

Smlouva o nájmu bytu

mezi

Městem Slaný, se sídlem Velvarská 136, 274 53 Slaný, IČO 00234877, zastoupené starostou města Mgr. Martinem Hrabánkem

(dále jen pronajímatel)

a

_____ (dále jen nájemce)

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem domu č.p. ____ ve Slaném, ulice _____. V uvedeném domě pronajímatel pronajímá touto nájemní smlouvou nájemci byt č. _ v _ podlaží, sestávající z _____. Bližší specifikace je popsána v evidenčním listu, který tvoří přílohu č. 1 této nájemní smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že byt uvedený v článku I., odst. 1) této smlouvy je ve stavu způsobilém k řádnému užívání, je vybaven zařizovacími předměty a dalším vybavením v rozsahu uvedeném v evidenčním listu.
3. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaného bytu znám a v tomto stavu jej přijímá.

II.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou jednoho roku, a to od _____ do _____.
2. Nájemce se zavazuje, že v případě, že bude mít zájem o prodloužení doby nájmu, požádá pronajímatele písemně o prodloužení doby nájmu, a to nejpozději dva měsíce před uplynutím doby, na kterou je nájem sjednán. Pokud bude nájemce řádně a beze zbytku plnit své povinnosti dle této smlouvy a obecně závazných právních předpisů, je možné prodloužení stávající smlouvy dodatkem za podmínky, že orgán obce (v době podpisu této smlouvy rada města) takový pronájem bytu schválí, vždy však za smluvních podmínek určených tímto orgánem obce a v souladu s obecně závaznými právními předpisy platnými v té době. Nájem může být takto prodloužen i opakovaně.

III.

Nájemné a úhrada služeb spojených s užíváním bytu

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli vzájemně dohodnuté nájemné ve výši _____ Kč, (slovy _____ korun českých) měsíčně. Způsob stanovení výpočtu nájemného je uveden v evidenčním listu.
2. Nájemce se dále zavazuje platit spolu s nájemným pronajímateli zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen ceny služeb) v jejich předpokládané výši, která je vypočtena na evidenčním listu. Tyto platby budou nájemcem hrazeny na účet pronajímatele č. 19-6712940217/0100, variabilní symbol _____.
3. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že nedojde-li k jiné dohodě, je pronajímatel oprávněn jednou ročně, a to zpravidla k 01.07. běžného roku, sjednané nájemné jednostranně upravit, a to **maximálně o násobek výše inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za uplynulý rok**. Pronajímatel oznámí nájemci změnu nájemného, podle výše uvedeného, vždy nejpozději do konce měsíce předcházejícího měsíci, od kterého má změna nájemného platit. Provedené změny pronajímatel zaznamená na evidenčním listu.
4. Nájemce se dále zavazuje platit spolu s nájemným za užívání bytu i zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním bytu v rozsahu a ve výši uvedené v evidenčním listu.

5. Všechny uvedené platby se nájemce zavazuje hradit pravidelně měsíčně vždy nejpozději do posledního dne měsíce, za který jsou hrazeny.
6. Neuhradí-li nájemce nájemné z bytu v řádném termínu, je povinen hradit úrok z prodlení v zákonné výši až do uhrazení dlužné částky.
7. Pronajímatel je taktéž oprávněn jednostranně změnit výši měsíční zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním bytu. Výši pronajímatel stanoví, popř. změní přiměřeně k výši úhrady za služby v předchozím období, může ji změnit také, dojde-li ke změně cen poskytovaných služeb nebo změně počtu osob bydlících v bytě. Případnou změnu výše měsíční zálohy musí nájemci oznámit písemně tak, aby bylo oznámení doručeno nájemci nejpozději do konce měsíce předcházejícího měsíci, od kterého bude změna provedena. Provedenou změnu pronajímatel zaznamená na evidenčním listu.
8. Vyúčtování skutečně zjištěných nákladů na poskytnuté služby a nájemcem uhrazených záloh provede pronajímatel vždy jedenkrát ročně za uplynulý kalendářní rok a doručí je nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Případné přeplatky a nedoplatky vzniklé z vyúčtování jsou splatné ve lhůtách stanovených zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty nebo dle aktuálně platných legislativních předpisů. Na požádání nájemce má pronajímatel povinnost umožnit nájemci nahlédnutí do vyúčtování zúčtovacího období, doložit nájemci výši skutečných nákladů na poskytnuté služby a na způsob jejich rozúčtování a umožnit nájemci pořízení výpisů nebo kopií předmětných dokladů.
9. Neuhradí-li nájemce zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním bytu nebo nedoplatek z vyúčtování nákladů na poskytnuté služby v řádném termínu, je povinen hradit úrok z prodlení v zákonné výši až do uhrazení dlužné částky. Neuhradí-li pronajímatel přeplatek z vyúčtování nákladů na poskytnuté služby v řádném termínu, je povinen hradit úrok z prodlení v zákonné výši až do uhrazení dlužné částky.
10. Neuhradí-li nájemce nájemné a zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním bytu za dobu alespoň 3 měsíců, bude tato skutečnost považována za porušení povinností zvláště závažným způsobem.

