

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Miroslav Kučera,
Alena Kučerová,
oba bytem:

(dále oba společně jen „**Pronajímatel**“)

a

Domov Terežín

sídlo: nám. ČSA 84, 411 55, Terežín

IČ: 708 75 308

zastupuje: Ing. Jana Ryšánková, ředitelka

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce dále společně jen „**Smluvní strany**“)

uzavírají v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto nájemní smlouvu (dále jen „**Smlouva**“):

1. Úvodní ustanovení

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že ve společném jmění manželů vlastní následující:

- p. č. 448, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č.p. 253, rodinný dům, na LV č. 1298, v obci Litoměřice
- p.č. 449, zahrada, na LV č. 1298, v obci Litoměřice

vše zapsané v Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, katastrální území Pokratice, obec Litoměřice (dále jen „**Nemovitost**“).

1.2. Předmětem nájmu dle této Smlouvy je Nemovitosti dle 1.1. této Smlouvy (dále jen „**Předmět nájmu**“).

2. Předmět Smlouvy

2.1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci za účelem bydlení Předmět nájmu, shodně jako za účelem dalšího podnájmu třetím osobám v souvislosti s činností Nájemce, za níže specifikované nájemné a Nájemce Předmět nájmu za podmínek sjednaných v této Smlouvě do nájmu přijímá a zavazuje se hradit platby sjednané touto Smlouvou.

2.2. Pronajímatel bere na vědomí, že Nájemce Předmět nájmu přenechá do užívání třetím osobám (svým klientům) jako byt zvláštního určení. Podnájem třetím osobám (klientům Nájemce) bude poskytován v režimu chráněného bydlení i v rámci sociálních a souvisejících služeb. Tento podnájem je přípustný bez nutnosti nového souhlasu Pronajímatele.

3. Doba nájmu

3.1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou, a to od **1. 7. 2025**.

4. Paušální částka

4.1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli řádně a včas paušální částku ve výši měsíčně vždy nejpozději do **15. dne měsíce, za který se paušální částka platí**, bezhotovostním převodem na účet určený Pronajímatelem, bankovní spojení: č.ú., nestanoví-li tato Smlouva jinak.

4.2. Paušální částka zahrnuje částku nájemného ve výši a částku za plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu zajišťovaná Pronajímatelem ve výši (dále jen „**Poskytované služby**“).

4.3. Poskytovanými službami jsou: dodávka vody a odvádění odpadních vod.

- 4.4. Částka za Poskytované služby bude hrazena zálohově ve výši _____, za základě předloženého ročního vyúčtování pak bude vypočten přeplatek či nedoplatek a ten bude předložen nájemci.
- 4.5. Případná další plnění spojená s užíváním Předmětu nájmu (dodávka elektřiny, plynu), si zajistí na vlastní náklady Nájemce. Televizní a rozhlasové poplatky a poplatek za svoz odpadu jsou rovněž nákladem na straně Nájemce. Pronajímatel se pro tento případ zavazuje poskytnout nezbytnou součinnost k uzavření smluv s dodavateli těchto plnění.

5. Práva a povinnosti Smluvních stran

- 5.1. Pronajímatel je povinen předat Nájemci Předmět nájmu spolu s jeho příslušenstvím ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání a zajistit Nájemci po dobu účinnosti Smlouvy plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu.
- 5.2. Pronajímatel prohlašuje, že k Předmětu nájmu sjednal pojištění, zejména pojištění proti přírodní události, pojištění odpovědnosti, pojištění vodovodní škody a zavazuje se pojištění udržovat po celou dobu trvání Smlouvy.
- 5.3. Nájemce podpisem Smlouvy prohlašuje, že se před uzavřením Smlouvy za součinnosti Pronajímatele seznámil s faktickým a právním stavem Předmětu nájmu i s příslušenstvím. Nájemce podpisem Smlouvy prohlašuje, že tento právní a faktický stav shledává ke dni účinnosti Smlouvy za způsobilý k řádnému způsobu užívání. O předání Předmětu nájmu bude mezi Smluvními stranami sepsán předávací protokol.
- 5.4. Zjistí-li Nájemce v Předmětu nájmu 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.
- 5.5. 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.
- 5.6. Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu Nájemce poškození nebo vadu oznámil. Neodstraní-li Pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit Nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. 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.
- 5.7. Neodstraní-li Nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady Nájemce Pronajímatel.
- 5.8. Drobné opravy v Předmětu nájmu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou se rozumí zejména:
- opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
 - opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu,
 - opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, a to vše, pokud náklad na jednu opravu nepřesáhne částku ve výši 1.000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Přesáhne-li náklad na opravy uvedené v tomto odstavci Smlouvy v kalendářním roce částku vyšší než 10.000 Kč, další opravy v daném kalendářním roce v Předmětu nájmu se nepovažují za drobné opravy a Nájemce není povinen tyto hradit.

