



## NÁJEMNÍ SMLOUVA - VZOR

na byt/bytovou jednotku č. .... v domě ....., Šternberk

uzavřená dle ustanovení § 2235 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění  
pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník)

Číslo smlouvy: ...../.../S/OSMM/...

### Smluvní strany

**1) Pronajímatel** **Město Šternberk**  
zastoupený: .....  
sídlo: Horní náměstí 16, 785 01 Šternberk  
IČ: 00299529  
DIČ: CZ00299529  
dále jen „pronajímatel“  
a

**2) Nájemce** .....  
trvale bytem .....  
datum narození: .....  
dále jen „nájemce“

### I. Úvodní ustanovení

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytu/bytové jednotky č. ....  
v .....nadzemním podlaží domu č. pop. ....nacházejícím se na  
pozemku parc. č. .... v k.ú. Šternberk, obec Šternberk, na adrese  
..... a to včetně jeho/jejího vybavení, dále jen byt.

### II. Předmět nájmu

2.1. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci za nájemné do užívání byt  
specifikovaný v odst. 1.1. čl. I. této smlouvy. Byt je o velikosti ..... a  
sestavá z kuchyně, ..... pokojů a příslušenství, které tvoří  
..... Součástí bytu jsou zařizovací předměty a vybavenost  
bytu. Stav bytu, výměry místností a příslušenství bytu, rozsah zařizovacích předmětů a  
vybavení bytu a jeho příslušenství, výše nájemného, výše nájemného ze zařizovacích  
předmětů a vybavenosti bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a služby  
jsou uvedeny ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy jako  
příloha č. 1 a dále v předávacím protokole bytu, který je samostatnou přílohou nájemní  
smlouvy. Případné změny stavu bytu, rozsahu jeho zařízení a vybavení, podlahové  
plochy jednotlivých místností bytu a jeho příslušenství, výše nájemného a nájemného  
ze zařizovacích předmětů a vybavenosti bytu a záloh na úhrady za plnění poskytovaná  
s užíváním bytu a služby uvedené v tomto výpočtovém listu budou nájemci oznámeny  
novým výpočtovým listem, který se stane opětovně nedílnou součástí této nájemní  
smlouvy.

- 2.2. Byt je pronajímatelem nájemci přenecháván za účelem zajištění jeho bytových potřeb a to výhradně za účelem bydlení za níže uvedených podmínek této nájemní smlouvy. Nájemce tento byt do nájmu za těchto podmínek do užívání přijímá a zavazuje se byt užívat pouze ke sjednanému účelu. Nájemce současně prohlašuje, že mu byla před podpisem této smlouvy umožněna prohlídka bytu a že tento je plně způsobilý k bydlení.

### III.

#### Příslušníci domácnosti nájemce

- 3.1. Ke dni účinnosti nájemní smlouvy budou byt užívat jen osoby, které jsou uvedeny ve shora uvedeném výpočtovém listě jako členové nájemcovi domácnosti. Další osobu může nájemce do své domácnosti přijmout jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Tento souhlas se netýká osoby blízké, přičemž však nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
- 3.2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli zvýšení počtu osob v bytě. V písemném oznámení nájemce uvede jejich jména, datum narození, adresu trvalého pobytu a oznámení bude nájemcem vlastnoručně podepsáno. Neučiní-li toto nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svoji povinnost a pronajímatel je oprávněn nájem bytu vypovědět. Sníží-li se počet osob v bytě, oznámí toto nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu písemným vlastnoručně podepsaným oznámením.
- 3.3. Smluvní strany se dohodly a bezvýhradně souhlasí s tím, že od účinnosti nájemní smlouvy je zakázán jakýkoliv podnájem bytu či jeho části třetí osobě a vylučují tak možnost aplikace ustanovení § 2274 a následujících občanského zákoníku.

