Smlouva o nájmu bytu

uzavřená podle ust. § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen "občanský zákoník")

Čl. 1
Smluvní strany

1. **Město Nové Město na Moravě**
   se sídlem Vratislavovo náměstí 103, 592 31 Nové Město na Moravě
   IČ: 00294900
   DIČ: CZ00294900
   zastoupené Michalem Šmardou, starostou města
   bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
   č.ú.: 27-1300900267/0100
   na základě Mandátní smlouvy uzavřené dne 09.09.2011 zastoupené správcem
   Realitní kancelář PAMEX, s.r.o.
   Strojírenská 2426/46, 591 01 Žďár nad Sázavou
   IČ : 26930498
   (dále jen „pronajímatel“)

a

2. **manželé**

   (dále jen „nájemci“)

Čl. 2
Předmět a účel smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

Čl. 3
Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem bytu č. 43 v domě č.p. 731 na ul. Tyršova, stojícího na pozemku p.č. 38, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu,, katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, na LV č. 1, pro obec Nové Město na Moravě a katastrální území Nové Město na Moravě.

2. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemcům do užívání byt č. 43, o velikosti 3+1 a celkové výměře 84,35 m^2 , v domě č.p. 731, na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě, v 11. nadzemním podlaží (dále jen „byt“) za účelem zajištění bytových potřeb nájemců.

3. Nájemci prohlašují, že se seznámili se stavem bytu a že jej shledali ke dni uzavření této smlouvy způsobilým ke smluvenému účelu nájmu dle této smlouvy (k nastěhování a obývání).

Čl. 4
Služby související s užíváním bytu

Pronajímatel je povinen po dobu trvání nájmu zajistit nájemcům tyto služby spojené s užíváním bytu: dodávky pitné vody (teplé i studené), odvoz a odvádění odpadních vod, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení společných částí domu, úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání a provoz výtahu.

Čl. 5
Výpočtový list

Přesná specifikace bytu, jeho vybavení s příslušenstvím, a výpočet nájemného a záloh na úhradu za služby spojené s užíváním bytu (dále jen „zálohy na služby“) je obsažen ve výpočtovém listu bytu, který je součástí této smlouvy jako její příloha č. 1, a který nájemci při převzetí podepisují a svým podpisem stvrzují pravdivost údajů v něm obsažených.

Čl. 6
Nájemné a zálohy na služby

1. Nájemci se zavazují platit pronajímateli měsíční úhrady sestávající z nájemného a záloh na služby.

2. Výše nájemného je stanovena ve výši 59,- Kč za 1 m^2 podlahové plochy bytu.

3. Nájemné a zálohy na služby (plnění) poskytované v souvislosti s užíváním bytu, se platí do posledního dne daného kalendářního měsíce, za který se nájemné a zálohy za služby platí. Zaplacením se pro účely této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele. Nezaplatí-li nájemci nájemné nebo zálohy na služby (plnění) poskytované v souvislosti s užíváním bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, jsou povinni zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení.

Čl. 7
Změny v počtu osob nájemcovi domácnosti

1. Spolu s nájemci může v bytě (v domácnosti) žít jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly byt řádně užívat a žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Pronajímatel v souladu s ust. § 2272 odst. 2 občanského zákoníku požaduje, aby v nájemcově domácnosti žil bez písemného souhlasu pronajímatele jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu, tedy:
   - u bytů o velikosti do 32 m^2 (včetně) maximálně 2 osoby
   - u bytů o velikosti od 32 m^2 do 52 m^2 (včetně) maximálně 4 osoby
   - u bytů o velikosti od 52 m^2 a více maximálně 6 osob

   Porušení této povinnosti nájemce se považuje za hrubé porušení povinností nájemců podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí. Porušení této povinnosti nájemců může být rovněž důvodem pro neprodloužení (neobnovení) smlouvy.

2. Nájemci mohou přijmout do bytu (do domácnosti) další osobu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo o další případy zvláštního zřetele hodné. Osobou blízkou se pro účely této smlouvy rozumí příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle zákona upravujícího registrované partnerství (dále jen "partner") a osoby, které s nájemci trvale žijí; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní. Skutečnost, že se jedná o osobu blízkou ve smyslu této smlouvy, jsou pronajímateli povinni prokázat nájemci. Porušení této povinnosti nájemců se považuje za hrubé porušení povinností nájemců podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí.

