

NÁJEMNÍ SMLOUVA

na základě ustanovení § 2235 odst. 1 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění
pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)
(dále jen „smlouva“)

I. SMLUVNÍ STRANY

PRONAJÍMATEL:

statutární město **Plzeň**
IČ: 00075370
DIČ: CZ00075370
Adresa: Plzeň, náměstí Republiky 1, PSČ 306 32
Adresa pro doručování: Plzeň, Škroupova 5, PSČ 306 32
Bankovní spojení: Komerční banka a.s., Plzeň-město
Zastoupený: XXX, na základě plné moci
plátce DPH

(dále jen „pronajímatel“)

a

NÁJEMCE:

Státní příspěvková organizace: **Fakultní nemocnice Plzeň**
IČ: 00669806
DIČ: CZ00669806
Se sídlem: **Edvarda Beneše 1128/13, 305 99 Plzeň**
Zastoupená: **MUDr. Václavem Šimánkem, Ph.D., ředitelem**

(dále jen „nájemce“)

(společně jako „smluvní strany“)

II. PŘEDMĚT SMLOUVY

Předmětem této smlouvy je mezi smluvními stranami sjednaný nájem níže specifikovaného bytu, to vše za podmínek sjednaných smluvními stranami níže v této smlouvě.

III. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovité věci – pozemku č. parcely 6619/4, k.ú. Plzeň, zapsaného na LV 1 na Katastrálním úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město (dále jen „pozemku“). Součástí tohoto pozemku je stavba – budova v Plzni, **část Jižní Předměstí, číslo popisné 2359, ulice Arbesova, číslo orientační 11** (dále jen „budova“).

2. Správou předmětného pozemku a budovy je pověřena společnost Obytná zóna Sylván a.s., IČ: 63509831 se sídlem v Plzni, Palackého nám. 6, zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 482.
(dále jen „správce“)
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k zajištění bytových potřeb jeho a popřípadě i členů jeho domácnosti do užívání **byt č. 10, v II. nadzemním podlaží budovy v Plzni, ulice Arbesova, číslo orientační 11, číslo popisné 2359**, o kuchyni a 1 pokoji s příslušenstvím dle evidenčního listu, který je **přílohou č. 1** této smlouvy.
K užívání tohoto bytu přináleží užívání sklepní kóje.
4. **Nájemce bytu je oprávněn uzavřít podnájemní smlouvu na byt výhradně však pouze se zaměstnancem Fakultní nemocnice Plzeň.**
5. Dále pronajímatel dává do užívání **vybavení a zařízení bytu**, jehož rozsah a stav je uveden v předávacím protokolu případně v evidenčním listu. V evidenčním listu je také uveden přesný popis a rozčlenění bytu včetně příslušenství, podlahová plocha bytu, výpočet nájemného a výše úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
(Podlahovou plochou bytu je součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, 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.)
6. Předmětem nájmu se rozumí byt s příslušenstvím dle odst. 3 tohoto článku a vybavení a zařízení bytu dle odst. 4 tohoto článku.
7. Pronajímatel výše uvedený předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází ke dni účinnosti této smlouvy či ke dni předání předmětu nájmu, přenechává do užívání nájemci a nájemce si jej za podmínek sjednaných v této smlouvě najímá.

IV. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Předmět nájmu bude nájemci předán správcem pozemku a budovy nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy. Součástí postupu předání bude i předání klíčů od předmětu nájmu.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude správcem vyhotoven „Protokol o předání bytu“ (dále jen „protokol“). Tento protokol bude podepsán správcem a nájemcem. V tomto protokolu bude především zachycen technický stav celého bytu, vybavení a zařízení bytu, jeho rozsah a stav, případně stav podružných bytových vodoměrů SV a TUV, měřičů tepla a případně podružných elektroměrů a dále počet předaných klíčů. Tento protokol bude v jednom vyhotovení založen u správce a jeden stejnopis obdrží nájemce a pronajímatel.

V.

