Vodoměr (SV) TCS 142	1.00	01.04.2015	491.00 Kč	20.00	5.00	8.00 Kč
Vodoměr (TUV) TSC 142	1.00	01.04.2015	491.00 Kč	20.00	5.00	8.00 Kč
----- Celkem za zařizovací předměty:						115.00 Kč

## Výpis spolubydlících osob

Jméno	Vztah	Přihlášen
Jmenovitě nejsou evidovány žádné spolubydlící osoby.		