Porušení této povinnosti nájemců může být rovněž důvodem pro neprodloužení (neobnovení) této smlouvy postupem dle čl. 13 odst. 1 této smlouvy, tj. důvodem pro její ukončení.

3. Přijmou-li nájemci do své domácnosti další osobu, jsou povinni tuto změnu (zvýšení) počtu osob pronajímateli oznámit, a to bez zbytečného odkladu ode dne, kdy došlo ke změně. Neoznámí-li nájemci pronajímateli změnu ani do 2 měsíců ode dne, kdy tato změna nastala, má se za to, že hrubě (závažně) porušili svou povinnost.

4. Nájemci jsou povinni oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu rovněž snížení počtu členů jejich domácnosti.

5. Nájemci jsou oprávněni přihlásit se na základě této smlouvy do bytu k trvalému pobytu. Jinou osobu, vyjma osoby blízké, jsou k trvalému pobytu oprávněni přihlásit pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti nájemců se považuje za hrubé porušení povinností nájemců podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí Porušení této povinnosti nájemců může být rovněž důvodem pro neprodloužení (neobnovení) této smlouvy postupem dle čl. 13 odst. 1 této smlouvy, tj. důvodem pro její ukončení.

Čl. 8
Podnájem bytu

1. V případě, že nájemci v bytě sami trvale nebydlí, mohou dát byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

2. Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ust. čl. 8 odst. 1 a 2 této smlouvy, považuje se tato skutečnost za hrubé porušení povinností nájemců podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí.

Čl. 9
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce a osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti jsou povinni dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě, a udržovat čistotu a pořádek v domě. V době nočního klidu od 22.00 hodin do 6.00 hodin nesmějí používat hlučné domácí spotřebiče ani jinak rušit hlukem.

2. Společné prostory a zařízení domu jsou nájemci a osoby, které s nájemci žijí ve společné domácnosti, povinni používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny, a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních obyvatel domu. Vchody, chodby, schodiště, apod. musí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoliv.

3. Nájemci a osoby, které žijí s nájemci ve společné domácnosti, jsou povinni chovat se tak, aby nepoškozovali majetek pronajímatele a neomezovali ostatní spolubydlící nájemníky v bytech a jejich práva.

4. Nájemci jsou povinni umožnit pronajímateli provedení nutných oprav a povolit vstup do bytu pro likvidaci havárií ohrožujících bezpečný provoz domu.

5. Nájemci jsou povinni po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně jsou povinni umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

6. Nájemci jsou povinni oznámit pronajímateli skutečnost, že nebudou po dobu delší než dva měsíce přítomni v bytě a o tom, že jim bude byt po tuto dobu obtížně dostupný. To neplatí v případě, že nájemcům není tato skutečnost předem známa. V oznámení uvedou osobu, která po dobu jejich nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemají-li nájemci takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplnění této povinnosti nájemci se považuje za porušení povinností nájemců závažným způsobem, vyjma případů, kdy porušením této povinnosti nevznikne vážná újma.

7. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemců po celou dobu nájemního vztahu, a tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak účelu užívání bytu dle této smlouvy, zejména udržuje po celou dobu nájmu byt ve stavu způsobilém k užívání.

8. Umísťování věcí na vnější konstrukci balkonů a oken či na fasádu nebo střechu domu je možné jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

9. Nájemci jsou oprávněni umisťovat televizní, rozhlasové antény, satelity vč. svodů na vnější konstrukce balkonů, oken, na fasádu nebo na střechu domu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti ze strany nájemců se považuje za hrubé porušení povinností nájemců podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí. Porušení této povinnosti nájemců může být rovněž důvodem pro neprodloužení (neobnovení smlouvy).

10. Nájemci jsou oprávněni chovat zvířata v bytě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a s podmínkou úhrady příslušného poplatku dle příslušné vyhlášky města. Jako maximální stav, který nebude narušovat výkon práv vlastníka a užívacích práv ostatních nájemců bytů a dalších uživatelů domu pronajímatel stanoví tyto limity:
    - jeden pes o hmotnosti nepřesahující 20 kg
    - dva a více psů o součtu hmotnosti celkově nepřevyšující 20 kg
    - dvě a více koček o součtu hmotnosti celkově nepřevyšující 10 kg

    Porušení této povinnosti ze strany nájemců se považuje za hrubé porušení povinností nájemců podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí. Porušení této povinnosti nájemců může být rovněž důvodem pro neprodloužení (neobnovení) smlouvy.