IV.

Složení jistoty

1. S ohledem na ustanovení §2254 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, dle kterého si mohou strany ujednat peněžitou jistotu až do výše trojnásobku měsíčního nájemného, dohodly se smluvní strany na tom, že nájemce složí před podpisem této nájemní smlouvy na účet pronajímatele peněžní prostředky k zajištění úhrady nájemného z bytu, úhrady za služby spojené s užíváním bytu, náhrady škody způsobené v bytě nebo v domě, popř. i úhrady za jiné závazky vyplývající z nájmu bytu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného, tedy v částce.....,- Kč. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel tyto peněžní prostředky použil k úhradě výše uvedených pohledávek, pokud bude prokazatelně zjištěno, že pohledávka vznikla, nebyla nájemcem v řádné lhůtě uhrazena a nájemce je v prodlení s úhradou takové pohledávky déle než jeden měsíc.
2. Pronajímatel je povinen o takto provedené úhradě své pohledávky ze složených peněžních prostředků nájemce neprodleně písemně informovat a současně jej vyzvat, aby nejpozději do jednoho měsíce peněžní prostředky složené na účtu doplnil do původní výše. Pokud by nájemce do jednoho měsíce peněžní prostředky do původní výše nedoplnil, bude tato skutečnost považována za hrubé porušení jeho povinností.
3. Dojde-li ke zvýšení nájemného dle bodu III. /3. této smlouvy nebo jiným způsobem, je nájemce povinen do jednoho měsíce ode dne, kdy se o zvýšení nájemného dozvěděl, peněžní prostředky složené na účtu doplnit do výše, která bude odpovídat dvojnásobku měsíčního nájemného po jeho zvýšení. Pokud by nájemce do jednoho měsíce peněžní prostředky nedoplnil, bude tato skutečnost považována za hrubé porušení jeho povinností.
4. Jistota bude pronajímatelem nájemci vrácena zpět do třiceti (30) dnů ode dne ukončení platnosti této smlouvy, ne však dříve, než bude pronajímateli správcem domu doručeno vyúčtování služeb za poslední období, kdy nájemce byt užíval. Jistota bude vrácena v plné výši pouze v případě, že z ní

nebylo oprávněně čerpáno k úhradě dluhů nájemce. V opačném případě bude vrácena pouze nevyčerpaná část jistoty. Jistotu nebo její nevyčerpanou část je pronajímatel povinen vrátit i s příslušenstvím (nájemce má právo na úroky ze složené jistoty alespoň ve výši zákonné sazby).

V.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
2. Pronajímatel hradí pojištění nemovitosti proti škodám způsobeným živelnou pohromou.
3. Nájemce se zavazuje byt, jeho příslušenství, společné prostory v domě a jeho zařízení užívat řádně, ostatní nájemce v domě nerušit a neomezovat.
4. Spolu, s nájemcem mohou byt užívat osoby, které jsou jako členové domácnosti uvedeny na evidenčním listu. Nájemce nesmí přijmout jinou osobu jako nového člena domácnosti bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele (to neplatí, přijme-li jako nového člena domácnosti osobu blízkou, popř. jde-li o případ hodný zvláštního zřetele). Nájemce se zavazuje každou změnu v počtu osob, které v bytě bydlí, bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli. Změnu pronajímatel zaznamená na evidenčním listu. Neoznámení změny v počtu osob, které v bytě bydlí, může být považováno za hrubé porušení povinnosti nájemce.
5. Nájemce nesmí dát předmětný byt do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Přenecháním bytu do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele by nájemce hrubě porušil své povinnosti. Nájemce je v takovém případě povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající výši měsíčního nájemného v měsíci, ve kterém pronajímatel zaslal nájemci výzvu k úhradě smluvní pokuty a k nápravě protiprávního stavu, tedy k ukončení neoprávněného podnájímání bytu. Pronajímatel je povinen zaslat nájemci výzvu k úhradě smluvní pokuty a k nápravě protiprávního stavu, tedy k ukončení neoprávněného podnájímání bytu, bez zbytečného odkladu poté, co se dozví o neoprávněném podnájímání bytu. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu do 30 dnů od doručení výzvy. Smluvní pokuta je uhrazena připsáním odpovídající částky na účet pronajímatele.
6. Nájemce je dále povinen dodržovat platné protipožární předpisy. V rámci těchto předpisů platí zákaz odkládání věcí do společných částí domu (chodby, schodiště apod.), aby byly zachovány volné únikové cesty.
7. Nájemce je dále povinen dodržovat zákaz kouření ve společných částech domu a dále dodržovat noční klid mezi 22,00 hod a 6,00 hod.
8. Nájemce není oprávněn k parkování motorového vozidla ve dvoře domu.