- 5.9. Pronajímatel se zavazuje provádět na svůj náklad pravidelné revize plynového kotle a další zařízení, u nichž jsou pravidelné revize platnou právní úpravou vyžadovány. Dále se pronajímatel zavazuje realizovat a hradit revize elektrických rozvodů a hromosvodů, provoz a čištění komínů.
- 5.10. Oznámí-li to Pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu Nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku Předmětu nájmu, jakož i přístup do něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
- 5.11. Nájemci není dovoleno provádět v Předmětu nájmu stavební úpravy bez souhlasu Pronajímatele.
- 5.12. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu řádně a plnit povinnosti stanovené touto Smlouvou.
- 5.13. Pronajímatel uděluje nájemci výslovný souhlas s podnájemem Předmětu nájmu třetím osobám.

6. Skončení nájmu

- 6.1. Nájem zanikne písemnou dohodou mezi Pronajímatelem a Nájemcem dle § 2288 občanského zákoníku, výpovědí nebo případně dalšími způsoby dle platné právní úpravy. Výpovědní lhůta je pro obě zúčastněné strany tříměsíční.
- 6.2. Výpověď musí být písemná a musí dojít druhé smluvní straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Výpovědní doba se řídí dle platné právní úpravy. Pronajímatel může nájem vypovědět pouze z důvodů stanovených v § 2288 občanského zákoníku. V případě výpovědi je Pronajímatel povinen uvést konkrétní důvod. Pronajímatel se zavazuje poskytnout přiměřenou součinnost při hledání náhradního objektu.
- 6.3. Nájemce se zavazuje vyklidit Předmět nájmu nejpozději v den, kdy došlo k zániku nájmu, a předat jej Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nesplnění kterékoliv z povinností dle předchozí věty vzniká Pronajímateli nárok na náhradu škody.

7. Doručování

- 7.1. V případě, že je Nájemce podle této Smlouvy nebo příslušného právního předpisu povinen uplatnit vůči Pronajímateli jakékoli své právo písemně, nebo jej písemně vyrozumět o skutečnosti či okolnosti související se závazkovým vztahem založeným touto Smlouvou, považuje se takové právo nebo vyrozumění za řádně uplatněné a učiněné pouze tehdy, pokud bude:
 - odesláno doporučeně s dodejkou prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu Pronajímatele a Pronajímateli doručeno, nebo
 - doručeno prostřednictvím datové schránky,
 - zasláno e-mailem s potvrzením o doručení, nebo
 - osobně převzato Pronajímatelem oproti podpisu.Za den uplatnění práva nebo vyrozumění se pro účely této Smlouvy považuje den doručení příslušného podání Pronajímateli.
- 7.2. Pronajímatel je povinen veškerá písemná podání vůči Nájemci v souvislosti se závazkovým vztahem založeným touto Smlouvou zasílat doporučeně spolu s dodejkou prostřednictvím držitele poštovní licence, a to na adresu Předmětu nájmu.
- 7.3. Nájemce se zavazuje řádně a včas přebírat veškeré zásilky doručované doporučeně s dodejkou Pronajímatelem na adresu Předmětu nájmu prostřednictvím držitele poštovní licence.
- 7.4. Nájemce je povinen neprodleně oznámit Pronajímateli případnou změnu svých kontaktních údajů.

8. Závěrečná ustanovení

- 8.1. Vztahy touto Smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 8.2. Účastníci této Smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

- 8.3. Případné změny či doplňky této Smlouvy mohou být uzavřeny pouze formou vzestupně číslovaných písemných dodatků, které se po jejich podpisu oběma stranami stávají nedílnou součástí této Smlouvy.
- 8.4. Tato Smlouva je vyhotovena v tolika stejnopisech, aby každý z účastníků této Smlouvy obdržel po jednom z nich.

V Terešín dne 17.6.2025 V Terešín dne 17.6.2025

.....
Miroslav Kučera

.....
Domov Terežín
zastupuje: Ing. Jana Ryšánková, ředitelka

.....
Alena Kučerová