11. Nájemci jsou odpovědní za zvířata chovaná v bytě. Jsou zejména povinni zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních nájemců bytů a dalších uživatelů domu. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty je jejich vlastník povinen neprodleně odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemci tyto náklady pronajímateli.

Čl. 10
Stavební úpravy

1. Nájemci mohou provádět stavební úpravy, přestavbu či jinou změnu bytu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Odmítnout udělit souhlas se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemců, člena jejich domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, je možné pouze z vážného a spravedlivého důvodu. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemci provedené úpravy a změny bez odkladu odstranili.

Čl. 11
Poškození a vady bytu

1. Zjistí-li nájemci 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. Nájemci jsou současně povinni umožnit pronajímateli odstranění těchto vad a poškození. V případě, že tak neučiní, odpovídají za škodu tím způsobenou a nemají nároky, které by jim jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat byt jeho pro vady.

2. Dojde-li k poškození nebo nadměrnému opotřebení pronajatého bytu, odpovídají nájemci za vzniklé škody, a to i za škody způsobené osobami, jimž umožnili k pronajatému bytu přístup. Nájemci jsou povinni odstranit na své náklady závady a poškození, které způsobili v domě nebo bytě sami nebo ti, kdo s nimi bydlí. Nestane-li se tak, pronajímatel závady odstraní na náklady nájemců.

Čl. 12
Běžná údržba a drobné opravy

1. Pronajímatel je povinen udržovat po celou dobu nájmu byt ve stavu způsobilém k užívání. Nájemci jsou povinni provádět a hradit běžnou údržbu bytu a hradit drobné opravy související s užíváním bytu. Specifikace oprav, které hradí nájemci na své náklady jsou uvedeny v příloze č.2 této smlouvy.

Čl. 13
Trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou 3 měsíce, a to od 1.11.2016 do 31.1.2017.

Čl. 14
Skončení nájmu bytu

1. Nájem bytu může být ukončen písemnou dohodou podepsanou oběma smluvními stranami.

2. Nájem bytu může být ukončen oběma smluvními stranami písemnou výpovědí v souladu s platnými právními předpisy.

3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem bytu vypovědět bez výpovědní doby, jestliže nájemci poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem. Nájemci porušují své povinnosti zvlášť závažným způsobem, zejména pokud:
   a) nezaplatili nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců;
   b) poškozují byt závažným nebo nenapravitelným způsobem;
   c) způsobují jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě, v němž se byt nachází, bydlí;
   d) užívají neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

   Pronajímatel je v tomto případě oprávněn požadovat, aby mu nájemci odevzdali byt bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

Čl. 15
Odevzdání bytu

1. Nájemci jsou povinni odevzdat byt pronajímateli v den kdy nájem končí.

2. Součástí skončení nájmu bytu je fyzické odevzdání bytu nájemci pronajímateli.

3. Nájemci jsou povinni odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzali, vyklizený a s provedeným hygienickým nátěrem. K běžnému opotřebení při běžném užívání a k vadám, které je povinen odstranit pronajímatel, se nepřihlíží. Zjistí-li se nadměrné opotřebení nebo poškození bytu, zavazují se nájemci vzniklou škodu uhradit. O odevzdání bytu se vyhotoví zápis, v němž bude specifikován stav bytu při jeho odevzdání.

4. V případě, že nájem bytu skončí a nájemci byt nevyklidí a neodevzdají pronajímateli v den skončení nájmu, souhlasí nájemci s tím, že k vyklizení bytu přistoupí svépomocně pronajímatel a provede jeho vyklizení nejpozději do 30 dnů ode dne skončení nájmu bytu, a to na náklady nájemců. V tomto případě, je pronajímatel oprávněn byt otevřít a věci, které se v bytě nachází uskladnit na náklady nájemců po dobu 6 měsíců. V případě, že si nájemci uskladněné věci v průběhu 6 měsíců nevyzvednou, je pronajímatel oprávněn veškeré vyklizené věci na náklady nájemců zlikvidovat.

5. Jestliže nájemci neodevzdají byt nejpozději v den skončení nájmu, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy nájemci pronajímateli byt skutečně odevzdají, případně kdy byt svépomocně vyklidí pronajímatel.

Čl. 16
Závěrečná ustanovení

1. Vztahy smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

2. Tato smlouva byla uzavřena v souladu s usnesením Rady města Nové Město na Moravě přijatým na její 11. schůzi konané dne 20.07.2015 pod bodem č.11/11/RM/2015 programu.

3. Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru pronajímatele nájemci výslovně prohlašují, že jsou s touto skutečností obeznámeni a souhlasí se zpracováním svých údajů pronajímatelem s ohledem na zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a rovněž se zveřejněním smluvních podmínek obsažených v této smlouvě v rozsahu a za podmínek vyplývajících z příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se zavazují, že obchodní a technické informace, které jim byly svěřeny druhou stranou, nezpřístupní třetím osobám bez písemného souhlasu druhé strany a nepoužijí tyto informace k jiným účelům, než je k plnění podmínek smlouvy.

4. Nájemci souhlasí se shromažďováním, uchováním a zpracováním svých osobních údajů (jména a příjmení, adresy trvalého bydliště, data narození) obsažených v této smlouvě pronajímatelem (příp. jeho zaměstnanci), a to pouze pro účely vedení evidence a majetkoprávní agendy, projednání v orgánech pronajímatele a zveřejnění rozhodnutí těchto orgánů, uzavření smluv, apod., ve kterých jsou tyto údaje obsaženy, tj. všude tam, kde lze uvedením osobních údajů předejít záměně účastníků právního vztahu. Tento souhlas je poskytován na dobu neurčitou, nejdéle však do okamžiku, kdy pomine účel, pro který budou uvedené osobní údaje zpracovány, s výjimkami stanovenými zvláštními zákony. Nájemci si jsou zároveň vědomi svých práv podle § 12 a 21 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

5. Nájemci dále souhlasí s tím, že ze strany pronajímatele bude, resp. může být, při dodržení podmínek stanovených zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zveřejněna tato smlouva, její část nebo dílčí

informace týkající se této smlouvy a jejího plnění.

6. Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.

7. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:

   a) příloha č. 1 - výpočtový list bytu,
   b) příloha č. 2 - běžná údržba a drobné opravy v bytě a jejich úhrada.

8. Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce dvě vyhotovení této smlouvy.

9. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.

10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že tato byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

11. Tato smlouva nabývá platnosti dne 01.11.2016 a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami dne 21.10.2016

V Novém Městě na Moravě dne 21.10.2016

Za pronajímatele:

……

V Novém Městě na Moravě dne 21.10.2016

Za nájemce:

……

.....

Výpočtový list

úhrady za užívání bytu č. 43
Tyršova 731/731, Nové Město na Moravě

Podlaží: 11 Typ objektu: Nejedná se o byt se sníženou kvalitou dle zákona 107/2006 Sb. 3+1

Pro vyúčtování je evidováno - osob: 5	Plocha m2:	celková	započitatelná	otápěná
		84.35	79.74	73.85

Nájemce objektu: 02-00-0731 -043-02

Vlastník objektu:
Město Nové Město na M.

		Úhrada
N	Smluvní nájem za plochu	4705.00 Kč
N	Pronájem inventáře	43.00 Kč
Z	Teplo na vytápění	2000.00 Kč
Z	Ohřev vody (TUV)	900.00 Kč
Z	Vodné a stočné	1080.00 Kč
Z	Osvětlení společ. prostorů	35.00 Kč
Z	Údržba osobního výtahu	250.00 Kč
Z	Úklid společných prostor	401.00 Kč

Tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi. **1107314302**

Celkem k úhradě měsíčně 9414.00 Kč

Předvolený způsob úhrady: SIPO (6240838319)

Smluvní nájemné - výpočet sazbou za plochu

Místnost	Plocha	Započ.pl.	Sazba Kč/m2	Nájem
01 pokoj 1	18.90 m2	18.90 m2	59.00 Kč/m2	1115.10 Kč
02 pokoj 2	14.40 m2	14.40 m2	59.00 Kč/m2	849.60 Kč
03 pokoj 3	21.50 m2	21.50 m2	59.00 Kč/m2	1268.50 Kč
04 kuchyně	7.30 m2	7.30 m2	59.00 Kč/m2	430.70 Kč
05 předsíň	6.30 m2	6.30 m2	59.00 Kč/m2	371.70 Kč
06 koupelna	3.50 m2	3.50 m2	59.00 Kč/m2	206.50 Kč
07 WC	0.95 m2	0.95 m2	59.00 Kč/m2	56.05 Kč
08 komora	1.00 m2	1.00 m2	59.00 Kč/m2	59.00 Kč
09 balkon	3.08 m2	1.54 m2	59.00 Kč/m2	90.86 Kč
10 balkon	3.34 m2	1.67 m2	59.00 Kč/m2	98.53 Kč
11 balkon	2.80 m2	1.40 m2	59.00 Kč/m2	82.60 Kč
12 sklep-místnost	1.28 m2	1.28 m2	59.00 Kč/m2	75.52 Kč
			Nájemné za plochu celkem:	4704.66 Kč

Úhrada nájemného za zařizovací předměty

Název	Množství	Instalace	Poř.cena	Roč.op.	Živ.	Nájem
kuchyňská linka	1.00	01.01.1986	0.00 Kč	100.00	1.00	10.00 Kč
vestavěná skříň	1.00	. .	0.00 Kč	100.00	1.00	5.00 Kč
vodoměr TUV	1.00	01.12.2008	889.00 Kč	12.50	8.00	9.00 Kč
vodoměr SV	1.00	01.12.2008	889.00 Kč	12.50	8.00	9.00 Kč
Sporáky elektrické	1.00	01.01.1982	0.00 Kč	5.00	20.00	10.00 Kč
Lapače par	1.00	01.01.1989	0.00 Kč	5.00	20.00	0.00 Kč
			Celkem za zařizovací předměty:			43.00 Kč

Výpis spolubydlících osob

Jméno	Vztah	Přihlášen
	dcera	01.11.2013
	manželka	01.11.2013
	syn	01.11.2013
	syn	01.11.2013

Příloha č.2 Smlouvy o nájmu bytu

Běžná údržba a drobné opravy v bytě a jejich úhrada

Za běžnou údržbu a drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.
Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- Opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt
- Opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
- Výměny elektrických koncových zařízení a rozvodových zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového a digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech
- Výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt
- Opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifónů a lapačů tuku
- Opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody
- Opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní.

Podle výše nákladů se za běžnou údržbu a drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

Elektrické sporáky

Drobné opravy, které hradí nájemce:

Opravy a výměna plotýnek
Výměna dvířek u pečící trouby, výměna dna trouby
Výměna závěsů dvířek trouby, výměna skel ve dvířkách trouby
Výměna topných spirál v troubě
Výměna vařidlové desky
Výměna držáku horního topného tělesa
Výměny a doplňování knoflíků, osvětlení, šroubů, nýtů a ostatních drobných součástí
Opravy a výměny vypínačů elektrického proudu
Opravy pečící trouby
Výměny přívodního kabelu
Výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby
Uvedení do provozu

Větší opravy, které hradí pronajímatel

Výměna pečící trouby – na základě odborného posudku

Sporáky plynové a kombinované

Drobné opravy, které hradí nájemce:

Mazání kohoutů
Výměny kohoutů Copreci
Opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
Výměny trysek (s výjimkou výměny trysek při změně plynu) včetně výměn tělesa trysky troubového hořáku
Výměny regulátoru tlaku plynu
Opravy a výměny hořáků
Výměny grilovacích hořáků – sestava
Výměny mřížek
Výměny knoflíků
Výměny vařidlové desky a vařidlové mřížky

Výměny termopojistky
Výměny termostatů trouby
Výměny výsuvného dna trouby
Výměny kouřovodu
Výměny lišt
Výměny lišt
Výměny směšovačů
Výměny hlav, rozdělovačů a vík litinových (malých, středních i velkých)
Výměny a doplňování šroubů, nýtů, příchytek (kapiláry, pérových) redukcí, kolen, vařidlových kroužků, kroužků termostatu a ostatních drobných součástí
Opravy pečící trouby
Výměny plechů, pekáčů a roštu do pečící trouby
Pročistění plynovodních přívodek od plynoměru ke spotřebičům
Výměny přívodu plynu
Uvedení do provozu
Výměna topných tyčí
Větší opravy, které hradí pronajímatel:
Výměna pečící trouby

Plynová topidla
Drobné opravy, které hradí nájemce:
Uvedení do provozu
Čištění před topnou sezónou
Opravy a výměny termočlánků
Výměny přívodu zapalováčku
Výměny hořáku zapalováčku
Výměny trysek
Výměny průhledného skla a těsnění průhledného skla
Výměny příruby
Výměny knoflíků
Výměny termopojistek
Opravy výměny termostatů
Výměny regulátoru tlaku plynu
Výměny přívodu vzduchu
Výměny odtahu spalin
Opravy hořáků
Opravy a výměny uzavíracích kohoutů plynu
Výměny horního i předního krytu
Výměny a doplňování těsnění, šroubků, nýtů a dalších drobných součástí
Pročistění plynovodních přípojek od plynoměru ke spotřebičům
Větší opravy, které hradí pronajímatel:
Výměny výměníků
Výměny plynových ventilů
Výměny kombinace
Výměny hořáků topidla
Výměny piezozapalovače
Výměny termoregulátoru