VI.

Opravy a udržování bytu

1. Nájemce bude na vlastní náklad zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy v bytě, včetně zabudovaných rozvodů el. energie, vody, kanalizace a plynu od hlavních domovních rozvodů až po jejich vstupní či výstupní zařízení v bytě. Nájemce je také povinen na svůj náklad zajišťovat běžnou údržbu a drobné opravy zařizovacích předmětů v bytě, které jsou ve vlastnictví pronajímatele. Povinnosti nájemce při údržbě a opravách bytu jsou podrobněji upraveny v příloze č. 2 této smlouvy.
2. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli nebo jím určenému správci vady či poškození, které je třeba bez prodlení odstranit. Ostatní vady nebo poškození, které brání řádnému užívání bytu, je nájemce povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu.
3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím určenému správci přístup do bytu a do ostatních prostor jím výlučně užívaných, pokud to vyžaduje provedení nezbytných úprav a oprav ostatních prostor, popřípadě domu jako celku, a přístup osobám pověřeným pronajímatelem kontrolou užívání bytu a jeho zařízení. Nájemce se zavazuje, že bude na vlastní náklady zajišťovat úklid společných prostor v domě a před vstupem do bytu.

4. Stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě je nájemce oprávněn provádět jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele, a to i v případě, že tyto stavební úpravy nebo změny hodlá provést vlastním nákladem.
5. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit provedení servisní prohlídky, vyčištění a seřízení všech zařízení na spalování plynu umístěných v předmětu nájmu (plynový kotel – 1 x ročně, nejpozději však před zahájením topné sezóny) a kopie dokladů o jejich provedení předkládat neprodleně pronajímateli, tj. na odbor správy majetku MěÚ Slaný. Rovněž je povinen řídit se pokyny výrobce a návody na používání plynového kotle, bojleru (el. zásobníkového ohříváče vody), varné desky a elektrické trouby.

VII.

Skončení nájmu bytu

1. Nájem bytu skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán (viz čl. II. této nájemní smlouvy). Před uplynutím této doby může skončit písemnou dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem nebo výpovědí. To platí i pro společný nájem bytu.
2. Nájemce může nájem vypovědět, 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. Nájemce je povinen pronajímateli přiměřenými prostředky prokázat tvrzenou změnu okolností. Výpovědní doba činí v takovém případě tři měsíce.
3. 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. Důvod výpovědi musí být ve výpovědi výslovně uveden.
4. Pronajímatel může nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou,
 - 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.
5. Jestliže nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby nájemce byt vyklidil a předal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce od skončení nájmu. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-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.
6. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen předmětný byt vyklidit a vyklizený se vším vybavením a zařízením předat pronajímateli v řádném stavu odpovídajícím stavu, ve kterém byt na počátku nájemního vztahu převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě. O předání bude sepsán zápis.
7. **Pronajímatel a nájemce se shodli na tom, že pro tuto nájemní smlouvu vyloučí možnost automatického obnovení nájmu v důsledku případného faktického užívání bytu po dni, kterým nájemní vztah skončil, upravenou v § 2285 občanského zákoníku.**

VIII.

Společná a závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany tímto prohlašují, že s osobními údaji, které získají na základě této Smlouvy, budou nakládat v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) a dalšími právními předpisy upravujícími ochranu osobních údajů.

2. Nájemce dále prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že město Slaný je jako územní samosprávný celek povinno poskytovat informace vztahující se k jeho působnosti podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění (dále jen „zákon o svobodném přístupu k informacím“).
3. Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se vztahy smluvních stran řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění, případně na něj navazujícími platnými právními předpisy České republiky.
4. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny nebo doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemnou formou.
5. Práva a povinnosti z této smlouvy nelze převádět na třetí osobu.
6. V případě, že jednotlivé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatným, zůstává platnost ostatních ustanovení nedotčena. Neplatná ustanovení či právní mezery se zavazují smluvní strany nahradit ustanoveními platnými nebo v případě potřeby doplnit právní mezery ustanoveními platnými při zachování stejného či nejbližšího možného původního smluvního úmyslu smluvních stran.
7. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
8. Město Slaný osvědčuje touto doložkou ve smyslu ustanovení § 41 zákona o obcích v platném znění, že ohledně uzavření této smlouvy byly splněny všechny zákonné podmínky požadované zákonem č. 128/2000 Sb. o obcích pro platnost právního jednání obce. Uzavření této smlouvy bylo schváleno radou města dne _____ usnesení č. __/__/____/RM.
9. Tato smlouva vstupuje v platnost okamžikem podpisu obou smluvních stran.
10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že její obsah schvalují, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoliv ze smluvních stran a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Přílohy:

