

Smlouva o nájmu bytu

uzavřená podle ust. § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění

č.j.: MJ-SML/0294/2018

I. Subjekty

Pronajímatel:

město Jeseník

sídlo: Masarykovo nám. 1/167, 790 01 Jeseník
zastoupené: Mgr. Bc. Zdeňkou Blišťanovou, 1. místostarostkou
IČ: 00302724
(dále jen: "pronajímatel")

Nájemce:

ZAHRADA 2000 z.s.

sídlo: Na Mýtince 32, 790 01 Jeseník - Bukovice
zastoupené: Mgr. Stanislavem Turkem, ředitelem
IČ: 64988309
(dále jen: "nájemce")

II. Účel a předmět smlouvy

- 1) Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci k zajištění jeho bytových potřeb byt sestávající ze 2 pokojů, kuchyně a příslušenství, který se nachází v Jeseníku na ul. Na Mýtince 32, 1. podlaží, č. bytu 1 (dále jen: "byt"). Bližší určení bytu obsahuje evidenční list, který je nedílnou součástí této smlouvy.
- 2) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání výše uvedený byt za sjednané nájemné. Nájemce bude užívat byt řádně v souladu s touto smlouvou.

III. Nájemné a úhrada za služby poskytované suživáním bytu

- 1) Výše nájemného a výše úhrady služeb spojených s užíváním bytu jsou stanoveny v evidenčním listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
- 2) Nájemné a zálohy na služby platí nájemce měsíčně, a to nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce.
- 3) Výše nájemného bude každoročně k **prvnímu lednu daného roku** jednostranným písemným právním jednáním pronajímatele navýšena o koeficient vyjadřující míru inflace v uplynulém roce, minimálně však o 3 %.
- 4) Postup při určování záloh na služby, rozúčtování a vypořádání nákladů na služby upravuje zákon č. 67/2013 Sb., v platném znění a vyhláška č. 269/2015 Sb.
- 5) V souladu s § 7 zákona č. 67/2013 Sb., v platném znění, budou náklady na poskytnuté služby každoročně vyúčtovány zpětně za minulý kalendářní rok a vyúčtování doručí pronajímatel nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání přeplatků a nedoplatků provedou smluvní strany nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci.
- 6) Poruší-li nájemce svou povinnost hradit včas nájemné, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění.

IV. Doba nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci byt specifikovaný v čl. II. odst. 1 této smlouvy na dobu určitou počínaje dne **01. 04. 2018** a konče dne **30. 04. 2019**.

V. Práva a povinnosti

- 1) Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání a zajistit po dobu nájmu nezbytné služby spojené s užíváním bytu.
- 2) Nájemce je povinen řádně a včas hradit nájemné a náklady na služby spojené s užíváním bytu. Pokud nezaplatí stanovené částky alespoň za dobu tří měsíců, považuje se toto za porušení jeho povinností zvláště závažným způsobem (důvod k výpovědi bez výpovědní doby).
- 3) Nájemce bytu a osoby s ním žijící v jeho domácnosti dodržují po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Nájemce se zavazuje dodržovat domovní řád platný pro dům, ve kterém se nachází předmětný byt. Podpisem této smlouvy nájemce prohlašuje, že se seznámil s obsahem domovního řádu a že mu plně rozumí.
- 4) Nájemce je povinen se spolu s ostatními nájemníky podílet na pravidelném úklidu společných domovních prostor a na zimní údržbě (úklid sněhu, odstraňování náledí, případně i posyp) na přístupovém chodníku a komunikaci, které nejsou začleněny do plánu zimní údržby města Jeseník.
- 5) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu (nejpozději do dvou měsíců) oznámit písemně pronajímateli, že přijal do své domácnosti nového člena (upřesnit počet osob trvale žijících v bytě). Neučiní-li tak, poruší závažně svou povinnost. Pronajímatel si vyhrazuje ve smyslu ustanovení § 2272 odst. 2 občanského zákoníku svůj předchozí písemný souhlas s přijetím další osoby do bytu – toto neplatí, jedná-li se o osobu blízkou nebo případ zvláštního zřetele hodný (zde není souhlas třeba). Pronajímatel si vyhrazuje ve smyslu ustanovení § 2272 odst. 3, že v nájemcově domácnosti může žít jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Sníží-li se počet členů nájemcovy domácnosti, oznámí to nájemce rovněž pronajímateli bez zbytečného odkladu.
- 6) Nájemce je povinen oznámit pronajímateli skutečnost, že po dobu delší než dva měsíce nebude v bytě přítomen. Současně musí označit osobu, která místo něj zajistí vstup do bytu v nezbytném případě.
- 7) Nájemce může písemně požádat pronajímatele o nahlédnutí do vyúčtování nákladů na služby za minulý kalendářní rok, nejpozději však do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období. Pronajímatel mu vyžádané doloží a nájemce je oprávněn si pořídit kopie. Do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování pak může nájemce podat případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování.
- 8) Nájemce je oprávněn dát byt třetí osobě do podnájmu, pokud v něm sám trvale nebydlí, pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Žádost o udělení souhlasu k podnájmu musí být rovněž písemná. Dá-li nájemce byt do podnájmu třetí osobě v rozporu s výše uvedeným, hrubě tím poruší svou povinnost.
- 9) Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu, drobné opravy a kontroly související s užíváním bytu dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb. – viz. příloha č. 1.