Kuchyňské linky, dřezy, vestavěné a přistavěné skříně:
Drobné opravy, které hradí nájemce bytu:
Drobné opravy příčlí, dvířek, příp. výměny skel atd.
Výměny úchytek, kování, klik
Výměny zásuvek
Opravy a obnovy nátěrů
Opravy ochranného rámu u dřezu

Nástřiky dřezu
Větší opravy, které hradí pronajímatel:
Výměny dřezu u kuchyňské linky
Výměny pracovní desky (stolu) u kuchyňské linky
Výměny dveří nebo celých křídel u kuchyňské linky

Sanitární zařízení
Drobné opravy, které hradí nájemce:
Opravy a výměny výtokového ventilu – kohoutku
Opravy a výměny dvířek u obezdění vany
Všechna opravy van a umyvadel včetně nástřiku vany
Upevnění uvolněného umyvadla, klozetové mísy, dřezu, výlevky, vany, bidetu, klozetové nádrže, konzol apod.
Opravy odpadního a přeladného ventilu
Opravy baterie, sprchy
Výměny těsnění, řetízků, zátek ke všem předmětům
Opravy a výměny podpěr, růžic, táhel
Opravy a výměny věšáků, vanových držáků, schránek na toaletní papír, galerek
Opravy a výměny násosky splachovače, plovákové koule s pákou, padákového drátu a páky, zabroušení padákového sedla, výměny kuželek pro ventily, opravy tlakového splachovače s výměnou jednotlivých součástí, sedacího prkénka s poklopem, průchodního ventilu před klozetovou nádrží, klozetové manžety
Opravy a výměny ochranných rámů dřezů a výlevek
Větší opravy, které hradí pronajímatel:
Výměny klozetové nádrže
Výměny mušle
Výměny klozetové mísy
V případě vybavení bytu záchodem Combi, jsou mísa i nádrž považovány za samostatné předměty, jejich případnou opravu hradí nájemce, ale výměnu hradí pronajímatel.

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu, které hradí nájemce jsou zejména náklady spojené s udržováním a čištěním bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů jako jsou plynospotřebiče, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a dále pak vnitřní nátěry.

Rozsah poskytovaných služeb:
a) Výtahy
Drobné opravy, které hradí nájemce:
Do ceny za užívání výtahu, kterou hradí nájemce, je zahrnuta cena el. energie vč. všech souvisejících poplatků, náklady na čištění a mazání výtahu, výměna žárovek, běžné opravy a údržbu, nátěry kabin a šachet, výměna rozbitých skel dveří a šachet výtahu, náklady na výtahového technika a dozorce.
Větší opravy, které hradí pronajímatel:
Revize zařízení, výměna a oprava hnacího zařízení a vodících lišt, výměna lan.

b) Osvětlení společných prostor
Náklady za služby a drobné opravy, které hradí nájemce:
Do ceny za osvětlení společných prostor,kterou hradí nájemce, je zahrnuta cena el. energie vč. všech souvisejících poplatků, výměna žárovek, zářivek, vypínačů, spínačů, pohybových čidel, schodišťových automatů, jističů, osvětlovacích těles, el. zámků, el. vrátných, zvonkových panelů apod. nebo opravy těchto zařízení, dále i údržba akumulátorů nouzového osvětlení. Do této služby je zahrnuta i spotřeba el. energie vč. všech souvisejících poplatků u STA, odtahových ventilátorů a obdobných zařízení, pokud nemají vlastní elektroměr.
Větší opravy, které hradí pronajímatel:

Revize zařízení, výměna rozvodů el. energie, zavedení jiného systému osvětlení.

Poznámka:
Ukazatele životnosti konstrukčních prvků domů a bytů, popříp. údaje o životnosti, které udává výrobce, jsou ovšem pouze orientační; nemají povahu závazného právního předpisu. Jinak řečeno, uplynutí doby životnosti nezakládá právní nárok nájemce na výměnu, pokud tento předmět je ještě funkční a naopak nájemce má právo na výměnu, jestliže se prohlídkou předmětu prokáže nutnost jeho výměny, i když ještě doba životnosti neuplynula. Rozhodující také je, zda byl předmět řádně užíván.