NÁJEMNÉ, ÚHRADY ZA PLNĚNÍ A PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Nájemné za předmět nájmu se skládá z nájemného za byt a nájemného za vybavení a zařízení bytu.
(dále jen „nájemné“)
2. **Nájemné za byt**, poskytnutý touto smlouvou do nájmu, je nájemným smluvním stanoveným dohodou smluvních stran a ke dni podpisu smlouvy činí **Kč 82,10 (slovy:osmdesátdvakorunčeskýchdesethaléřů)/m² podlahové plochy bytu/měsíc.**
3. **Úhrada za podnájem bytu bude sjednána maximálně do výše nájemného včetně záloh na služby spojenými s užíváním předmětného bytu.**
4. **Nájemné za vybavení a zařízení bytu** je nájemným smluvním stanoveným dohodou smluvních stran a **je vypočtené dle přílohy č. 2** a uvedené v evidenčním listu.
(V případě pořízení nového předmětu vybavení a zařízení bytu během trvání nájemního vztahu bude z tohoto předmětu uplatňováno nájemné za vybavení a zařízení bytu dle vzorce uvedeného v příloze č. 2.)
5. Nájemce se zavazuje pronajímateli platit měsíčně kromě nájemného též **zálohy na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu** (dále také jako „zálohy na služby“). Rozsah poskytovaných služeb a výše záloh jsou uvedeny v příloze č. 1.
6. Nájemné včetně záloh na služby se nájemce zavazuje platit měsíčně a je **splatné k poslednímu dni kalendářního měsíce**, za který se platí nájemné včetně záloh na služby, na účet pronajímatele vedený u Komerční banky Plzeň-město:
číslo účtu: XXX
variabilní symbol: XXX
7. Nájemné a zálohy na služby na měsíc **srpen 2018** byly uhrazeny nájemcem před podpisem této smlouvy.
8. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na služby, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení dle příslušného právního předpisu.
9. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Za oznámení změny měsíční zálohy na služby nájemci se považuje i např. vhození oznámení do schránky, vyvěšení v domě apod.
10. Nájemce bytu je povinen písemně a bez zbytečného odkladu oznámit správci veškeré skutečnosti rozhodné pro případnou změnu výše záloh na služby a pro rozúčtování, zejména pak veškeré změny v počtu osob žijících v bytě.

11. Skutečnou výši nákladů a záloh na služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci nejpozději ve lhůtě stanovené příslušným právním předpisem (Touto povinností je pronajímatelem pověřen správce.)

VI.

PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

1. Nájemce je povinen **užívat byt řádně** v souladu s nájemní smlouvou.
2. Nájemce provádí a hradí **běžnou údržbu a drobné opravy** související s užíváním bytu. **Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu je upraven v příloze č. 3.** Nájemce je povinen odstranit **poškození nebo vadu** způsobenou okolnostmi, za které odpovídá.
3. 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. 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.
4. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, je nájemce povinen umožnit mu nebo jím pověřené osobě v nezbytném rozsahu **prohlídku věci**, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
5. Nájemce dodržuje po dobu nájmu **pravidla obvyklá pro chování v domě** a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Pokud bude nájemce poškozovat byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem či bude způsobovat jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, bude to považováno za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem.
6. Nájemce je oprávněn v bytě i **pracovat nebo podnikat**, pokud to však nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům.
7. Nájemce je povinen užívat **společné prostory a společná zařízení domu** jen k účelům, ke kterým jsou určena. Vchody, průjezdy, chodby, dvory, půdy a jiné společné prostory bude nájemce udržovat volné, zejména nebude ponechávat dopravní prostředky v průjezdu domu či na dvoře, nebude odkládat své věci mimo předmět nájmu, tj. ve společných prostorách, pokud nedojde ke zvláštní písemné dohodě s pronajímatelem. V opačném případě je pronajímatel oprávněn vyklidit společné prostory domu, průjezd či dvůr na náklady nájemce.

