

## Vzorová nájemní smlouva k pronájmu bytů

### v domě zvláštního určení (v domě s pečovatelskou službou )

## N Á J E M N Í S M L O U V A

### O N Á J M U B Y T U V D O M Ě Z V L Á Š T N Í H O U R Č E N Í

( v domě s pečovatelskou službou )

uzavřená v souladu s rozhodnutím Rady MČ usnesením č. R...../ ze dne

#### I. Smluvní strany

1.1. Pronajímatel :

městská část Praha 4,  
se sídlem Praha 4, Antala Staška 2059/80b, PSČ 140 46  
zastoupená  
IČO: 00063584  
bankovní spojení : Česká spořitelna a.s., Praha 4, Nuselská 1  
č. účtu :  
email: [posta@praha4.cz](mailto:posta@praha4.cz)  
ID DS : ergbrf7  
/ dále jen pronajímatel /

a

1.2. Nájemce:

....., nar.: .....  
trvale bytem :  
/ dále jen nájemce /

#### II. Úvodní ustanovení

2.1. Pronajímateli je svěřen do správy pozemek parc.č. ..., k.ú. .... v Praze 4 s domem .p. .... č.or. ...., ul. ...., s pečovatelskou službou ve smyslu § 2300 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění., v němž se nachází předmět nájmu.

2.2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat předmětné prostory do nájmu nájemci, neboť majetek, v němž se nachází předmět nájmu, přešel dle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, v platném znění, na hl.m. Prahu a byl svěřen městské části Praha 4.

#### III. Předmět smlouvy

3.1. Předmětem smlouvy je nájem bytu č. ...., o velikosti ....., v ..... podlaží domu uvedeného v čl. 2.1. této smlouvy a jeho vybavení. Další prostory bytu včetně příslušenství a

vybavení, podlahová plocha pronajatých prostor, jsou uvedeny v evidenčním listu, který tvoří přílohu č. 1, která je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

3.2. Stav bytu, jeho zařízení a vybavení je uveden v protokolu o odevzdání a převzetí bytu. Byt je ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že provedou změnu odběratele elektřiny a plynu pro daný byt tak, že novým odběratelem se ke dni předání bytu stane nájemce místo pronajímatele. Při skončení nájmu provedou pronajímatel a nájemce změnu odběratele elektřiny a plynu pro daný byt tak, že novým odběratelem se ke dni předání bytu stane pronajímatel místo nájemce. Pokud nájemce ukončí dodávku elektřiny či plynu do bytu, aniž by provedl změnu odběratele elektřiny či plynu do bytu a obnovení dodávky elektřiny či plynu si vyžádá náklady na provedení revize, tlakové zkoušky nebo ověření technického stavu či na připojení odběrného místa, nájemce tyto náklady pronajímateli zaplatí.

3.3. Nájemce si je vědom toho, že předmětem nájmu je byt v domě zvláštního určení (v domě s pečovatelskou službou) určený výhradně pro osoby, jejichž zdravotní stav a sociální podmínky odůvodňují poskytování příspěvku na péči dle zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, v platném znění, anebo dle potvrzení ošetřujícího lékaře jejich zdravotní stav se sníženou soběstačností vyžaduje při úkonech péče o vlastní osobu a soběstačnosti trvalou pomoc jiné fyzické osoby a umístění v domě s pečovatelskou službou je pro ně vhodné, a jimž je pečovatelská služba prokazatelně v tomto domě poskytována na základě uzavřené smlouvy s Ústavem sociálních služeb v Praze 4.

3.4. Nájemce si je vědom toho, že u tohoto bytu není možný přechod nájmu tohoto bytu na rodinné příslušníky ani na osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti.

#### **IV. Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu**

4.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci byt za nájemné ve výši.....Kč /m<sup>2</sup>/měs. (slovy: .....korun českých /1 m<sup>2</sup>/měs.), tj. celkem ... Kč.

4.2. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že v případě ukončení smlouvy o poskytování pečovatelské služby s ÚSS, event. s jiným poskytovatelem této služby nebo nevyužíváním služeb v rozsahu sjednaném v této smlouvě, anebo v případě, že měsíční rozsah úkonů péče o vlastní osobu a soběstačnosti nebude odpovídat rozsahu stanovenému rozhodnutím o přiznání příspěvku na péči nebo v doporučení ošetřujícího lékaře, nebo v případě uvedení nepravdivých údajů v žádosti, bude nájemné za 1 m<sup>2</sup>/měsíc u jím užívaného bytu v DPS, od měsíce následujícího od zjištění některé z těchto skutečností, zvýšeno na výši obvyklou u bytů v činžovních domech MČ P4, aktuální v daném kalendářním roce a vyhlášenou Radou městské části Praha 4. Novou výši nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do konce prvního měsíce, za nějž již má být nová výše nájemného hrazena.

4.3. Nájemné se platí nejdříve za kalendářní měsíc, ve kterém pronajímatel zpřístupnil byt nájemci. Kalendářní měsíc, ve kterém pronajímatel zpřístupnil byt nájemci, a kalendářní měsíce po tomto měsíci následující jsou kalendářními měsíci užívání bytu nájemcem.

4.4. Zpřístupněním bytu se rozumí předání klíčů od bytu a domu v čase určeném pronajímatelem přímo na adrese předmětu nájmu. Pronajímatel není povinen vyčkat na příchod nájemce více než půlhodinu po dohodnutém čase předání bytu. Neposkytne-li nájemce pronajímateli potřebnou součinnost k předání bytu, má se za to, že byt byl předán

toho dne, kdy mělo k předání bytu dojít, nájemce má povinnost platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a pronajímatel předá nájemci klíče v náhradním termínu přímo na adrese předmětu nájmu.

4.5. Pokud není byt pronajímatelem nájemci zpřístupněn první den prvního kalendářního měsíce užívání bytu, ale v jeho průběhu, nájemce platí nájemné za první kalendářní měsíc užívání bytu v plné výši, ale za druhý kalendářní měsíc užívání bytu v poměrné výši zaokrouhlené na celé koruny nahoru podle počtu dnů užívání bytu v prvním kalendářním měsíci užívání bytu počínaje dnem zpřístupnění bytu a posledním dnem prvního kalendářního měsíce užívání bytu konče.

4.6. Pokud nájem skončí dříve než poslední den kalendářního měsíce a v den skončení nájmu nájemce předá pronajímateli vyklizený byt, pronajímatel vrátí nájemci poměrnou část zaplaceného nájemného za kalendářní měsíc, tj. za dobu neužívání bytu počínaje dnem následujícím po skončení nájmu a posledním dnem v daném kalendářním měsíci konče. V případě předání vyklizeného bytu nájemcem před skončením nájmu, kdy byt není následující den po předání ještě právně volný, pronajímatel nájemné za dobu počínající dnem následujícím po odevzdání bytu a končící dnem, ve kterém nájem skončil, nájemci nevrací. Stejným způsobem se vypočítá poměrná část měsíčního nájemného, na které má pronajímatel nárok za poslední kalendářní měsíc nájemního vztahu, pokud nájem skončil před splatností nájemného za poslední kalendářní měsíc nájemního vztahu a nájemce nájemné do skončení nájemního vztahu nezaplatil. Nájemce zaplatí poměrnou část nájemného za poslední kalendářní měsíc nájemního vztahu ve lhůtě splatnosti dle čl. 4.7. smlouvy.

4.7. Nájemné je splatné měsíčně, vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno. Je-li byt zpřístupněn v rozmezí 25. až 31. dne kalendářního měsíce, je nájemné za první kalendářní měsíc užívání bytu splatné ve lhůtě splatnosti nájemného za druhý kalendářní měsíc užívání bytu.

4.8. S ohledem na míru inflace se smluvní strany dohodly, že výše nájemného bude každoročně zvyšována na základě rozhodnutí pronajímatele, a to podle oficiálně vyhlášené míry inflace Českým statistickým úřadem. Takto stanovené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce. Nájemné může být takto přehodnoceno vždy jednou ročně, s účinností od prvního dne měsíce následujícího poté, co pronajímatel nájemci vyhlášenou míru inflace a nově stanovené nájemné oznámí.

4.9. Kromě nájemného je nájemce povinen platit úhradu cen plnění spojených s užíváním bytu (služby) ve výši stanovené evidenčním listem. Měsíční zálohy na služby jsou splatné spolu s nájemným měsíčně, vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který je měsíční záloha placena. Je-li byt zpřístupněn v rozmezí 25. až 31. dne kalendářního měsíce, je záloha na služby za první kalendářní měsíc užívání bytu splatná ve lhůtě splatnosti zálohy na služby za druhý kalendářní měsíc užívání bytu. Skutečnou výši cen a celkových záloh za jednotlivá plnění zúčtuje pronajímatel vždy za kalendářní rok. Způsob rozúčtování nákladů na jednotlivé služby se bude řídit právními předpisy. Vyúčtování služeb doručí pronajímatel nájemci do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Pronajímatel umožní k nájemcově žádosti nahlédnout mu do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby a do dokladů k vyúčtování nákladů služeb do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné námítky ke způsobu a obsahu vyúčtování doručí nájemce pronajímateli do třiceti dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě ode dne nahlédnutí do vyúčtování nákladů na

poskytnuté služby a doložení dokladů. Pronajímatel vyřídí případné námitky včetně doručení případného opravného vyúčtování do sedmi měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné nedoplatky či přeplatky z vyúčtování služeb jsou splatné do osmi měsíců od skončení zúčtovacího období. Lhůty zde ujednané platí za předpokladu doručení vyúčtování dodavatele služby pronajímateli do konce února po zúčtovacím období včetně vyřízení případné reklamace pronajímatele. Za každý kalendářní měsíc od skončení února počínaje do kalendářního měsíce, ve kterém bude doručeno vyúčtování služeb dodavatelem služeb pronajímateli včetně případné reklamace pronajímatele konče, se lhůty uvedené v tomto článku prodlužují o jeden měsíc.

4.10. Platby nájemného včetně záloh služeb je nájemce povinen poukazovat bezhotovostně /nebo složenkou/ na účet č. ....-2000832359/0800 var. symbol: ....., konstantní symbol ..... Zaplacením se rozumí připsání částky na účet pronajímatele.

4.11. Výši měsíční zálohové platby služeb na zúčtovací období určuje pronajímatel podle právních předpisů. Zálohové platby služeb v průběhu zúčtovacího období budou navyšovány vždy tehdy, pokud dojde ke změně cen, k rozšíření rozsahu služeb nebo kvality služeb, s čímž je nájemce srozuměn. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve za kalendářní měsíc následující po kalendářním měsíci, ve kterém bylo nájemci doručeno písemné oznámení nové výše zálohy obsahující odůvodnění. Nájemce bytu oznámí pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu výše záloh služeb bez zbytečného odkladu. Změní-li se skutečnosti rozhodné pro případnou změnu výše záloh služeb, změní se jejich výše od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po změně těchto skutečností.

4.12. Neurčí-li nájemce v případě placení peněžitého dluhu jinak, započte pronajímatel plnění nájemce na nejdříve splatnou jistinu. Nebudou-li plněním vyrovnány v plné výši všechny stejně splatné jistiny, započte pronajímatel plnění na tyto jistiny poměrně rovným dílem. Teprve po zápočtu na jistinu započte pronajímatel plnění rovným dílem na úroky, poplatky z prodlení a náklady spojené s uplatněním pohledávky.

4.13. Vydá-li jedna smluvní strana druhé kvitanci, nepotvrzuje tato splnění nebo prominutí jiného dříve splatného dluhu či splnění nebo prominutí příslušenství pohledávky než toho, který je v kvitanci výslovně uveden.

## **V. Doba nájmu**

5.1. Nájem se uzavírá dobu určitou, a to na dobu 36 měsíců.

5.2. Sjednaný nájemní poměr končí:

- a) uplynutím doby nájmu,
- b) písemnou dohodou smluvních stran,
- c) písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran v souladu s ustanoveními občanského zákoníku.

5.3. Smluvní strany vylučují obnovení nájmu v případě pokračování užívání bytu nájemcem po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k opuštění bytu.

5.4. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený pronajatý byt se vším jeho příslušenstvím a součástmi pronajímateli ke dni skončení nájemního poměru ve stavu, v jakém ho převzal, popř. v jakém byl kolaudován, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Nájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě 10 dnů ode dne skončení smluvního vztahu nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a protokolárně ho převzít při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na úhradu náhrady škody a dalších souvisejících nákladů.

## **VI. Práva a povinnosti pronajímatele**

6.1. Pronajímatel je povinen zpřístupnit byt nejpozději 10. pracovní den po nabytí účinnosti smlouvy.

6.2. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu.

6.3. Pronajímatel vynucuje plnění povinností ostatními nájemci, aby nebránili nájemci řádně užívat předmět nájmu.

6.4. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.

6.5. Pronajímatel nahrazuje po dobu nájmu nefunkční zařizovací předměty novými ve standardním provedení a kvalitě. Výměnu zařizovacího předmětu pronajímatel provede v případě, když již není možná oprava ani výměna jeho součásti, nebo provedení opravy by bylo nehospodárné.

6.6. Požádá-li o toto nájemce, umožní mu pronajímatel po skončení zúčtovacího období nahlédnout do vyúčtování nákladů a dokladů k vyúčtování, za poskytnuté služby za skončené zúčtovací období a pořídit se výpisy, opisy nebo kopie. Cenu za jednu stranu kopie, kterou zaplatí nájemce pronajímateli, stanoví pronajímatel v sazebníku jako cenu za srovnatelné listinné kopie v komerčních kopírovacích centrech.

6.7. Pronajímatel pořídí nájemci na jeho žádost vyšší než předaný počet bezpečnostních klíčů k bytu a ke vchodovým dveřím do společných prostor domu, pokud mu nájemce nahradí náklady na jejich pořízení.

6.8. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.

6.9. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit.

## **VII. Práva a povinnosti nájemce**

7.1. Nájemce je povinen užívat byt k bydlení. Nájemce není vedle bydlení oprávněn užívat byt k takovému podnikání či práci, kdy byt ztrácí charakter obydlí, nebo jsou rušeni ostatní nájemci v bydlení, či způsobuje-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům. Nájemce je oprávněn užívat společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, které je spojeno s užíváním bytu. Při výkonu těchto práv je povinen dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí pro využívání těchto práv také ostatními nájemci.

7.2. Nájemce je povinen řádně, včas a v plné výši platit nájemné a úhrady za služby související s nájmem bytu. Do notářské úschovy dle § 2253 odst. 1 občanského zákoníku může nájemce uložit pouze sporný rozdíl mezi nájemným placeným nájemcem zvýšeným nájemným požadovaným pronajímatelem.

7.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a v rámci toho zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu. Drobnými opravami a běžnou údržbou předmětu nájmu se rozumí:

a) opravy a výměny: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt,  
opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, opravy a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,  
opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení zejm. vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles, domácích telefonů, elektrických zámků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů digitálního televizního vysílání,  
výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy a výměny osvětlovacích těles,  
opravy a výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,  
opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody,  
opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, sifonů a lapačů tuku,  
opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří,  
opravy a výměny mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, bidetů, infrazářičů, vařičů,  
opravy kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,  
opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, a kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení.

Za drobné opravy se považují i výměny drobných součástí těchto shora vyjmenovaných předmětů. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odst. a), 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.

b) běžná údržba: zejména udržování a čištění předmětu nájmu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů shora uvedených v odst. a), dále pak malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení předmětu nájmu, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Drobné opravy a běžnou údržbu provádí nájemce vlastním nákladem, které hradí včetně nákladů na dopravu a dalších nákladů s opravami spojených. Na základě vzájemné dohody smluvních stran není stanoven žádný finanční limit nákladů pro kalendářní rok na provádění drobných oprav, protože veškeré náklady na drobné opravy se zavazuje hradit nájemce v plné výši a pronajímatel nehradí žádné náklady na drobné opravy bytu ani se na úhradě takovýchto nákladů nepodílí.

7.4. Nájemce je povinen nerušit ostatní nájemce nadměrným hlukem. Nájemce nesmí používat hlučné nástroje a nářadí, ani jinak rušit hlukem, v neděli a ve státní svátek po celý den, v ostatních dnech v době od 20 hodin večer do 8 hodin ráno.

7.5. Nájemce se zavazuje, že bude byt užívat řádně a po skončení nájmu jej v dobrém stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení pronajímateli vrátí. Způsobí-li nájemce nefunkčnost zařizovacích předmětů, nahradí pronajímateli škodu

7.6. Nájemce může byt užívat se členy své rodiny, popř. s dalšími osobami blízkými, není však oprávněn byt vedle toho podnajíout. Další osoby může nájemce přijmout do bytu po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že přiměřený počet osob žijících v bytě, který odpovídá velikosti bytu a nebrání užívat byt ve vyhovujících hygienických podmínkách, je ... osob.

7.7. Nájemce oznámí pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě, v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než dva měsíce. Nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu uzavření manželství, není-li byt ve společném nájmu manželů již při uzavření smlouvy. Nájemce poskytne pronajímateli potřebnou součinnost pro zpracování osobních údajů osob užívajících byt.

7.8. Nájemce je povinen dodržovat veškerá bezpečnostní, protipožární a hygienická opatření stanovená platnými právními předpisy a normami, jakož i ostatní obecně závazné právní předpisy.

