

Smlouva o nájmu bytu zvláštního určení

Smluvní strany:

Město Hrádek

se sídlem náměstí 8. Května 270, 338 42 Hrádek

IČO 00258725

zastoupené Mgr. Marcelou Sobotkovou

(dále jen „*pronajímatel*“)

a

(Jméno a příjmení), nar. doplnit

bytem **doplnit**

(dále jen „*nájemce*“)

uzavírají v souladu s ustanovením § 2201 a násl., dále § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „*občanský zákoník*“) tuto

smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení

(dále jen „*smlouva*“)

Čl. I.

Prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem **doplnit označení nemovité věci** (dále jen „*předmět nájmu*“).
2. Předmět nájmu je bytem zvláštního určení dle § 2300 občanského zákoníku.
3. Specifikace předmětu nájmu včetně příslušenství je uvedena v evidenčním listu, který je **přílohou č. 1** této smlouvy.

Čl. II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce Předmět nájmu a nájemce se zavazuje hradit nájemné a služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu dle této smlouvy.
2. Seznam osob žijící s nájemcem ve společné domácnosti jsou uvedeny v evidenčním listu.

Čl. III.

Účinnost smlouvy

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **určitou** do 31.12.20**20** s účinností od **doplnit**.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemní smlouva bude automaticky prodloužena o dobu trvání **jednoho (1) roku**, a to i opakovaně, pokud pronajímatel nebo nájemce písemně nesdělí druhé smluvní straně nejpozději **šedesát (60) kalendářních dní** před skončením nájmu, že trvá na ukončení nájemní smlouvy ke dni skončení sjednané doby. Dohodou smluvních stran smluvní strany výslovně vylučují zákonnou úpravu prolongace nájmu dle ustanovení § 2230

občanského zákoníku.

Čl. IV.

Předání bytu

1. Pronajímatel se zavazuje zpřístupnit nájemci předmět nájmu nejpozději ke dni účinnosti smlouvy. Předmět nájmu je zpřístupněn, obdržel-li nájemce klíče a nebrání-li mu nic v přístupu do předmětu nájmu.
2. Současně s předáním předmětu nájmu předá pronajímatel nájemci klíče od předmětu nájmu, případně další klíče od prostor souvisejících s užíváním předmětu nájmu.
3. O předání a převzetí předmětu nájmu sepíší smluvní strany předávací protokol.
4. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu řádně prohlédl, a že je předmět nájmu způsobilý k nastěhování v souladu s §2243 občanského zákoníku.

Čl. V.

Nájemné a služby související s užíváním předmětu nájmu

1. Strany ujednávají měsíční nájemné ve výši **doplnit,- Kč** (slovy: **doplnit** korun českých).
2. Strany ujednávají každoroční zvyšování nájemného proti předchozímu ročnímu období, a to s účinností vždy k 1. červenci každého kalendářního o index růstu spotřebitelských cen minulého kalendářního roku, vyplývající z údajů Českého statistického úřadu. Pronajímatel se zavazuje oznámit novou výši nájemného nejpozději **třicet (30) dní** před účinností změny.
3. Nájemce je povinen hradit vedle nájemného zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dále jen „**zálohy na služby**“). Výše zálohy na služby je stanovena v evidenčním listě.
4. Nájemce je povinen platit nájemné a zálohy na služby předem na každý příslušný měsíc nejpozději do posledního dne předcházejícího kalendářního měsíce, a to na účet pronajímatele č.ú. **doplnit** pod v.s. **doplnit rodné číslo nájemce bez lomítka** nebo v hotovosti na pokladně Městského úřadu města Hrádek.
5. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného a záloh na služby je povinen uhradit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.
6. Nájemce není oprávněn proti pohledávce pronajímatele na zaplacení nájemného a záloh na služby nebo jakékoli jiné peněžité pohledávce vzniklé na základě této smlouvy, a jejímu příslušenství jednostranně započítat pohledávku nájemce vůči pronajímateli.
7. Pronajímatel se zavazuje zajistit po dobu nájmu nezbytné služby, a to dodávku (**tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávku vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu**).
8. Výše záloh na služby bude určena jako měsíční podíl z celkových předpokládaných ročních nákladů na jednotlivé služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zdaňovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku vyplývá z evidenčního

listu.

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. Oznámení o změně měsíční zálohy podle předchozí věty se zavazuje pronajímatel sdělit nájemci formou nového evidenčního listu doplněného řádným písemným odůvodněním změny výše měsíční zálohy nejpozději v poslední den měsíce předcházejícího měsíci, od kterého má být nová výše cen služeb nájemcem pronajímateli hrazena.
10. Skutečnou výši nákladů a záloh na jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za období předchozího kalendářního roku a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 30. dubna následujícího kalendářního roku. Pronajímatel ve vyúčtování uvede skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby. Finanční vyrovnání vyplývající z vyúčtování provedou pronajímatel a nájemce ve lhůtě do 31. července kalendářního roku následujícího po kalendářním roce, za který je vyúčtování provedeno. Pronajímatel je oprávněn případné přeplatky započíst oproti jakýmkoliv pohledávkám vůči nájemci.
11. Nájemce je povinen uzavřít vlastním jménem smlouvu o dodávce **elektrické energie a plynu** s příslušným dodavatelem a současně se zavazuje plnit povinnosti vyplývající z uzavřené smlouvy s dodavatelem těchto služeb. Úhrady za služby nájemce hrady přímo smluvnímu dodavateli. Pro případ porušení těchto povinností odpovídá nájemce za vzniklou škodu. Porušení povinností nájemce dle tohoto odstavce se považuje za porušení smlouvy zvlášť závažným způsobem. Nájemce a pronajímatel jsou, za účelem splnění těchto povinností, si povinni poskytnout vzájemnou součinnost, zejména k přepisu odběratele těchto energií na nájemce a po skončení nájemního vztahu k přepisu odběratele z nájemce na pronajímatele, případně na jím určenou třetí osobu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu, společné prostory a zařízení domu tak, aby nedocházelo ke vzniku škody na majetku a předcházet vzniku těchto škod.
2. Nájemce je povinen počínat si tak, aby nedocházelo k nadměrnému či nepřiměřenému obtěžování či zatěžování vlastníků či nájemců sousedních bytů.
3. Nájemce je povinen dodržovat povinnosti stanovené Statutem domu s pečovatelskou službou města Hrádek, který je přílohou č. 2 smlouvy.
4. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení předmětu nájmu nebo bytového domu, kde se předmět nájmu nachází, je nájemce oprávněn v předmětu nájmu pracovat nebo podnikat.
5. Pronajímatel se zavazuje udržovat po dobu nájmu v domě, kde se nachází předmět nájmu, náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů.
6. Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
7. Pronajímatel se zavazuje udržovat po dobu nájmu předmět nájmu ve stavu způsobitelném k

užívání.

8. Nájemce má právo chovat v předmětu nájmu 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.
9. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho užívání, zjištění hodnot spotřebovaného tepla, studené a teplé vody.
10. Nájemce se zavazuje dodržovat domovní řád domu s pečovatelskou služkou. Domovní řád je přílohou nájemní smlouvy a je její nedílnou součástí.
11. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která má být delší než dva (2) měsíce, i o tom, že předmět nájmu mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen to včas písemně oznámit pronajímateli. Současně písemně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce svou oznamovací povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem, vyjma případů, kdy nenastane z tohoto porušení vážná újma.

Čl. VII.

Úpravy a jiné změny

1. Nájemce se zavazuje provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy uvedené v souladu s platnými právními předpisy. Nájemce je povinen před provedením opravy informovat pronajímatele.
2. Nájemce se zavazuje strpět úpravu předmětu nájmu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. Nájemce souhlasí i s takovými úpravami, které by pro něj znamenaly způsobení většího nepohodlí, avšak nezpůsobí-li nemožnost užívání předmětu nájmu ke stanovenému účelu.
3. Souhlasí-li s tím písemně pronajímatel, může nájemce provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu předmětu nájmu. Nesouhlasí-li pronajímatel se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v předmětu nájmu bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud. Smluvní strany se pro vyloučení pochybností dohodly tak, že nájemci při skončení nájmu nenáleží náhrada za případné zhodnocení předmětu nájmu, pokud se smluvní strany nedohodnou písemnou dohodou na způsobu vypořádání případného zhodnocení. Provedení úprav předmětu nájmu nájemcem bez písemného souhlasu pronajímatele se považuje za hrubé porušení smlouvy.
4. Při skončení nájmu je nájemce povinen odstranit jím provedené stavební úpravy předmětu nájmu, pokud pronajímatel písemně nepotvrdí nájemci, že nepožaduje navrácení předmětu nájmu v předešlý stav.
5. Zjistí-li nájemce v předmětu nájmu 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.

6. 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.
7. Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.
8. 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.
9. 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.
10. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele.
11. Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.

Čl. VIII.

Členové nájemcovy domácnosti, podnájem

1. Pronajímatel si vyhrazuje předchozí **písemný** souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné, kdy je nájemce povinen oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli. Neučiní-li oznámení nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, nebo přijme člena domácnosti bez souhlasu pronajímatele, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.
2. Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti předmětu nájmu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
3. Sníží-li se počet členů nájemcovy domácnosti, oznámí to nájemce písemně pronajímateli bez zbytečného odkladu.
4. Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu předmět nájmu nebo jeho část pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. Dá-li nájemce předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením občanského zákoníku nebo této smlouvy, hrubě tím poruší svou povinnost.

Čl. IX.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.
2. Pronajímatel je povinen odstranit závady bránící řádnému užívání předmětu nájmu v přiměřené době poté, co mu poškození nebo vadu nájemce oznámil vyjma oprav, které vznikly nesprávným užíváním předmětu nájmu nebo poškození způsobené nájemcem.
3. Pronajímatel je oprávněn provést prohlídku předmětu nájmu dvakrát ročně s tím, že termín prohlídky sdělí nájemci nejméně **pět (5) kalendářních** dní před konáním prohlídky. Neumožnění prohlídky nájemce bez vážného důvodu se považuje za hrubé porušení smlouvy.
4. Pronajímatel je oprávněn k držení jedné sady klíčů od předmětu nájmu pro účely případného zásahu při živelné pohromě nebo jiného ohrožení předmětu nájmu v době fyzické nepřítomnosti nájemce. Pronajímatel klíče uloží v uzavřené obálce podepsané nájemcem.
5. Pronajímatel je oprávněn navštívit předmět nájmu s potenciálními budoucími nájemníky během posledních dvou měsíců před skončením smlouvy v rozmezí jednoho dne v týdnu, a to po předchozí dohody s nájemcem nejméně 24 hodin předem.

Čl. X.

Skončení nájmu

1. Nájemní vztah skončí zánikem předmětu nájmu nebo stane-li se předmět nájmu nepoužitelným, dále uplynutím doby, dohodou smluvních stran nebo výpovědí.
2. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
3. 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 s výpovědní lhůtou 3 měsíce, 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 na dobu určitou v tříměsíční výpovědní době:
 - 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.
6. Vypoví-li pronajímatel nájem z důvodů uvedených v odstavci 5 uvede výpovědní důvod ve výpovědi.
7. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo

vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

8. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li předmět nájmu nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Čl. XI.

Předání předmětu nájmu po skončení nájmu

1. Nájemce odevzdá předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se předmět nájmu za odevzdaný ihned.
2. Nájemce je povinen předmět nájmu předat vymalovaný, pokud se s pronajímatelem nedohodnout jinak.
3. Nájemce je povinen vyklidit i prostory užívané s předmětem nájmu.
4. Předání a převzetí předmětu nájmu smluvní strany sepíší předávací protokol, kde smluvní strany uvedou případné vady předmětu nájmu a dohodu smluvních stran o způsobu jejich odstranění. Neodstraní-li nájemce vytnuté vady ve stanovené lhůtě, je pronajímatel oprávněn odstranit vady sám a odůvodněně náklady požadovat po nájemci.
5. Nájemce odevzdá předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal (původní stav), nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.
6. Nájemce odstraní v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede předmět nájmu do původního stavu.
7. Nájemce odstraní v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel písemně nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá. Nájemce není oprávněn žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
8. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal, pokud tak učinil se souhlasem pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději do **třiceti (30) dnů** ode dne skončení nájmu.
9. Je-li v předmětu nájmu po jeho odevzdání nájemcem věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté,

co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. Ustanovení tohoto odstavce se nepoužije, jedná-li se o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil.

10. Nájemce je povinen po skončení nájmu zajistit odhlášení všech osob trvale hlášení v předmětu nájmu, a to nejpozději do **třiceti (30) kalendářních** dní od skončení nájmu.

Čl. XII.

Ujednání o novaci původního závazku

1. V případě, že strany této smlouvy jsou v obdobném smluvním postavení stranami smlouvy o nájmu bytu uzavřené před platností této smlouvy, ruší se touto smlouvou uvedená původní smlouva o nájmu bytu s tím, že ustanovení Čl. IV. se nepoužije.

Čl. XIII.

Závěrečná ujednání

1. Není-li v této smlouvě výslovně uvedeno jinak, platí pro určení práv a povinností pronajímatele a nájemce příslušná ustanovení občanského zákoníku a ostatních právních předpisů upravujících práva a povinnosti související s nájmem bytu.
2. Tato smlouva nebyla uzavřena ani jednou ze smluvních stran v tísní, omylu či za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze smluvních stran a smluvní strany svým podpisem níže stvrzují vážnost projevu své vůle k uzavření této smlouvy.
3. Smlouvu lze doplňovat nebo měnit po vzájemné dohodě jen písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva je uzavřena ve **dvou (2) vyhotoveních**, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
5. Tato smlouva nabývá platnosti podpisu oběma účastníky.

Čl. XIV.

Schvalovací doložka

1. Město Hrádek ve smyslu ustanovení § 41 zákona č.128/2000 Sb., o obcích potvrzuje, že u právního úkonu obsaženého v této smlouvě byly splněny ze strany města Hrádek veškeré zákonem stanovené podmínky ve formě předchozího schválení radou města – usnesení č. ze dne, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního úkonu.

V Hrádku dne.....

V Hrádku dne.....

.....

.....

pronajímatel

nájemce

Příloha č. 4 - vzor nájemní smlouvy na byt DPS města Hrádek

- Příloha č.**
- 1 – evidenční list
 - 2 – Statut domu s pečovatelskou službou města Hrádek
 - 3 – domovní řád domu s pečovatelskou službou