8. Nájemce je oprávněn přijmout **nového člena do své domácnosti jen se souhlasem pronajímatele**. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Ve všech případech **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. **Sníží-li se počet členů** nájemcovy domácnosti, oznámí to nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu.
9. 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, je povinen oznámit 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.
10. Nájemce je **povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu**, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.
11. Souhlasí-li s tím pronajímatel (správce), může nájemce provést **úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu**. V případě udělení souhlasu je nájemce povinen dodržet podmínky stanovené právními předpisy a podmínky stanovené pronajímatelem v uděleném souhlasu. Nesouhlasí-li pronajímatel se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud. Při skončení nájmu odstraní nájemce v bytě nebo domě změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav nežádá.
12. Nájemce může dát třetí osobě do **podnájmu část bytu**, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do **podnájmu byt nebo jeho část** pouze se souhlasem pronajímatele. Ve všech případech **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. **Sníží-li se počet osob žijících v bytě**, oznámí to nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu.
13. Nájemce je povinen na svůj náklad udržovat **pořádek a čistotu v domě**. Veškeré společné prostory (zejména chodby, schodiště, přístupové prostory ke sklepům) je nájemce povinen uklízet, umývat a případně zametat dle dohody všech nájemců/uživatelů bytů a nebytových prostor v domě. Nedojde-li k dohodě, harmonogram stanoví správce. Pokud toto ustanovení nebude nájemce dodržovat, je pronajímatel prostřednictvím správce oprávněn úklid zajistit a náklady nájemci vyúčtovat.
14. Nájemce zajistí, aby osoba, která z jeho podnětu či s jeho vědomím uzavřela či hodlá uzavřít a či následně pak otevřít **domovní uzávěry** vody, plynu apod., informovala o této skutečnosti vhodným způsobem ostatní nájemce/uživatele v domě.

15. Nájemce zajistí, aby nedošlo ke zneužití **klíčů** od domu, společných a jiných prostor v domě. Pokud si nechá tyto klíče přidělat, po skončení nájmu předá správci všechny klíče bez nároku na náhradu.
16. Nájemce zajistí, aby on i ostatní osoby, které s ním v bytě bydlí, podle místních podmínek **zamezili přístupu neoprávněných osob** do domu po celých 24 hodin, zejména uzavíráním vstupních dveří.
17. Společné **sušárny, prádelny, mandl** apod. bude nájemce užívat podle dohody s ostatními nájemci. Pokud nedojde k dohodě, pak podle pořadí stanoveného správcem. V prádelně bude prát prádlo jen nájemce bytu a příslušníci jeho domácnosti, pokud nebude dohodnuto jinak. Prádlo osob nemocných či podezřelých z nakažení infekční chorobou nesmí nájemce ani osoby s ním bydlící prát ve společné prádelně. Uživatel prádelny a jiného zařízení napíše do zvláštní evidence údaje o spotřebě plynu, elektrické energie, vody apod., a jedenkrát ročně vždy do konce ledna následujícího roku předá správci. Úhrada za spotřebu měřených dodávek vody apod. na společném měřidle v domě se bude rozpočítávat dle platných předpisů nebo dohody většiny nájemců s pronajímatelem.
18. Nájemce zajistí, aby **uložené potraviny a další uložené věci**, např. ve sklepech, nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu, hlodavců, nákazy, plísní, apod.
19. Nájemce má právo **chovat v bytě zvíře**, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.
20. Nájemce se zavazuje, že v bytě či společných prostorech bude používat **přístroje, nástroje a zařízení**, které způsobují nadměrný či neobvyklý hluk (např. pračky, ždímačky, vrtačky apod.), jen mezi 8:00 a 20:00 hodinou.
21. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné **bezpečnostní protipožární, hygienické, ekologické** a další obdobné předpisy.
22. Nájemce je povinen si sám a na své náklady zajistit **přihlášení k odběru** a podepsat smlouvy s dodavatelem energií do bytu (např. elektrické energie, plynu, ale též v případě nájemcova zájmu i internetu, telefonu, kabelové televize apod.).
23. V případě nároku nájemce na **příspěvek na bydlení** či případně na **doplatek na bydlení** je nájemce povinen v žádosti o příspěvek na bydlení či v případné žádosti o doplatek na bydlení uvést jako způsob výplaty dávky převod příspěvku rovnou na číslo účtu a variabilní symbol pronajímatele.
24. Nájemce je povinen **zajišťovat vlastním nákladem roční technické prohlídky - údržby plynových spotřebičů**, pokud jsou v bytě instalovány. Technickou prohlídkou – údržbou se rozumí zejména provedení seřízení ventilů a hořáků instalovaného spotřebiče, vyčištění ventilů, hořáků, ventilátorů a všech vnitřních částí spotřebiče, ověření správného odtahu spalin a zkontrolování těsnosti všech spojů. Technickou prohlídku bude provádět autorizovaná servisní firma.

PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

1. Pronajímatel je povinen udržovat po dobu nájmu **byt a dům ve stavu způsobilém k užívání**.
2. Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil 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.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo **souhlasu s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti**. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo o další případy zvláštního zřetele hodné.
4. Neodstraní-li nájemce **poškození nebo vadu** způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce i bez předchozího upozornění pronajímatel.
5. Pronajímatel odstraní **poškození nebo vadu** v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.

VIII.

DOBA TRVÁNÍ NÁJMU A UKONČENÍ SMLOUVY

1. Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu určitou, t. j. do 31. března 2019**.
Neoznámí-li pronajímatel nájemci písemně do 30 dnů před dnem ukončení nájmu, že trvá na ukončení nájemní smlouvy, obnovuje se nájemní smlouva za též podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem se obnovuje vždy na dobu šesti po sobě jdoucích kalendářních měsíců.
2. Ukončení nájmu se řídí příslušnými ustanoveními OZ.
3. V případě skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a odevzdat pronajímateli (správci) se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání bytu, a to nejpozději v den, kdy nájem končí, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak nebo není jinak stanoveno. O vyklizení a odevzdání bytu se pořídí příslušný protokol.
Nájemce je rovněž povinen vyklidit sklep, ostatní užívané prostory a zajistit odpojení plynoměru a elektroměru, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak. Smluvní strany se dohodly, že nezajistí-li nájemce při skončení nájmu odpojení plynoměru a elektroměru, bude nájemce hradit veškerou spotřebu až do dne odpojení a odečtu zajištěného pronajímatelem.

IX.

OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. Kontaktní údaje nájemce:

Telefon: XXX

E-mail: XXX

Nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele v případě, že dojde ke změně těchto kontaktních údajů.

- 2. Hrubé porušení nájemní smlouvy** - smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce poruší některou z povinností uvedených v čl. VI. odst. 2, 6, 8, 10 a 12 smlouvy a opakovaně poruší některou z povinností uvedených v čl. VI. odst. 7, 13, 19 a 20 smlouvy, bude toto považováno za hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu zakládající možnost ukončení nájemního vztahu výpovědí nájmu bytu ze strany pronajímatele.
- 3. Zvlášť závažné porušení nájemní smlouvy** – smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce poruší některou z povinností uvedených v čl. VI. odst. 5 a 11 smlouvy, bude toto považováno za zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu zakládající možnost ukončení nájemního vztahu výpovědí nájmu bytu ze strany pronajímatele bez výpovědní doby.
- 4. Finanční vyrovnání** - po skončení nájmu nebude nájemce na pronajímateli požadovat právo na protihodnotu toho, o co se jeho přičiněním zvýšila hodnota předmětu nájmu tím, že nájemce provedl v průběhu nájemního vztahu změny na věci, ke kterým dal pronajímatel písemný souhlas, ale nezavázal se k úhradě nákladů.

X.

ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 1.** Vůle statutárního města Plzně k uzavření této dohody je dána usnesením Rady města Plzně č. 289 ze dne 22. března 2018.
- 2.** Smluvní strany si výslovně ujednaly, že pokud se kterékoli ustanovení této smlouvy nebo jeho část se stane neplatným či nevynutitelným rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím jiného příslušného orgánu, nebude mít tato neplatnost či nevynutitelnost vliv na platnost a vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo částí těchto ustanovení, pokud nevyplývá přímo z obsahu této smlouvy, že toto ustanovení nebo jeho část nelze oddělit od dalšího obsahu smlouvy.
- 3.** Tato smlouva se řídí příslušnými ustanoveními OZ a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
- 4.** Smlouva může být doplňována a měněna pouze písemnými v řadě číslovanými dodatky.

