

Smlouva o nájmu bytu

uzavřená dle ustanovení S 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“), ve znění pozdějších předpisů.

Město Nymburk, se sídlem Náměstí Přemyslovců 163/20,
288 28 Nymburk
IC: 239 500 zastoupené starostou PhDr. Pavlem Fojtíkem

zastoupené na základě mandátní smlouvy ze dne 20.10.2008 s účinností od 1.11.2008

Petrem Bubancem, zprostředkovací
služby se sídlem Tyršova 1, 288 02
Nymburk IČ:13288661
tel.: 325 512 779, 603 279 289
zastoupenou Petrem Bubancem na straně
jedné (dále jen „pronajímatel“)

a

Nemocnice Nymburk
Boleslavská tř. 425/9,288 02 Nymburk

tel.: 325 505 264 na straně druhé (dále
jen „nájemce“)

se dohodli níže uvedeného dne, měsíce a roku na uzavření této smlouvy:

Článek I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že vlastníkem bytu č. 3, umístěném v 2. nadzemním podlaží domu č.p. 170, v ulici Nam.premyslovcu, k.ú Nymburk, obec Nymburk. /dále jen „byt“ nebo „bytová jednotka“/.
2. Pronajímatel prohlašuje, že je tento byt právně volný a je zkolaudován jako byt.

Článek II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě též i členů jeho domácnosti do užívání byt uvedený v článku I této smlouvy o celkové výměře 92,79 m² sestávající z:

Ozač.	Název plocha	Celk . přep. tep, TUV	Podlah , Koef . plocha	Přep. pl	Započt míst.	místnosti	plo. m2
	pokoj		28,00	28,00		28,00	28,00
	pokoj		16,00	16,00	1,000	16,00	16,00
	pokoj		13,33	13,33	1,000	13,33	13,33
	kuchyn		8,74	8,74	1,000	8,74	8,74
	predsin		3,77	3,77	1,000	3,77	3,77
	predsin		3,57	3,57	1,000	3,57	3,57
	predsin		2,72	2,72	1,000	2,72	2,72
	WC		1,95	1,95	1,000	1,95	1,95
	koupelna		6,28	6,28	1,000	6,28	6,28
	komora		3,70	0,00	1,000	0,00	3,70
	balkon		4,73	0,00	1,000	0,00	2,37

2. Spolu se specifikovaným bytem přenechává pronajímatel touto smlouvou nájemci k užívání také vybavení bytu, které tvoří:

<u>Název</u>	<u>Počet MJ</u>	<u>Dat . pořiz Cena</u>	<u>opotř.</u>	<u>Nájem v Kč</u>	
vodomer SV		1,00 01.01.2009	0,00	12,50	5,00
vodomer TUV		1,00 01.01.2008	0,00	12,50	5,00

Zař. : 10,00 Kč

a dále vybavení, které je uvedeno v protokolu o předání a převzetí bytu /dále i jako "předávací protokol"/.

Článek III. účel smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci za nájemné specifikované v článku VI této smlouvy k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě též i členů jeho domácnosti do užívání byt blíže specifikovaný v článku I a II této smlouvy výhradně za účelem bydlení a nájemce tento byt do nájmu k tomuto účelu přijímá.
2. Nájemce je oprávněn užívat byt, společné prostory domu a požívat plnění (služby), jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno, řádně v rozsahu a za podmínek stanovených touto smlouvou a obecně závaznými předpisy, zejména NOZ a na něj navazujícími právními předpisy.
3. Spolu s nájemcem budou byt užívat tyto osoby jako členové jeho domácnosti (příjmení, jméno, datum narození, užíván od):

██████████	██████████
██████████	██████████
██████████	██████████
██████████	██████████

4. Pronajímatel si vyhrazuje právo dát nájemci souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, 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.

Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Článek IV. Doba nájmu

1. Tato smlouva, a tedy nájem se uzavírá na dobu určitou, a to od 01.12.2018 do 30.11.2019
2. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že pokud bude nájemce řádně plnit své povinnosti, vyplývající z této nájemní smlouvy, a bude mít zájem nájem bytu prodloužit, i po sjednané nájemní době, může pronajímatel prodloužit nájem na základě žádosti nájemce ještě o další vymezenou dobu. Požádat o prodloužení musí nájemce nejpozději 30 dnů před uplynutím doby nájmu. Ustanovení S 2285 zákona č. 89/2012 Sb., nebude použito.

článek V. Předání a převzetí bytu

1. Smluvní strany se dohodly, že byt bude pronajímatelem předán nájemci do užívání dne, jenž byl sjednán v článku IV odst. 1 této smlouvy jako počátek doby nájmu. Nájemce se zavazuje byt převzít.
2. O předání a převzetí bytu bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán předávací protokol.

3. Po zániku nájmu bytu se nájemce zavazuje byt předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a dále odhlásit si svůj trvalý pobyt, bude-li v průběhu trvání nájemního vztahu nahlášen, stejně jako zajistit odhlášení trvalého pobytu případných dalších osob, které spolu s nájemcem byt užívaly.

Článek VI.

Nájemné, způsob jeho úhrady a další úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši nájemného za užívání předmětného bytu v částce 7000,00 Kč za jeden měsíc.
2. Nájemné je splatné vždy předem nejpozději k 20. dni příslušného měsíce, za který je nájemné placeno, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele 35-504359359/0800 Česká spořitelna VS: 1703
3. Nájemce se dále zavazuje ke dni splatnosti nájemného, společně s nájemným, hradit zálohy na služby spojené s užíváním bytu ve výši 3690,- Kč za jeden měsíc. Celková úhrada za nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu činí celkem 10690,00 Kč za jeden měsíc.

Pronajímatel a nájemci si ujednali způsob rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu v intencích ustanovení S5 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb.

4. Po uplynutí prvního kalendářního roku po podpisu smlouvy je pronajímatel oprávněn jednostranně písemně zvýšit dohodnuté nájemné o index inflace za uplynulý rok, který je zveřejňován českým statistickým úřadem. Nájemné se takto zvyšuje od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení oznámení o zvýšení nájemného. Výpočtovou základnou je vždy výše nájemného z předchozího kalendářního roku. Pronajímatel je oprávněn takto nájemné poprvé zvýšit v roce 2015. Provede-li pronajímatel stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody, může se s nájemci dohodnout o zvýšení nájemného, nejvýše však o deset procent z účelně vynaložených nákladů ročně. Souhlasí-li s návrhem na takové zvýšení nájemného alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě, platí zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce.
5. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že při změně rozsahu, kvality nebo ceny služeb spojených s užíváním bytu v probíhajícím roce provede pronajímatel jednostranným písemným úkonem odpovídající změnu výše záloh na tyto služby, a to s účinností od prvního dne měsíce následujícího po cenové úpravě.
6. Přehled záloh na služby spojené s užíváním bytu je uveden spolu s výpočtem nájemného v evidenčním listě, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako Příloha č. 1. V případě změn nájemného, či záloh na služby spojené s užíváním bytu v souladu s touto smlouvou dodá pronajímatel nájemci aktualizovaný evidenční list.

7. Pronajímatel poskytuje nájemci následující služby spojené s užíváním bytu:

<u>Položka</u>	<u>Částka (Kč)</u>
sta	10,00
osvětlení	80,00
s tudená voda	1000,00
teplá užitková voda	1200,00
teplo	1400,00

8. Úhrady za ostatní služby bude nájemce hradit přímo příslušným dodavatelům těchto služeb.
9. Nájemce je dále povinen složit v hotovosti do pokladny pronajímatele (hotovostní pokladna Města Nymburk, na adrese Náměstí Přemyslovců 163, Nymburk), při podpisu této smlouvy, vratnou jistotu ve výši 21000,- Kč, kterou je pronajímatel oprávněn použít k úhradě pohledávek na nájemném, pohledávek za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě případných dalších závazků nájemce vůči pronajímateli vzniklých v souvislosti s nájmem, a to v okamžiku, kdy bude nájemce s úhradou těchto pohledávek či závazků více než 5 dnů v prodlení. Nájemce je povinen po písemné výzvě pronajímatele doplnit do jednoho měsíce takto složenou jistotu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího složení a to ve výši sazby poskytnuté bankou v době uložení jistiny na zvláštním účtu pronajímatele.

Článek VII. Skončení nájmu

1. Nájem bytu zanikne:
 - a. uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - b. písemnou dohodou obou smluvních stran,
 - c. písemnou výpovědí,
 - d. jiným způsobem, který stanoví zákon.
2. Bude-li rozhodnutí o nezájmu prodloužit nájemní vztah oznámeno v souladu s článkem IV odst. 2 této smlouvy druhé smluvní straně, skončí nájemní vztah uplynutím sjednané doby.
3. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi. V zákonem stanovených případech může pronajímatel či nájemce dát výpověď bez výpovědní lhůty. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.
4. Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
5. Pronajímatel může vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době z následujících důvodů:
 - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti, nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
 - c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
 - d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.Pronajímatel musí důvod výpovědi ve výpovědi uvést. Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla. Na toto právo musí být nájemce ve výpovědi upozorněn.
6. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplátí-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.

Článek VIII.

Práva a povinnosti smluvních stran, ostatní ujednání

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci byt specifikovaný v článku I a článku II této smlouvy ve stavu způsobitelném ke smlouvenému užívání. Pronajímatel je povinen udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobitelném užívání. 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. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran se řídí NOZ.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětného bytu.
3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit způsob úhrad a čísla účtů uvedená v článku VI odst. 2, 3, 9 této smlouvy. „
4. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci případnou součinnost při přihlášení k odběru služeb, které nájemci přímo neposkytuje. Nájemce zavazuje po skončení nájmu odběr těchto služeb odhlásit.

5. Nájemce je povinen platit řádně a včas nájemné a veškeré další úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu dohodnuté v článku VI. této smlouvy.
6. Nájemce smí užívat předmětný byt pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě. 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.
7. Nájemce se zavazuje do 7 dní od převzetí bytu dle článku V. odst. 1 této smlouvy uzavřít pojištění odpovědnosti za škodu vzniklou v souvislosti s užíváním předmětného bytu nájemcem a osobami, které v bytě se souhlasem pronajímatele pobývají, s dobou trvání alespoň na dobu nájmu.
8. V případě vzniku pojistné události týkající se předmětného bytu má nájemce povinnost upozornit na tuto událost neprodleně pronajímatele.
9. Nájemce je povinen udržovat na své náklady byt v čistém a užitelném stavu, zejména provádět běžné drobné opravy a údržbu bytu.

Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele.

Za drobné opravy považují zejména tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) 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 uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících 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, kotlů etážového topení na pevná, 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.

Za drobné opravy se také považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou výše uvedeny.

10. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli, příp. jím pověřené osobě správce domu, bez zbytečného odkladu potřebu oprav (mimo běžných drobných oprav), které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá nájemce za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
11. Nájemce se zavazuje neprovádět bez souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy, ani jiné podstatné změny předmětného bytu. Pravidla, za nichž může provádět stavební úpravy bytu pronajímatel, se řídí NOZ.
12. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v předmětném bytě, v bytech ostatních nájemců, či ve společných prostorách domu způsobil sám nebo ti, kdo spolu s ním byt užívají, či se s jeho nebo jejich souhlasem v bytě zdržují.
13. Nájemce je povinen dodržovat veškerá protipožární, bezpečnostní a hygienická ustanovení a normy pro provoz a užívání bytů a jejich příslušenství, včetně topných systémů.
14. Nájemce není oprávněn přenechat předmětný byt do užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele.
15. Nájemce je povinen užívat předmětný byt, společné prostory a zařízení domu řádně tak, aby neomezoval ostatní uživatele domu ve výkonu jejich práv.
16. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě po předchozí písemné výzvě po celou dobu nájemního vztahu prohlídku užívaného bytu za účelem ověření, zda je předmětný byt udržován v

pořádku a v obyvatelném stavu tak, jak byl převzat nájemcem, a za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli,

17. Nájemce se zavazuje řídit se platnými nařízeními pronajímatele týkajícími se provozu domu.
18. Nájemce se zavazuje, že v případě skončení nájmu, že nejpozději dnem ukončení platnosti této smlouvy najatý byt vyklidí a předá jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a vadám, které byl povinen odstranit pronajímatel. Byt nebude vykazovat takové vady, které je povinen provádět nájemce v rámci jeho účasti na běžné údržbě a drobných opravách. Byt bude vymalován. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty, nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložением do vlastnictví vlastníka nemovité věci.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce potvrzuje, že si byt, který je předmětem této nájemní smlouvy, prohlédl a shledal ho v pořádku pro normální užívání dle účelu této smlouvy.
2. Veškeré změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze se souhlasem obou smluvních stran písemnou formou. To platí i pro tuto klauzuli.
3. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 — Evidenční list.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Účinnosti nabývá tato smlouva dnem vzniku nájmu podle článku V. odst. 1 této smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou, svobodnou, určitou a vážnou vůli a že neuzavírají tuto smlouvu v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a zavazují se k jejímu plnění.
7. Pronájem bytu schválila rada města dne 26.9.2018 usnesením ö.454.1

V Nymburce dne 9.11.2018.