

SMLOUVA O NÁJMU BYTU ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ

uzavřená podle § 2235 a násl. obč. zák. č. 89/2012 Sb. v platném znění – dále NOZ

m e z i

- 1) Městem Planá nad Lužnicí zastoupeném statutárním zástupcem organizace “Dům s pečovatelskou službou Planá nad Lužnicí, okres Tábor, příspěvková organizace“ se sídlem Planá n/L, Zákostelní 661, okres Tábor, PSČ 391 11, IČO: 47267402, Mgr. Terezou Jindrovou

(dále jen pronajímatel),

a

- 2) p., nar., bytem

p., nar., bytem

dále jen nájemce (nájemci).

I.

Předmět smlouvy a účel nájmu

Předmětem této smlouvy je nájem bytu v domě čp. v ulici, v Plané n/L. za dále stanovených podmínek.

Pronajímatel přenechává do užívání nájemci byt číslo v poschodí: o celkové výměře obytné plochy stávající z jedné obytné místnosti a příslušenství. Jako příslušenství patří k bytu předsíň, koupelna se sprchovým koutem, WC a balkon. Dále k bytu patří vnitřní vybavení: vařič, kuchyňská linka, vestavěná skříň a tepelný elektrický zdroj.

Nájemce může používat vlastní předměty vnitřního vybavení bytu jen s předchozím souhlasem pronajímatele a za dodržení všech bezpečnostních a protipožárních opatření. Užívání těchto předmětů nebude mít vliv na sjednanou výši nájemného.

Pronajímatel přenechává nájemci uvedený byt s příslušenstvím a vedlejšími prostorami k zajištění jeho bytových potřeb.

Byt s příslušenstvím je předáván ve stavu způsobilém k řádnému užívání, což smluvní strany potvrzují. Protokol o předání a převzetí bytu je přílohou č.1 této smlouvy.

S užíváním bytu souvisí i užívání společných prostor a plnění poskytovaná s užíváním bytu (služby), jimž jsou: teplo a teplá voda, vodné a stočné, televizní anténa, úklid společných prostor, osvětlení společných prostor a výtah.

II. Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou od do

Nájem je možné prodloužit na základě žádosti podané nájemcem minimálně 1 měsíc před uplynutím doby sjednaného nájmu bytu. Podmínkou prodloužení nájmu bytu je, že nájemce má vyrovnány všechny závazky z nájmu plynoucí a využívá pečovatelskou službu.

III. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu

Nájemné za užívání bytu se sjednává dohodou smluvních stran a činí Kč měsíčně. V ceně nájemného nejsou zahrnuty úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (dále služby), a to: teplo a teplá voda, vodné a stočné, televizní anténa, úklid společných prostor, osvětlení společných prostor a výtah.

Zvyšování nájemného se řídí ust. §§ 2249 a 2250 NOZ.

Úhrada za služby spojené s užíváním bytu byla po dohodě s nájemcem stanovena ve výpočtovém listu, který tvoří přílohu č.2 této smlouvy. Tyto platby jsou zálohami na úhrady, které se předepisují ve výši 1/12 očekávaného ročního nákladu na služby.

Vyúčtování záloh za předchozí kalendářní rok, jímž se rozumí období od 1.1. do 31.12., provede pronajímatel nejpozději do 30.4. následujícího roku.

Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby.

Nájemné a zálohy za služby dle předchozích odstavců jsou splatné k poslednímu dni měsíce, za který je nájemné a záloha na služby hrazena.

V případě prodlení s placením nájemného a úhrad za služby delším jak 5 dnů, je nájemce povinen zaplatit v případě prodlení s úhradou nájemného úrok z prodlení a v případě úhrad za služby poplatek z prodlení. Jejich výše je stanovena zvláštními právními předpisy (VI. nařízení 351/2013 Sb. a zákon o službách spojených s užíváním bytu č. 67/2013 Sb.)

Pokud by nájemce nezaplatil nájemné a úhrady za služby ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, mohl by mu pronajímatel vypovědět nájem bytu pro porušení povinnosti nájemce zvlášť závažným způsobem - § 2291 odst. 2 NOZ.