5. Smluvní strany si smlouvu přečetly (včetně jejich příloh), prohlašují, že byla sepsána na základě pravdivých údajů a že jim nejsou známy žádné skutečnosti bránící uzavření smlouvy a plnění povinností z ní vyplývajících, že rozumí obsahu smlouvy a jsou s ním srozuměny, že smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné a vážné vůli a že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
6. Smlouva nabývá účinnosti dnem 1. srpna 2018 za předpokladu jeho předchozího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru nájemce.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran **a účinnosti dnem 1. srpna 2018.**
9. Tato smlouva o 9 stranách se vyhotovuje ve 3 stejnopisech s platností originálu, z nichž obdrží jeden pronajímatel, jeden správce a jeden nájemce.

Příloha č.1: Evidenční list

Příloha č. 2: Výpočet nájemného za vybavení bytu

Příloha č. 3: Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu

V Plzni dne 7. června 2018

V Plzni dne.....

.....
Pronajímatel

statutární město Plzeň
zastoupené XXX
na základě plné moci

.....
Nájemce

Fakultní nemocnice Plzeň
zastoupená ředitelem
MUDr. Václavem Šimánkem, Ph.D.

Příloha č. 3

Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu

Čl. I. Drobné opravy 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 nákladů.

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 dveří a oken a jejich součástí, kování a 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, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,

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 a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,

g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,

h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,

i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenu g) a h).

3) Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v odstavci 2, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže 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.

Čl. II. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu

Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v čl. I odst. 2 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

Čl. III. Roční limit nákladů

Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v čl. I. odst. 2 a 3 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

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.

Příloha k evidenčnímu listu**Nájemné za vybavení bytu**

Nájemné za vybavení bytu se za každý jednotlivý předmět vybavení bytu vypočte podle následujícího vzorce:

$$N = [(P_n \times P) / 100] / 12,$$

kde N = měsíční nájemné za předmět vybavení bytu

P_n = celkové pořizovací náklady předmětu vybavení, které tvoří kupní cena a náklady na jeho dopravu a montáž v bytě, které se stanovují pomocí koeficientu 1,4, kterým bude vynásobena kupní cena

P = roční procento opotřebení předmětu vybavení

Roční procento opotřebení a životnost předmětů vybavení bytu se sjednává následovně:

předmět vybavení (jednotlivě)	roční % opotřebení	životnost v letech
sporák, vařič	6,6	15
kuchyňská linka a vestavěná skříň	5	20
el. boiler a průtokový ohřívač vody	10	10
zdroj tepla užívaný jednotlivým nájemcem bytu k vytápění	5	20
regulační zařízení pro tepel. energii (termoregulační ventil)	12,5	8
rozdělovač (indikátor) topných nákladů	10	10
kompaktní měřič tepla	25	4
vodoměr SV a TUV	20	5

U zařízení kombinovaných se pro výpočet nájemného použije procento opotřebení toho vybavení, pro které je stanoveno procento vyšší.

U předmětů, jejichž životnost uplynula nebo není-li známa pořizovací cena nebo datum pořízení předmětu vybavení, se sjednává nájemné za vybavení bytu v následující výši:

- sporák a kuchyňská linka (jednotlivě) 10 Kč
- ostatní předměty vybavení (jednotlivě) 5 Kč

U předmětů vybavení neuvedených shora, kterými pronajímatel po dohodě s nájemcem byt vybaví, se nájemné sjednává dohodou.

Přesný rozpis jednotlivých předmětů vybavení a jim odpovídající měsíční nájemné za každý jednotlivý předmět vybavení bytu je uveden v evidenčním listu, který tvoří součást nájemní smlouvy.

V případě pořízení nového předmětu vybavení bytu během trvání nájemního vztahu bude z tohoto předmětu uplatňováno nájemné za vybavení bytu dle vzorce uvedeného v této příloze.