č. 1 – Evidenční list

č. 2 – Dohoda povinnosti nájemce při údržbě bytu ve vlastnictví pronajímatele

Ve Slaném dne _____

Ve Slaném dne _____

Pronajímatel:

Nájemce:

Město Slaný

Mgr. Martin Hrabánek, starosta

Evidenční list

Jméno a příjmení nájemce	Obec	Ulice	Č. p.	Byt č.	Poloha bytu
	Slaný	Wilsonova	621	2	2. NP

I. Údaje pro stanovení kvality bytu

1.	Způsob vytápění bytu	Etážové plynové (kotel na ÚT)
2.	Základní příslušenství	sprchový kout s WC s elektrickým ohřívačem vody
3.	Umístění příslušenství	v bytě
4.	Vybavení bytu	Kuchyňská linka, kombinovaný sporák, digestoř

II. Počet místností, podlahová plocha bytu pro účely nájemného

	Místnost	Plocha bytu v m ²				Poznámka
		Celková	Podlahová	Přepočtená	Započitatelná	
1.	Pokoj	31,77	X	X	31,77	
2.	Kuchyň	18,48	X	X	18,48	
3.	Předsíň	4,71	X	X	4,71	
4.	Komora	1,90	X	X	1,90	
5.	Koupelna a WC	4,21	X	X	4,21	
6.	CELKEM	61,07			61,07	Velikost bytu: 1+1

III. Údaje o osobách bydlících v bytě (mimo nájemce bytu)

	Jméno a příjmení	Datum narození	Poměr k nájemci	Poznámka
1.				
2.				
3.	Počet členů domácnosti celkem: 0			

IV. Základní nájemné za m² plochy bytu a nájemné za vybavení bytu/ měsíc

	Položka nájemného	Nájemné/m ² v Kč	Plocha bytu v m ²	Nájemné v Kč
1.	Základní nájemné	75,00	61,07	4.580,25
2.	CELKEM (zaokrouhleno)	XXX	XXX	4.580,00

V. Platby za nájemné a zálohy za služby poskytované s užíváním bytu

Přehled položek	Přehled údajů a jejich účinnost ode dne					
1.	Počet osob v bytě	1				
2.	Nájemné/byt/měsíc	4.580				
3.	Záloha vodné, stočné	300				
4.	Záloha el. spol. prost.	50				
6.	CELKEM/byt/měsíc	4.930				

Ve Slaném dne _____

Nájemce:

DOHODA „Povinnosti nájemce při údržbě bytů ve vlastnictví pronajímatele“

Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu.

1. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu. Platí tedy dvě podmínky, které musí být splněny současně:
 - opravy hradí nájemce v případě, že daný předmět je součástí vybavení bytu, - vybavení bytu musí být ve vlastnictví pronajímatele.
2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
 - opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií
 - výměny vypínačů, zásuvek, jističů včetně hlavního jističe bytu, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů včetně elektrických zámků a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech
 - výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku
 - opravy měřičů tepla a teplé vody

Opravy a výměny zde uvedené se považují za drobné opravy bez ohledu na výši finančního nákladu. To znamená, že veškeré tyto náklady nese nájemce.

PODROBNĚJI:

Opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt

Nájemce hradí všechny opravy vrchní části podlah bez ohledu na druh provedení podlah (palubky, parkety, PVC, dlažba) a podlahových krytin (PVC, korek, Jekor apod.) a to jak u všech obytných místností, tak u příslušenství bytu včetně balkonů, lodžii a teras, pokud patří výhradně k jednomu bytu.

Není omezena plocha opravy ani druh krytiny. Jedná se tedy zejména o opravy:

- uvolněných dlaždic a parket
- upevnění a výměny prahů
- upevnění a náhrady podlahových lišt

Pokud se prokáže skutečnost, že nájemce v době užívání neprováděl řádně údržbu a opravy podlah nebude krytina z prostředků pronajímatele hrazena. V případě opotřebení dlouhodobým řádným užíváním poskytne pronajímatel po dohodě s nájemníkem prostředky na obnovu.

Opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií

Opravy jednotlivých částí oken a dveří

Jednotlivou částí okna se přitom rozumí i celé okenní křídlo, pokud jinak není třeba celé křídlo vyměnit. Do této skupiny oprav patří i zasklení oken, a to bez ohledu na to, zda k poškození okna došlo zaviněním nájemce nebo povětrnostními vlivy.

Mezi povinnosti nájemce patří tedy hradit veškeré opravy, jako jsou například:

- opravy a výměny dělicích příčlích a lišt oken a zasklených a dřevěných dveří
- zasklívání jednotlivých oken a dveřních tabulek
- tmelení oken a dveřních tabulek
- opravy a výměny kliky, olivy štítku, tlačítka, prismatického skla, nárazníků mezidveřních spojů, zachycovačů rolet, západek, závěsů kolejniček, kladek, ventilací, řetízků, táhel, zámků, vložek do zámků, klíčů
- výměny těsnění oken a dveří

Výměny vypínačů, zásuvek, jističů včetně hlavního jističe bytu, zvonků, osvětlovacích těles a domácích telefonů, včetně elektrických zámků

Pokud jde o vypínače, zásuvky, jističe, zvonky, domácí telefony i elektrické zámky, vztahuje se povinnost nájemce na úhradu nákladů nejen jejich oprav, ale také na jejich výměnu. Jedná se zejména o opravy a výměnu:

- vypínačů všeho druhu
- pojistek a jističů všeho druhu (včetně hlavního jističe pro byt)
- zásuvek, tlačítek, objímek, zvonkového a signalizačního zařízení včetně tlačítka u vchodu a zvonku, pokud patří k bytu
- osvětlovacích těles, příp. výměny jejich jednotlivých částí
- telefonní šňůry
- vložky sluchátkové a mikrotefonní
- seřízení domácího telefonu

To platí i v případě, že jsou umístěny mimo byt nájemce. Nájemce tyto opravy hradí, neboť jsou součástí bytu a patří k jeho vybavení (toto se týká i domovních telefonů a magnetických zámků), pokud slouží výhradně pro konkrétní byt.

Výměny uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt

Nájemce bytu hradí také opravy a výměnu uzavíracích kohoutů u rozvodu plynu. Hlavní uzávěr plynu pro byt však tvoří výjimku, není součástí bytu a nepatří k jeho vybavení, ani když je umístěn v bytě.

Opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku

Nájemce hradí opravy všech uzavíracích armatur na rozvodech vody v bytě, hradí také opravy a výměny sifonů a lapačů tuku. Obdobně jako u hlavního uzávěru plynu pro byt nehradí nájemce bytu ani výměnu hlavního uzávěru vody pro byt, tento je součástí vodoinstalace v domě.

Opravy měřičů tepla a teplé vody

Nájemce bytu hradit opravy individuálních měřičů spotřeby tepla a teplé vody v bytě. Pokud se týká výměny termoregulačních ventilů nebo termostatických hlavice u radiátorů ústředního (dálkového) vytápění, je povinnost úhrady na pronajímateli. Majitel má právo úhradu odmítnout v případě, pokud nebyly uzavírací ventily řádně užívány (např. usazování vodního kamene, nebyla prováděna údržba mazání kuželky nebo nebyly používány, nelze ventily otáčet).

Za drobné opravy se považují:

Opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrů, odsavačů, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů 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 se považují rovněž výměny drobných součástí těchto předmětů. Veškeré uvedené opravy hradí nájemce.

Náklady spojené s běžnou údržbou 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 (plynospotřebičů apod.), malování včetně oprav omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a vnitřní nátěry. Pokud jde o úhradu nákladů na vnitřní nátěr (dveří včetně vchodových do bytu, vnitřní části oken, vestavěných a zabudovaných skříní atd.) je tato úhrada věcí

nájemce. Vnější nátěry jsou věcí dohody mezi nájemcem a pronajímatelem. Pokud k dohodě nedojde, je povinen nájemce uhradit minimálně 50 % nákladů na vnější nátěr.

V případě destrukce truhlářských výrobků (zejména okna) z důvodů neošetření nátěrem nese nájemce veškeré náklady na jejich obnovu.

Ostatní náklady na údržbu a opravy neobsažené v tomto předpisu se řídí dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem. Dohoda musí mít písemnou formu a být potvrzena oběma stranami.

Ve Slaném dne _____

Ve Slaném dne _____

Pronajímatel:

Nájemce:

Město Slaný

Mgr. Martin Hrabánek, starosta