### IV.

#### Doba nájmu a ukončení smlouvy

- 4.1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu
- neurčitou s účinností od .....
  - určitou s účinností od ..... Nájemce bere na vědomí, že dnem ..... nájemní vztah končí a nájemce je povinen k tomuto datu byt pronajímateli osobně předat za podmínek této nájemní smlouvy.
- 4.2. Nájem skončí
- uplynutím doby, na kterou byl sjednán
  - písemnou dohodou obou smluvních stran
  - písemnou výpovědí
  - jiným způsobem, který stanoví právní předpis.
- 4.3. Vypovědět nájemní smlouvu jsou oprávněni pronajímatel i nájemce. Situace, způsob a důvod výpovědi jsou upraveny občanským zákoníkem. Nájemce bere na vědomí, že poruší-li svou povinnost vyplývající z nájmu bytu zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat odevzdání bytu zpět bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od data skončení nájmu. V případě, že se nejedná o výpověď bez výpovědní lhůty, sjednává se výpovědní lhůta v délce tří měsíců a počne běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé straně.

- 4.4. Porušení povinností nájemcem zvláště závažným způsobem jsou zejména:
- nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců,
  - poškození bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
  - nájemce způsobuje jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí,
  - nájemce užívá byt neoprávněně jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- 4.5. Hrubým porušením povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu je, jestliže
- dá byt nebo jeho část do podnájmu či bezplatnému užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas pronajímatele,
  - provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bytu bez souhlasu pronajímatele,
  - neoznámí pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku pronajímatele či třetích osob škoda,
  - přijme-li dalšího člena své domácnosti – odst. 3.2. čl. III. této smlouvy,
  - nájemcem chovaná zvířata nebo jiné organismy budou opakovaně závažným způsobem obtěžovat ostatní obyvatele domu nebo nájemce opakovaně neodstraní případné znečištění domu způsobené jím chovaným zvířetem a i přes upozornění nesjedná nápravu,
  - opakovaně poruší pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a i přes upozornění nesjedná nápravu.

## V.

### Předání a vrácení bytu

- 5.1. Smluvní strany se dohodly, že byt bude pronajímatelem nájemci předán do užívání dnem účinnosti nájemní smlouvy na základě písemného protokolu o převzetí bytu, který bude samostatnou přílohou této nájemní smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že v den převzetí bytu do užívání mu vzniká povinnost hradit nájemné z bytu včetně úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
- 5.2. Po zániku nájmu bytu je nájemce povinen osobně vrátit byt pronajímateli zpět do užívání. Vrácení bytu bude provedeno na základě písemného protokolu o předání bytu podepsaného nájemcem a určeným zástupcem pronajímatele. Nájemce je povinen byt předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej do užívání převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením, dále svými finančními prostředky vymalovaný bílou barvou, vyklizený, uklizený a vyčištěný. Zjištěné škody bytu a na jeho vybavení při předání bytu nad rámec běžného opotřebením hradí nájemce. Pronajímatel je oprávněn částku škody započíst proti peněžité jistotě, pokud byla v rámci uzavření nájemní smlouvy nájemcem pronajímateli dána. V případě, že částka za škodu přesahuje výši jistoty, je nájemce povinen doplatit rozdíl škody nejpozději do 30 dnů od data předání a převzetí bytu zpět pronajímateli na účet pronajímatele. V případě, že v rámci uzavření nájemní smlouvy nebyla peněžítá jistota nájemcem pronajímateli dána, je nájemce povinen pronajímateli zaplatit škodu v celé výši do 30 dnů od data předání a převzetí bytu pronajímatelem na účet pronajímatele.
- 5.3. Nájemce je povinen do 30 dnů od data zániku nájmu bytu odhlásit si svůj trvalý pobyt z bytu a je povinen zajistit, aby tak v tomto termínu učinili i osoby, které s nájemcem byt během nájemního vztahu a k datu jeho skončení užívali. Po splnění této povinnosti bude teprve nájemci pronajímatelem vrácena peněžítá jistota, pokud ji nájemce v rámci uzavření nájemní smlouvy na byt pronajímateli dal.

- 5.4. Pro případ prodlení nájemce s vyklizením a předáním bytu sjednávají smluvní strany právo pronajímatele byt kdykoliv po stanoveném datu vyklizení a předání bytu vyklidit na náklady nájemce, s čímž nájemce výslovně souhlasí. Náklady na vyklizení je pronajímatel oprávněn započíst proti jistotě včetně úroku. V případě, že nájemce v rámci uzavření nájemní smlouvy jistotu pronajímateli nedal, je nájemce povinen uhradit náklady pronajímatele v termínu stanoveném pronajímatelem.

## VI. Nájemné

### Vzor A: smluvní nájemné

- 6.1. Výše nájemného je smluvní. Ke dni uzavření nájemní smlouvy činí ..... Kč/1m<sup>2</sup> měsíčně, když v této částce nejsou zahrnuty zálohy ani paušální platby za služby s užíváním bytu nebo s užívání bytu spojené či související. Celková výše nájemného je uvedena ve výpočtovém listě, který je nedílnou přílohou této smlouvy jako příloha č. 1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné v souladu s právními předpisy. Společně s měsíčním nájemným je nájemce povinen hradit měsíční zálohy na služby, které zajišťuje pronajímatel. Výše záloh je uvedena ve výše citovaném výpočtovém listě. Dále je povinen hradit nájemné ze zařizovacích předmětů a vybavení bytu v majetku pronajímatele.
- 6.2. INFLAČNÍ DOLOŽKA:  
Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn vždy k 1. červenci příslušného roku nájemního vztahu dle rozhodnutí Rady města Šternberka jednostranně zvýšit dohodnuté nájemné o index inflace za uplynulý rok, který je zveřejňován Českým statistickým úřadem. Stejně tak mohou být změněny ceny úhrad za užívání bytu a podmínky nájemní smlouvy v souladu s právními předpisy. O zvýšení nájemného o index inflace bude nájemce informován písemně nejpozději do 30.6. příslušného roku nájemního vztahu. Nájemce se zavazuje zvýšené nájemné pronajímateli hradit.

### Vzor B: nájemné u bytů pořízených se státní dotací

- 6.1. Nájemné je stanoveno v souladu se Smlouvou o poskytnutí investiční dotace ze státního rozpočtu na výstavbu nájemních bytů v obci č. .... ze dne ..... jako věcně usměrňované. Výše nájemného je uvedena ve výpočtovém listu, který nedílnou přílohou této smlouvy jako příloha č. 1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné v souladu s právními předpisy. Společně s měsíčním nájemným je nájemce povinen hradit měsíční zálohy na služby, které zajišťuje pronajímatel. Výše záloh je uvedena ve výše citovaném výpočtovém listě. Dále je povinen hradit nájemné ze zařizovacích předmětů a vybavení bytu v majetku pronajímatele.
- 6.2(3). Nájemné ze zařizovacích předmětů bytu a jeho vybavení, dále jen zařizovací předměty je stanoveno dle výše pořizovací ceny (cena předmětu včetně příslušenství + náklady na dopravu + náklady na montáž + náklady na revize), ročního procenta opotřebení a délky životnosti předmětu uvedených v příloze č. 2 této smlouvy. Výše nájemného je uvedena ve výpočtovém listě smlouvy a nájemce je povinen toto nájemné pronajímateli hradit. Smluvní strany si mohou dojednat i jinou výši nájemného.
- 6.3(4). Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné včetně nájemného ze zařizovacích předmětů v pravidelných měsíčních platbách s termínem splatnosti nejpozději do konce příslušného měsíce nájemního vztahu prostřednictvím Soustředěného inkasa plateb obyvatelstva, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak. Nezaplatí-li nájemce nájemné do pěti dnů po tomto termínu, je povinen zaplatit pronajímateli úrok

z prodlení za každý den prodlení ve výši dle platných právních předpisů a to až do úplného zaplacení dlužné částky.

- 6.4(5). Nezaplatí-li nájemce nájemné včetně nájemného ze zařizovacích předmětů a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, bere nájemce na vědomí, že tímto porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal v pronajímatelem stanoveném termínu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu bytu.

## VII.

### Plnění poskytovaná s nájmem bytu - služby

- 7.1. Úhrada za plnění poskytovaná s nájmem bytu - služby, které hradí a poskytuje pronajímatel, se stanovuje dohodou, dále jen služby. Ceny plnění, výše záloh na úhradu služeb se sjednávají ve výši stanovené dohodou, zvláštním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu a jsou uvedeny ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha číslo 1.
- 7.2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli zálohy za služby v pravidelných měsíčních platbách s termínem splatnosti nejpozději do konce příslušného měsíce nájemního vztahu prostřednictvím Soustředěného inkasa plateb obyvatelstva, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak. Nezaplatí-li nájemce zálohy na tyto služby do pěti dnů po tomto termínu, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení za každý den prodlení ve výši dle platných právních předpisů a to až do úplného zaplacení dlužné částky.
- 7.3. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má právo změnit v průběhu roku smlouvenou měsíční zálohu na příslušnou poskytovanou službu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Takto změněnou měsíční zálohu je nájemce povinen pronajímateli platit od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové měsíční zálohy se splatností nejpozději do konce příslušného měsíce nájemního vztahu prostřednictvím Soustředěného inkasa plateb obyvatelstva. Nezaplatí-li nájemce novou zálohu do pěti dnů po tomto termínu, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení za každý den prodlení ve výši dle platných právních předpisů a to až do úplného zaplacení dlužné částky.
- 7.4. Rozúčtování služeb:  
Rozúčtování služeb je stanoveno dohodou smluvních stran následovně:
- centralizovaná dodávka tepla – dle vyhlášky č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům,
  - centralizovaná dodávka teplé užitkové vody - dle shora citované vyhlášky č. 269/2015 Sb.,
  - dodávka vody a odvádění odpadních vod – v poměru naměřených hodnot na podružných bytových vodoměrech všech bytů a případně prostorů sloužících podnikání v domě. Není-li provedena instalace podružných vodoměrů, rozúčtují se náklady této služby dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů pro 1 osobu/1 byt a případně prostoru sloužícího podnikání nacházejícím se v domě/období 1 rok
  - provoz výtahu – v poměru podle počtu osob/1 byt nebo dohodou nájemců v domě
  - osvětlení společných prostor v domě – v poměru podle počtu osob/byt a případně v prostoru sloužícím podnikání nacházejícím se v domě/období 1 rok

- provoz a čištění komínů – v poměru dle počtu využívaných vyústění do komínů pro byt
- umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu – v poměru podle počtu bytů, pro které je tento signál zajišťován
- úklid společných prostor domu – podle počtu osob v bytě nebo dle dohody nájemníků bytů v domě
- pronájem kontejneru na odvoz odpadů nájemce – paušální platbou na 1 osobu/1 byt v domě. Výše paušální platby je uvedena ve výpočtovém listě, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí smlouvy.

Nájemce bere na vědomí, že změna dohodnutého způsobu rozúčtování je možná vždy až po uplynutí zúčtovacího období na základě písemného souhlasu dvoutřetinové většiny nájemců v domě.

#### 7.5. Vyúčtování služeb:

- a) Vyúčtování služeb bude provedeno na základě skutečné výše nákladů a zaplacených záloh na jednotlivé služby. Vyúčtování pronajímatel vyúčtuje nájemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období.
- b) Zúčtovacím obdobím v prvním roce nájemního vztahu je období od data účinnosti nájemní smlouvy do 31.12. tohoto roku nájemního vztahu. V letech následujících je zúčtovacím obdobím dvanáctiměsíční období od 1.1. do 31.12. příslušného roku nájemního vztahu. V případě, že v posledním roce nájemního vztahu nájemní vztah skončí před datem 31.12., je zúčtovacím obdobím období dvanáctiměsíční od 1.1. do 31.12. tohoto roku nájemního vztahu, nájemci však budou vyúčtovány náklady a zaplacené zálohy na jednotlivé služby v rozsahu odpovídajícímu alikvótnímu podílu tohoto zúčtovacího období - tj. od 1.1. do data zániku nájmu bytu. Nájemce bere na vědomí a bezvýhradně souhlasí s tím, že vyúčtování za toto období bude pronajímatelem nájemci doručeno nejpozději do čtyř měsíců roku následujícího.

7.6. Finanční vyrovnání z vyúčtování provedou pronajímatel i nájemce nejpozději do čtyř měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci. V případě, že nájemce do pěti dnů po tomto termínu pronajímateli nezplatí finanční vyrovnání – nedoplatek – je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení za každý den prodlení ve výši dle platných právních předpisů, a to až do úplného zaplacení dlužné částky.

7.7. Plnění poskytovaná s nájmem bytu, která nejsou zajišťována pronajímatelem a jsou zajišťována přímo dodavateli těchto plnění, hradí nájemce přímo dodavatelům těchto plnění. V případě, že nájemce nezajistí plnění vlastním jménem a pronajímateli tímto jednáním vznikne škoda, je nájemce povinen škodu odstranit sám na vlastní finanční náklady. V případě, že odstranění škody zajistí a uhradí pronajímatel, je nájemce povinen finanční prostředky vynaložené pronajímatelem na odstranění škody pronajímateli uhradit v termínu stanoveném pronajímatelem.

## VIII.

### Ostatní práva a povinnosti

8.1. Pronajímatel odevzdává nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a ve stavu uvedeném ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy. Nájemce byt v tomto stavu do svého užívání přijímá. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon užívacích práv spojených s užíváním bytu. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu byl předána ověřená kopie průkazu energetické náročnosti ve smyslu ustanovení § 7a zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

- 8.2. Nájemce se zavazuje o byt pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu.
- 8.3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu si smluvní strany sjednávají v příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 8.4. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli. Nájemce je povinen učinit dle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda.
- 8.5. Jinou vadu nebo poškození bytu či jeho zařízení, které brání obvyklému bydlení a jejichž odstranění má nést pronajímatel, oznámí nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu je povinen mu umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav v bytě a drobnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce náhradu.
- 8.6. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě či domě sám nebo které způsobili ti, kteří s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
- 8.7. Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 8.8. Nájemce se zavazuje, že alespoň jednou v roce pronajímateli nebo jeho zástupci umožní přístup do bytu za účelem kontroly a zjištění stavu bytu po předchozím vyrozumění.
- 8.9. Nájemce je povinen 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 v termínech stanovených pronajímatelem. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
- 8.10. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné předpisy včetně platných obecně závazných vyhlášek města např. ve věci likvidace odpadů: řádně platit úhrady za svoz třídění a zneškodňování odpadů dle platné obecně závazné vyhlášky Města Šternberka o odpadech na území města Šternberka.
- 8.11. Nájemce je povinen při změně adresy uvedené v záhlaví smlouvy, anebo v případě, že tato adresa přestane být adresou bydliště (resp. doručovací), bez zbytečného odkladu pronajímateli oznámit adresu pro doručování zásilek, a to i po dobu 12 měsíců po skončení této smlouvy, leda by pronajímatel tuto povinnost nájemci prominul. Platí, že adresou bydliště (doručovací adresou) je adresa bytu po dobu trvání této nájemní smlouvy, anebo užívání bytu; totéž platí, jestliže nájemce poruší svoji povinnost uvedenou ve větě první tohoto odstavce.

- 8.12. Užívání dvora, zahrady nebo jiného pozemku či plochy patřící k domu, užívání společných prostor v domě a zařízení domu se řídí podmínkami dle směrnice "Zásady užívání a udržování domů a bytů".

## IX.

- 9.1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
- 9.2. Práva a povinnosti ve smlouvě výslovně neřešená se řídí občanským zákoníkem.
- 9.3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
- 9.4. V souvislosti se zákonem č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, souhlasí nájemce s vedením osobních údajů v evidenci Města Šternberka a souhlasí s tím, aby osobní údaje byly předmětem materiálů pro orgány obce za účelem projednání všech závazků a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy a užívání bytu.
- 9.5. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních s platností originálu, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení.
- 9.6. Tuto smlouvu lze měnit toliko písemnými číslovanými dodatky, podepsanými všemi účastníky smlouvy.
- 9.7. Obě strany souhlasí s tím, že obsah smlouvy není obchodním tajemstvím a smluvní strany mohou smlouvu zveřejnit v rozsahu a za podmínek, jež vyplývají z obecně závazných právních předpisů.
- 9.8. Smluvní strany prohlašují, že si text této smlouvy pozorně přečetly, jejímu obsahu plně porozuměly a bez výhrad s ním souhlasí, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz vážnosti a pravosti připojují své podpisy.

### Doložka:

Doložka platnosti právního jednání města dle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů: Na straně pronajímatele rozhodla o uzavření této smlouvy Rada města Šternberka dne ..... usnesením č. ....

Ve Šternberku dne .....

podpis pronajímatele

podpis nájemce

## **Příloha č. 1 - výpočtový list**

### **Příloha č. 2 - drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu**

#### **I.**

#### **Úvodní ustanovení**

Za drobné opravy bytu a jeho zařízení a vnitřního vybavení, pokud jsou součástí bytu a ve vlastnictví pronajímatele a které dle ustanovení odst. 8.3. čl. VIII. této smlouvy o nájmu má zajišťovat a realizovat nájemce vlastním finančním nákladem se považují opravy podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

#### **II.**

#### **Věcné vymezení oprav**

- 2.1. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
  - c) opravy a 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, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
  - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
  - e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
  - f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
  - g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
  - h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- 2.2. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci g) a h).

#### **III.**

#### **Opravy podle výše nákladu**

- 3.1. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v čl. II., jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.500 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 je nájemce taktéž povinen zaplatit.

- 3.2. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou i náklady na udržování a čištění bytu malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.
- 3.3. Dále jsou to náklady na pravidelné prohlídky, čištění a revize odsavačů par, digestoří, ohřívačů vody, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kamen na plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na kapalná, plynná paliva a elektřinu.
- 3.4. Nájemce je povinen provádět pravidelné prohlídky, čištění a revize odsavačů par, digestoří, ohřívačů vody, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení minimálně jednou za dva roky, pokud právní předpis nebo ČSN nestanoví jinak.
- 3.5. Výměna zařizovacích předmětů, vybavenosti bytu, měřicí a regulační techniky v majetku pronajímatele se provádí po skončení životnosti (případně během životnosti – měřicí a regulační technika) zařizovacího předmětu a vybavenosti bytu na základě prokazatelné jeho nefunkčnosti. Nefunkčnost předmětu či vybavení nájemce prokáže písemným dokladem o jeho neopravitelnosti příslušnou odbornou firmou. Strany se mohou dohodnout, že výměnu zařizovacího předmětu či vybavení vyjma měřicí a regulační techniky může provést nájemce vlastním finančním nákladem na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.  
Výměnu či přecejchování měřicí a regulační techniky bude provádět pronajímatel v termínech stanovených právními předpisy či technickými normami. Nájemce je povinen za tímto účelem včetně pravidelných odečtů této techniky zpřístupnit pronajímateli byt v termínu stanoveném pronajímatelem. V případě, že tak neučiní ani v náhradním dohodnutém termínu, odpovídá tak nájemce v celé výši za škody, které tímto pronajímateli a ostatním nájemcům bytů v domě mohou vzniknout.
- 3.6. Délka životnosti a roční opotřebení základních zařizovacích předmětů je uvedena v následující tabulce:

Zařizovací předmět	Roční % opotřebení	Životnost v rocích
sporák, vařič	20	5
kuchyňská linka	5	20
vestavěná skříň	5	20
ohřívač vody	20	5
měřicí a regulační zařízení - životnost v rocích dle povinnosti přecejchování pro tepelnou energii a vodu		4,6,8

Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit životnost zařizovacího předmětu či vybavenosti bytu včetně měřicí a regulační techniky dle stanovení životnosti výrobcí těchto předmětů a vybavenosti v případě, že tato životnost bude kratší než životnost uvedená v tabulce.

Ve Šternberku dne .....

podpis pronajímatele

podpis nájemce