- 10) Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned písemně pronajímateli. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu řádně a bez zbytečného odkladu, může odstranění provést nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, které na opravu vynaložil, případně slevu na nájmu, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Nárok na náhradu nájemce nemá, neoznámil-li pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji zjistil nebo mohl zjistit.
- 11) Pronajímatel může provést úpravy bytu bez souhlasu nájemce, pokud se tím nesníží hodnota jeho bydlení a lze-li úpravy provést bez většího nepohodlí nájemce, nebo provádí-li pronajímatel úpravu na příkaz orgánu veřejné moci nebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma. Odmítne-li nájemce byt za účelem provedení úprav a jiných změn v bytě vyklidit, může pronajímatel navrhnout soudu, aby o vyklizení rozhodl.
- 12) Odmítne-li nájemce byt za účelem provedení úprav a jiných změn v bytě vyklidit, může pronajímatel navrhnout soudu, aby o vyklizení rozhodl.
- 13) Nájemce může provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu pouze se souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu pak nájemce odstraní změnu, kterou provedl, ledaže by na tom pronajímatel netrval.
- 14) Pokud nájemce neodstraní poškození nebo vadu, které vznikly okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na jeho náklady pronajímatel.
- 15) Nájemce se zavazuje, že po předchozí písemné výzvě pronajímatele umožní pověřenému zástupci pronajímatele kontrolu užívání bytu a společných částí domu. Písemná výzva pronajímatele musí být nájemci doručena nejméně patnáct dnů před termínem kontroly. V případě, že nájemce bez udání vážného důvodu kontrolu užívání bytu neumožní a zároveň ani dodatečně neprokáže, že na doručenou výzvu nemohl bez svého zavinění odpovědět, bude to posuzováno jako hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu.
- 16) Nájemce přebírá byt nově vymalovaný a nově vymalovaný bíle, nebo světlou barvou je povinen jej i vrátit při skončení nájmu.
- 17) Nájemce je povinen užívat byt tak, aby byly zachovány hygienicky vyhovující podmínky pro pobyt osob v bytě. Z tohoto důvodu se doporučuje jako prevence vzniku plísní udržovat vnitřní prostředí bytu v souladu s parametry uvedenými v návrhových normách ČSN, tzn. vnitřní teplota vzduchu minimálně 20,6° C a maximální relativní vlhkost vzduchu 50%.

VI.

Zánik nájmu

- 1) Nájem bytu zanikne uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán, písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí učiněnou v souladu s občanským zákoníkem.
- 2) Nájemce odevzdá byt pronajímateli nejpozději v den, kdy končí nájem. Byt je řádně odevzdán předáním klíčů pronajímateli, a pokud mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Byt nájemce odevzdá ve stavu v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání. Nájemce nemá nárok na náhradní byt ani na odstupné. Pokud nájemce byt neodevzdá v den skončení nájmu, je povinen uhradit pronajímateli náhradu ve výši sjednaného nájmu až do dne, kdy byt skutečně odevzdá.
- 3) Pronajímatel může vypovědět nájem podle § 2288 občanského zákoníku s tříměsíční výpovědní dobou, která běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Poruší-li v souladu s § 2291 občanského zákoníku nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, může pronajímatel, po předchozí marné výzvě k nápravě, vypovědět nájem bez výpovědní doby a nájemce je povinen mu byt bez

zbytečného odkladu odevzdat (nejpozději do 1 měsíce od skončení nájmu). Poslední věta odst. 2) v tomto případě platí obdobně.

VII. Závěrečná ustanovení

- 1) Tato nájemní smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení smlouvy.
- 2) Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude v souladu se směrnicí rady města č. 2/2016 zveřejněna v registru smluv.
- 3) Tato smlouva nabývá účinnosti dne 01. 04. 2018.
- 4) Schvalovací doložka dle ustanovení § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů:
Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou města Jeseníku na jejím 126. zasedání dne 16. 03. 2018, usnesení číslo 3720.

V Jeseníku

V Jeseníku

Pronajímatel:

Nájemce:

Mgr. Bc. Zdeňka Blišťanová
1. místostarostka města Jeseník

Mgr. Stanislav Turek
ředitel

Příloha č. 1 smlouvy o nájmu bytu č.j. MJ-SML/0294/2018

Drobné opravy související s užíváním bytu a náklady spojené s běžnou údržbou bytu

(1) Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

(2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují:

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,

b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, kování, klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,

c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,

d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,

e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,

f) opravy indikátorů vytápění, bytových měřidel pro rozdělování nákladům vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

(3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

(4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

(5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na těžké věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

(6) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

(7) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostor, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

(8) Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jsou to zejména pravidelné prohlídky (kontroly) a čištění předmětů a zařízení uvedených zde v odst. 3

(9) Kontroly a servisní prohlídky plynových spotřebičů si zajišťuje nájemce 1x za rok pokud výrobce spotřebiče neurčil jinak. Revize plynových spotřebičů zajišťuje pronajímatel. Nájemce je povinen pronajímateli a jím pověřeným osobám umožnit provedení revizí plynoinstalací a zařízení bytu. V případě, že nájemce v oznámeném termínu neumožní provedení revize, je povinen zajistit revizi na vlastní náklad a odpovídá za případně vzniklé škody, ke kterým došlo z důvodu neprovedení revize a odstranění závad.

(10) Pronajímatel zajišťuje revize elektroinstalace společných prostor (po bytové rozvaděče), revize elektroinstalace a případné opravy elektroinstalace v bytě si zajišťuje a hradí nájemce.

(11) Nájemce je povinen zajišťovat a případně i hradit náklady na čištění spalinových cest a spotřebičů paliv dle NV 91/2010 Sb., přičemž kontrolu spalinových cest odborně způsobilou osobou 1x ročně zajišťuje pronajímatel a náklady na provedení této kontroly jsou nájemci přefakturovány/přeúčtovány.

(12) Běžnou údržbou bytu se rozumí malování včetně opravy omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.