IV.

Složení prostředků k zajištění nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu – peněžitá jistota

Smluvní strany v souladu s ust. § 2254 NOZ sjednaly, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu za zaplacení nájemného a služeb spojených s nájmem a na splnění jiné povinnosti vyplývající z nájmu, ve výši **trojnásobku měsíčního nájemného**.

Jinými povinnostmi jsou závěrečné vyklizení, vymalování, uklizení bytu a provedení drobných oprav, nezajistí-li si je nájemce sám.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

Práva a povinnosti pronajímatele:

- odevzdat nájemci byt ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání a v tomto stavu ho po celou dobu nájmu udržovat
- zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu
- odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu
- po předchozí dohodě s nájemcem provádět kontrolu stavu pronajatého bytu

Práva a povinnosti nájemce :

- užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně v souladu s nájemní smlouvou
- nahlásit uzavření manželství
- platit řádně a včas nájem a úhrady za služby spojené s nájmem
- při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv
- hradit drobné opravy související s užíváním bytu a běžnou údržbu bytu. Po vzájemné dohodě nájemce s pronajímatelem je specifikace drobných oprav a běžné údržby bytu uvedena v příloze č. 3, která je nedílnou součástí této nájemní smlouvy
- oznámit pronajímateli potřebu takových oprav v bytě, které má provádět pronajímatel a umožnit mu jejich provedení, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla
- odstranit závady a poškození, které způsobil v domě a bytě sám nebo které způsobil osoby, které s ním bydlí nebo byt jen krátkodobě navštěvují
- neprovádět v bytě žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad
- jestliže nájemce ví předem o své nepřítomnosti v bytě po dobu delší 2 měsíců a tato je spojena s obtížnou dostupností bytu, oznámí tuto skutečnost předem pronajímateli. Současně mu označí osobu, která byt v případě nezbytné nutnosti zpřístupní. Nemá-li nájemce takovou osobu, je jí pronajímatel. Nesplnění této povinnosti se považuje za porušení povinnosti nájemce závažným způsobem, což neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma
- dodržovat domovní a provozní řád, požární řád a požární poplachové směrnice.

VI. Skončení nájmu bytu

Nájem bytu skončí dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí kterékoliv ze stran, příp. okamžitou výpovědí. Skončí též uplynutím sjednané doby nájmu a úmrtím nájemce.

Pronajímatel může dát výpověď jen z důvodů uvedených v příslušných ustanoveních občanského zákoníku - §§ 2285 – 2296, u bytů zvláštního určení - § 2301 odst. 3.

Výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně a činí 3 měsíce.

Poruší-li nájemce svou povinnost z nájmu zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, byt odevzdal.

Po skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit, vymalovat a uklidit a odevzdat ho spolu s klíči pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a bez vad, které je povinen odstranit na své náklady. Nájem se platí nejen po dobu nájmu, ale od jeho počátku až do odevzdání bytu po jeho skončení. Není-li byt odevzdán v den skončení nájmu, platí se až do jeho odevzdání.

Nájemce bytu nebo jeho zákonný dědic je povinen uhradit pronajímateli finanční částku, o kterou jsou náklady vynaložené na služby spojené s užíváním bytu vyšší, než-li jsou uhrazené zálohy nájemcem bytu.

Pronajímatel je povinen vrátit nájemci bytu nebo jeho zákonnému dědici finanční částku záloh převyšující skutečné náklady na služby spojené s užíváním bytu a vyúčtovat jistotu, byla-li sjednána.

IX. Závěrečná ustanovení

Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, pro každou smluvní stranu jeden. Lze ji měnit a doplňovat jen písemně a se souhlasem smluvních stran.

V otázkách touto smlouvou neupravených platí ustanovení občanského zákoníku v platném znění a obecně závazných předpisů souvisejících s nájmem bytu.

Součástí smlouvy jsou :

- a) Protokol o předání a převzetí bytu – příloha č. 1
- b) Výpočtový list nájemného a služeb – příloha č. 2
- c) Specifikace drobných oprav a běžné údržby bytu – příloha č. 3

Pronajímatel upozorňuje nájemce na možnost pojištění domácnosti a pojištění pro

případ způsobení škody jinému nájemci nebo pronajímateli.

Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a protože je v souladu s jejich vůlí v ní vyjádřenou, tuto podepisují.

V Plané nad Lužnicí dne:

Pronajímatel:

Nájemce:

Protokol o předání a převzetí bytu

Příloha č. 1 smlouvy o nájmu bytu zvláštního určení

1) Byt č., podlaží:, ulice, Planá nad Lužnicí.

2) Nájemce:

3) Číslo smlouvy:

Příslušenství a vnitřní vybavení bytu

Umístění	Předmět	Specifikace	Počet kusů
Předsíň	vstupní dveře		
	předsíňová skříň	policová s nástavcem	
	předsíňová skříň	s nástavcem	
	nástěnka s krytem		
	domovní telefon		
	podlaha		
Pokoj	radiátor	litěný	
	garniž	s kolejničkami	
	podlaha	PVC	
Kuchyň	dřez mycí		
	dvouplotýnkový vaříč		
	zářivka s krytem		
	nástěnka s krytem		
	kuchyňská linka		
	podlaha	PVC	
	ventilátor nad kuchyňskou linkou		
Koupelna	radiátor	litěný	
	sprchový kout	s keramickým obkladem	
	umyvadlo		
	nástěnka s krytem		
	ventilátor		
	infrazářič		
	podlaha	keramická dlažba	
Balkon	klosetová mísa	COMBI WC	
	podlaha	keramická dlažba	
	palubkový podhled		
Ostatní	ohrazení síťovým pletivem		
	vypínače ventilátorů		
	dvouvypínač		
	jednoduchý vypínač		
	dvouzásuvky		
	jednoduchá zásuvka		
	jistič		
	baterie dřezová		
	baterie sprchová		
	zásuvka STA		
Chodba	klíče:	hlavní vchod	
		od bytu	
Hlavní vchod	elektroměr		
	schránka na dopisy		

Příslušenství a vnitřní vybavení bytu souhlasí s předávacím protokolem.

V Plané nad Lužnicí dne:

Nájemce:

Pronajímatel:

Výpočtový list nájemného

Příloha č. 2 smlouvy o nájmu bytu zvláštního určení

1) Byt č., podlaží:, ulice, Planá nad Lužnicí.

2) Nájemce:

V bytě bydlí od:

3) Číslo smlouvy:

4) Podlahová plocha v m2:

Místnost	Skutečná plocha	Započitatelná plocha	Vytápěná plocha
pokoj			
pokoj			
předsíň			
sprchový kout + WC			
balkon			
spol. prostory vytápěné			
Celkem:			

5) Měsíční zálohy za služby:

Platí od:

Druh služby:	Výše zálohy v Kč:
teplo a teplá voda	
vodné a stočné	
televizní anténa	
úklid společných prostor	
osvětlení společných prostor	
výtah	
Celkem:	

6) Nájemné:

Smluvní nájemné v Kč	
----------------------	--

7) Měsíční zálohy za služby a nájemné celkem v Kč:

Nájemné	
Zálohy za služby	
Celkem:	

V Plané nad Lužnicí dne:

Nájemce:

Pronajímatel:

Specifikace drobných oprav a běžné údržby bytu

Příloha č. 3 smlouvy o nájmu bytu zvláštního určení

I. Drobné opravy bytu

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

- 1) Podle věcného vymezení se 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 včetně hlavního jističe pro byt, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového a digitálního televizního vysílání, zdrojů světla v osvětlovacích tělesech a výměny osvětlovacích těles.
 - d) Opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, výměny připojovacích a propojovacích hadiček k WC a k vodovodním bateriím.
 - e) Opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.
- 2) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vaříčů, infrazářičů, vestavěných či přistavěných skříní a kuchyňských linek.
- 3) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 2.
- 4) Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 1 a 2, 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. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

II. Běžná údržba bytu

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v článku I., odst. 2) této přílohy, vnitřní nátěry, malování včetně opravy omítek, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům.