

73/2013

Nájemní smlouva

uzavřená dle ust. § 663 a násl. a dle ust. § 546 a násl. Občanského zákoníku (sále jen o.z.)

Město Černošice

Zastoupeno: **Miroslavem Strejčkem**, vedoucím odboru Dům s pečovatelskou službou na základě usnesení č. R/75/34/2013 ze dne 18.2.2013
se sídlem Riegrova 1209, 252 28 Černošice
IČ 00 241 121
na straně jedné (dále jen, „**Pronajímatel** „,)

a

Jméno a příjmení: **Věnceslava Klečatská**
Rodné číslo:
adresa trv. bydliště:
na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“)

a

Jméno a příjmení: **Lubomíra Smítková**
Rodné číslo:
Trvale bytem:
Bankovní spojení:
Na straně třetí (dále jen „**Ručitel**“)

uzavírají tuto

Nájemní smlouvu:

I.

1. Pronajímatel je vlastníkem Domu s pečovatelskou službou (dále jen „DPS“) v Černošicích, ul. Vrážská, tj. domu čp. 1805 umístěném na pozemku parc. č. 869/1 v obci a k.ú. Černošice.

II.

1. Pronajímatel přenechává Nájemci do nájmu jako výlučnému nájemci bytovou jednotku bez snížené kvality č. 11 v 1. podlaží DPS včetně zařízení a příslušenství.
2. Byt uvedený v Čl.II.odst.1 této smlouvy (dále jen „byt“) se skládá z pokoje o výměře 19,5 m² a příslušenství - předsíně o výměře 4,9 m², koupenny vč.WC o výměře 4,9 m². Celková výměra bytu je 29,3 m². Stav, vybavení a zařízení bytu a jeho příslušenství je vymezeno v Příloze č.1 této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že se Nájemce do 30 dnů po podpisu této smlouvy do bytu nenastěhuje a nezačne jej užívat, nájem bytu zanikne uplynutím 30.dne ode dne uzavření této nájemní smlouvy.

III.

1. Nájemce je povinen platit nájemné ve výši **1980 Kč/měsíc** (slovy

tisícdevětsetosmdesát korun českých).

2. Pronajímatel poskytuje nájemci i další plnění spojená s nájmem bytu (dále jen „služby“). Způsob výpočtu plateb za služby je uvedený v Příloze č.2. této smlouvy. Konkrétní výši plateb za služby v souladu s touto smlouvou a stanovení rozhodného období oznámí Pronajímatel Nájemci písemně; Nájemce je povinen takto oznámenou výši plateb za služby akceptovat a platit nově stanovenou výši plateb za služby počínaje následujícím kalendářním měsícem po měsíci, ve kterém mu byla nová výše plateb za služby oznámena.

3. Pronajímatel je oprávněn v průběhu sjednané doby nájmu měnit výši měsíčních záloh za služby v případě změny příslušných právních předpisů, z důvodu rozhodnutí cenových orgánů, z důvodu změny rozsahu poskytované služby nebo její kvality nájemci nebo v důsledku zvýšení nebo snížení cen ze strany poskytovatele.

4. Pronajímatel provede vyúčtování skutečné výše cen a celkových záloh za služby vždy za příslušný kalendářní rok zpětně.

5. Nájemce se zavazuje, že uhradí platby uvedené v čl. III odst. 1 a 2 měsíčně, a to nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce v hotovosti anebo bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 000019-0388063349/0800. Za den úhrady se považuje den připsání částky na účet pronajímatele; v případě platby v hotovosti bude tato provedena v kanceláři DPS.

6. V případě prodlení s platbou měsíční úhrady nájemného a plateb za služby o více než 5 dní, zaplatí nájemce pronajímateli poplatek z prodlení dle ust. § 2 nařízení vlády č. 142/1994 Sb. ve znění pozdějších předpisů ve výši 2,5 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

IV.

1. Nájemce souhlasí s tím, že v případě, že jeho zdravotní stav bude dle vyjádření lékaře vyžadovat komplexní každodenní péči s celoročním pobytem a v důsledku toho bude umístěn v ústavu sociální nebo zdravotní péče (dále jen, „ústav“), uzavřou smluvní strany dohodu o ukončení nájemního vztahu dohodou a to nejpozději v den nástupu do ústavu. Smluvní strany prohlašují, že toto ujednání je smlouvou o smlouvě budoucí o ukončení nájemního vztahu dle ust. §50a o.z.

2. Nájemce je nejpozději ke dni nástupu do ústavu povinen zajistit vyklizení bytu a jeho odevzdání v stavu, v jakém jej převzal, Pronajímateli.

3. V případě, že nájemce byt v souladu s předchozím odstavcem nevyklidí anebo pokud Nájemce v důsledku svého zdravotního stavu nebude schopen byt sám vyklidit, zavazuje se Ručitel, že byt nejpozději do 14 dnů ode dne ukončení nájmu byt vyklidí a vyklizený předá Pronajímateli.

4. V případě nesplnění povinností dle čl.IV odst. 2 a 3, provede vyklizení Pronajímatel a náklady spojené s vyklizením bytu a úschovou vyklizených věcí uhradí Nájemce. Pokud Nájemce nezaplatí náklady spojené s vyklizením bytu a úschovou vyklizených věcí ani do 14 dnů ode dne doručení písemné výzvy k jejich zaplacení nebo v případě úmrtí Nájemce, zavazuje se k úhradě těchto nákladů Ručitel, a to ve lhůtě do 10 dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele.

V.

1. Pronajímatel odevzdává nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zavazuje se zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s bydlením.

2. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného bytu, přebírá jej bez závad, způsobilý k okamžitému nastěhování a bydlení, což potvrzuje podpisem této smlouvy a předávacího protokolu.

3. Nájemce se zavazuje, že v případě potřeby na základě sdělení Pronajímatele umožní

Pronajímateli nebo smluvené specializované firmě provedení komplexního úklidu bytu a uhradí cenu za tento úklid stanovenou specializovanou úklidovou firmou běžnou v daném místě a čase v době provedení úklidu. Za účelem provedení komplexního úklidu bytu je Nájemce povinen umožnit Pronajímateli vstup do bytu a Pronajímatel je povinen oznámit termín úklidu nejpozději 14 dní předem.

4. Nájemce je v případě potřeb v souvislosti s běžnou údržbou bytu oprávněn požádat Pronajímatele o zprostředkování vymalování bytu. Pronajímatel toto zajistí a oznámí Nájemci termín malování nejpozději 7 dní předem; objednávku malování podepisuje Nájemce. Nájemce je v souladu s §6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí Občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů povinen uhradit stanovenou cenu za malování tomu, kdo malování provedl.
5. Nájemce se zavazuje zajišťovat drobné opravy v bytě a běžnou údržbu v bytě upravenou nařízením vlády ČR č. 258/1995 Sb., kterým se provádí Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tak, aby nevznikala škoda na majetku pronajímatele.
6. Potřebu oprav, které je povinen provést Pronajímatel, je Nájemce povinen neodkladně oznámit Pronajímateli a umožnit mu jejich provedení. V případě pozdního oznámení a neumožnění provedení uvedených oprav je Nájemce povinen nahradit škodu, která porušením této povinnosti vznikla Pronajímateli.
7. Nájemce se podpisem této smlouvy zavazuje, že bude dodržovat Domovní řád DPS a Provozní řád DPS, které jsou k dispozici v kanceláři DPS.
8. Nájemce je oprávněn užívat ve svém bytě vlastní elektrospotřebiče pouze v případě, že nejpozději v den umístění tohoto elektrospotřebiče v bytě předloží Pronajímateli odbornou revizní zprávu k tomuto spotřebiči vypracovanou k tomu oprávněnou osobou s tím, že spotřebič nevykazuje žádné vady a splňuje veškeré požadavky na bezpečnost.

VI.

1. Nájem bytu se sjednává na dobu určitou od 1.3.2013 do 28.2.2014
2. Nájem skončí:
 - a) uplynutím sjednané doby
 - b) výpovědí Pronajímatele nebo Nájemce s tříměsíční výpovědní lhůtou tak, aby nájem skončil ke konci kalendářního měsíce; výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně
 - c) z důvodu nenastěhování Nájemce do bytu ani do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy (čl.II. odst. 3 této smlouvy)
 - d) dohodou .
3. Pro případ, že Nájemce byt bez vážného důvodu dlouhodobě nebude užívat, dohodly se smluvní strany na ukončení nájemního vztahu dohodou. Dlouhodobým neužíváním se rozumí pobyt Nájemce mimo byt po dobu delší, než je 90 kalendářních dnů. Ustanovení tohoto odstavce neplatí, pokud byl nájemce umístěn v ústavu. Smluvní strany prohlašují, že toto ujednání je smlouvou o smlouvě budoucí o ukončení nájemního vztahu dle ust. §50a zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Po uplynutí sjednané doby nájmu může Pronajímatel uzavřít s Nájemcem smlouvu o nájmu bytu na další rok anebo Dodatek k nájemní smlouvě, kterým se doba nájmu prodlouží o další rok pouze po předchozím posouzení; nájemní smlouvu Pronajímatel s Nájemcem neuzavře v případě že:
 - a) nájemce svým chováním a jednáním poškozujícím majetek Pronajímatele
 - b) nájemce svým chováním závažně porušuje Domovní řád DPS a Provozní řád DPS
 - c) nájemce řádně a pravidelně neplatí měsíční platby stanovené touto smlouvou

d) nájemce neudrží pořádek v bytě a tím zhoršuje podmínky bydlení ostatních nájemníků DPS.

VII.

1. Byt nebo jeho část nelze přenechat do podnájmu jiné osobě.

VIII.

1. Po skončení nájmu je Nájemce povinen odevzdat Pronajímateli byt ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději do 14 dnů ode dne skončení nájmu. V případě ztráty některé součásti bytu nebo jakékoliv věci odevzdané Pronajímatelem Nájemci na začátku nebo v průběhu sjednané doby nájmu dle předávacího protokolu (který je Přílohou č. 3. této smlouvy) nese odpovědnost Nájemce a je povinen nahradit jejich hodnotu.
2. Nájemce se zavazuje, že po skončení nájmu bytu uhradí Pronajímateli dlužné částky za poskytnuté služby tak, jak budou vyfakturovány Pronajímatelem po uplynutí kalendářního roku, ve kterém došlo ke skončení nájemního vztahu; úhrada dlužných částek bude provedena ve lhůtě určené v příslušných fakturách.
3. V případě, že povinnost stanovenou v předchozím odstavci nesplní Nájemce ve lhůtě stanovené na příslušné faktuře, zavazuje se Ručitel, že tuto povinnost splní za něj nejpozději do 10 dnů ode dne doručení písemné výzvy Pronajímatele.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě vzniku přeplatku na úhradách zaplacených Nájemcem na základě této smlouvy budou tyto zaplacené v hotovosti v pokladně Městského úřadu. V případě úmrtí Nájemce před vyúčtováním zaplacených plateb za předchozí fakturační období bude případný přeplatek součástí aktiv dědického řízení.

IX.

1. Nájemce bere na vědomí, že byt v DPS je bytem v domě zvláštního určení a že se k tomuto bytu nevztahují ustanovení o přechodu nájmu (ust. § 706 a násl.o.z.) a právo společného nájmu manželů (ust. § 703 a násl. o.z.)

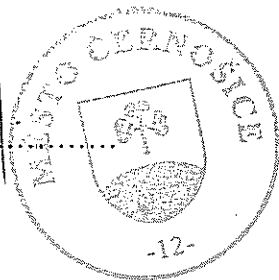
X.

1. Vztahy neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku., jinými právními předpisy upravujícími tuto oblast a platnými cenovými předpisy.
2. Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž Pronajímatel obdrží dva stejnopisy a další smluvní strany obdrží po jednom.
4. Město Černošice osvědčuje ve smyslu ust. § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění, že uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou Města Černošice na její 75. schůzi konané dne 18.2.2013 (usnesení č.R/75/34/2013) tak, jak to vyžaduje ust. § 102 odst. 2 písm.m) zákona č.128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, čímž je splněna podmínka platnosti tohoto jeho právního úkonu.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
6. Smluvní strany si smlouvu přečetly, prohlásují, že ji neuzavírají v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoliv z nich, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Černošicích dne: 27.2.2013

V Černošicích dne...1.5.2013....

.....
Pronajímatel



.....
Nájemce

.....
Svithana L.

Ručitel

Přílohy:

- Příloha č. 1 – Stav, vybavení a zařízení bytu a příslušenství bytu
- Příloha č. 2 – výše zálohových plateb nebo způsob jejich výpočtu
- Příloha č. 3 – Předávací protokol k bytu

Příloha č. 1

Zařízení bytu v DPS:

Zařízení bytu: předsíň (4,9 m²) – bez zařízení
koupelna (4,9 m²): sprchový kout, umyvadlo, WC, topné těleso, 1x el.větrák,
pokoj (19,5 m²): kuchyňská linka včetně dřezu, lednice a el.dvojvaříče,
telefon

Příslušenství bytu: koupelna vč. WC
neobytná předsíň

Stav bytu a zařízení: O stavu bytu a zařízení v den jeho předání Nájemci bude sepsán Předávací protokol, který je přílohou č. III nájemní smlouvy.

Příloha č. 2

Platby za služby a způsob jejich výpočtu:

1. náklady na vodné a stočné

Výpočet je prováděn na základě skutečné spotřeby dle odečtu na vodoměrech (umístěny v bytě). Odečet je prováděn na konci kalendářního roku.

2. náklady na spotřebu elektřiny bytě

Výpočet je prováděn na základě skutečné spotřeby dle odečtu na elektroměru náležícím k bytu umístěném na chodbě.

3. náklady na osvětlení a spotřebu elektrické energie ve společných prostorách

Skutečné náklady budou stanoveny vždy pro každý kalendářní rok zpětně, a to na základě vyúčtování předchozího roku. Výše platby Nájemce bude stanovena jako podíl jednoho bytu DPS na celkových nákladech DPS na spotřebu elektrické energie ve společných prostorách.

4. náklady na vytápění a ohřev teplé vody

Na výpočet nákladů na vytápění a ohřev teplé vody v jednotlivých bytech se použije vyhláška MMR ČR č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

5. Stálé platby za telefon

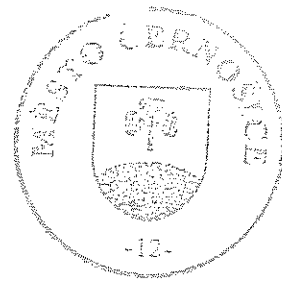
Mezi klienty v DPS a Město Černošice (které má dvě pobočky) jsou rozpočítávány stálé platby za 2 ISDN linky, které vedou do pobočkové ústředny. Mezi klienty v 1. a 2. patře

je rozpočítávána stálá platba za telefon do výtahu. Klienti si platí za reálně uskutečněné tel. hovory .

6. Náklady na provoz výtahu – jsou stanoveny jako podíl připadající na jednoho nájemce v DPS (platí se u nájemců bydlících v 1. a 2. patře) z celkové částky nákladů na provoz výtahu za předchozí kalendářní rok.
7. Náklady na kontrolu kotle pro ohřev teplé vody – měsíční náklady byly stanoveny jako podíl jednoho bytu v Domě s pečovatelskou službou v ul. Vrážská 1805 v Černošicích připadající na celkovou částku nákladů na kontrolu kotle pro vytápění a ohřev teplé vody za předchozí kalendářní rok.
8. Náklady na úklid společných prostor DPS - Nájemce je povinen měsíčně zaplatit úhradu nákladů na úklid společných prostor; měsíční náklady byly stanoveny jako podíl jednoho bytu v Domě s pečovatelskou službou v ul. Vrážská 1805 v Černošicích připadající na celkovou částku nákladů na úklid společných prostor za předchozí kalendářní rok
9. Pronájem kuchyňské linky (včetně ledničky a sporáku) - Nájemce je povinen za pronájem kuchyňské linky včetně spotřebičů zaplatit částku 100,- Kč/ měsíc.
10. Pronájem televizní antény – Nájemce je povinen za pronájem televizní antény zaplatit částku 25,- Kč/měsíc.
11. Náklady na čištění komínů - měsíční náklady byly stanoveny jako podíl jednoho bytu v Domě s pečovatelskou službou v ul. Vrážská 1805 v Černošicích připadající na celkovou částku nákladů na čištění komínů za předchozí kalendářní rok
12. Svoz a likvidace tříděného odpadu – Nájemce je povinen zaplatit 25 Kč/měsíc
13. Využití společenské místnosti DPS a jejího zařízení (např. internet, dataprojektor, aktivizační programy pro seniory) – Nájemce je povinen zaplatit 100 Kč/měsíc
14. Pronájem tísňového tlačítka – Nájemce je povinen zaplatit 150 Kč/měsíc

Fakultativní služby – u Nájemců, kteří je využívají:

15. Pronájem telefonního aparátu - Nájemce je povinen za pronájem telefonního aparátu zaplatit částku 10,- Kč/měsíc.
16. Pronájem Set top boxu - Nájemce je povinen za pronájem Set top boxu zaplatit částku 30,- Kč/měsíc.



Příloha 3

Předávací protokol

**ZPRÁVA O PŘEDÁNÍ BYTU
PŘI PODPISU NÁJEMNÍ SMLOUVY**

Zúčastnění při předání bytu číslo : 11

Za nájemce: Věnceslava Klečatská

Za DPS: Miroslav Strejček, vedoucí odboru Dům s pečovatelskou službou
Eva Matějáková, pracovník v sociálních službách, pečovatelka

Stav bytu:

kuchyňská linka:

telefonní přístroj: Ano

set top box Technisat 1 (propojovací kabely, dál. ovládání): *Ano*

**sociální zázemí
(WC, sprchový kout, umyvadlo):**

okna, dveře:

klíče (byt, schránka, hlavní vchod): *předány*

zdi:

podlaha (koberec v bytě, dlažba v koupelně):

tisňové tlačítko: Ano – součást vybavení bytu

Potvrzení se vydává pro nájemce i zástupce DPS.

Zúčastnění s výše uvedenými údaji souhlasí, což stvrzují podpisem.

Nájemce bytu

Věnceslava Klečatská

Zástupce DPS

MĚSTO ČERNOŠICE
Riegrova 1209
252 28 Černošice