7.9. Nájemce je povinen zamykat při příchodu a odchodu dům a společné prostory domu.

7.10. Nájemce nesmí umísťovat věci do společných prostor domu. Umístěnou věc je nájemce povinen na pokyn pronajímatele odstranit v pronajímatelem stanovené lhůtě. Neučiní-li tak nájemce, může odstranění věci ze společných prostor provést pronajímatel na náklady nájemce. Pronajímatel odstraněnou věc ze společných prostor uschová a vyzve nájemce k převzetí věci ve době a v místě pronajímatelem určené. Pronajímatel má právo požadovat po nájemci zaplacení skladného ve výši ... Kč počínaje dnem odstranění věci do dne jejího vrácení konče. Nevyzvedne-li si nájemce věc odstraněnou pronajímatelem do 3 dnů od skončení doby její úschovy, je pronajímatel oprávněn zlikvidovat ji jako odpad na náklady nájemce.

7.11. Nájemce není oprávněn provádět čištění věci ve společných prostorech domu a z oken domu.

7.12. Nájemce je povinen udržovat byt v čistotě. Nájemci není dovoleno nadměrně hromadit v bytě věci včetně odpadu. Komunální odpad je nájemce povinen odkládat do odpadových nádob určených pro dům. Ostatní odpad je nájemce povinen odkládat do odpadových nádob a kontejnerů k odkládání příslušného odpadu určených.

7.13. Nájemce je oprávněn umísťovat věci (zejména antény a prádelní sušáky) na vnější konstrukce balkonů, lodžii, oken fasádu či střechu po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

7.14. Nájemce je povinen květináče v oknech, na balkonech a lodžiích, zabezpečit proti pádu. Při zalévání musí dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu, ostatní nájemce a chodce pod ním.

7.15. Nájemce je povinen označit dveře jím užívaného bytu a poštovní schránku svojí jmenovkou. Je-li byt v podnájmu, připojí nájemce vedle své jmenovky i jmenovku podnajímcem. Nájemce nesmí odstranit číslo bytů ze dveří jím označeného bytu. Nájemce nesmí odstranit jmenovky ze vchodových zvonků.

7.16. Reklamní či propagační zařízení či tiskoviny může nájemce umístit a rozšiřovat v domě pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

7.17. V bytě je možno chovat pouze přiměřený počet domácích zvířat, nepůsobí-li jejich chov pronajímateli či ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Nájemce je povinen pronajímatele písemně informovat o druhu a počtu zvířat, která hodlá v bytě chovat. Nájemce nesmí v bytě chovat hospodářská zvířata a jedovaté druhy zvířat. Více než jednoho psa a více než jednu kočku může nájemce chovat v bytě po předchozím písemném souhlasu pronajímatele nepočítaje v to chované samici narozená mláďata. Nájemce nesmí v bytě chovat zvířata, u kterých není splněna ohlašovací, poplatková, označovací či evidenční povinnost vyplývající z obecně závazných předpisů.

7.18. Nájemce je odpovědný za v bytě chovaná zvířata a odpovídá za škody, které způsobí pronajímateli nebo obyvatelům domu.

7.19. Nájemce je povinen udržovat chovaná domácí zvířata v čistotě a bez parazitů, obstarávat jim v případě potřeby veterinární péči. Nájemce je povinen zajistit, aby chovaná domácí zvířata neomezovala ostatní obyvatele domu, zejména výkaly, a agresivním chováním. V případě déletrvající nepřítomnosti nájemce v bytě nenechává tento chovaná domácí zvířata v bytě samotná. Pokud chovaná zvířata způsobí škodu, či znečistí společné prostory domu, či obtěžují svým zdravotním stavem, nečistotou či chováním ostatní obyvatele domu, pronajímatel vyzve nájemce k nápravě.

7.20. Nájemce je povinen zajistit, aby se psi chovaní v bytě i psi majitelů docházející za nájemcem do bytu pohybovali ve společných prostorách domu pouze na vodítku a s nasazeným košíkem.

7.21. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provést kontrolu plnění povinností nájemce a kontrolu předmětu nájmu. Pokud bude nájemce předem vědět, že bude dlouhodobě nepřítomen v bytě a bude složitě dosažitelný, oznámí pronajímateli tuto skutečnost. Pro tento případ určuje osobu:

.....  
kontaktní

údaje:..... která  
zajistí po dobu nepřítomnosti nájemce vstup do bytu. /Osobu, která umožní vstup do bytu po dobu nepřítomnosti nájemce určí nájemce až spolu s oznámením o své dlouhodobé nepřítomnosti.

7.22. V případě, kdy v nepřítomnosti nájemce bude nezbytně zapotřebí vstoupit do bytu z důvodu ochrany majetku a života a zdraví (zejména v případě havárie v domě či bytě za účelem zjištění a odstranění závady, v případě ohrožení života a zdraví dítěte, jiné osoby odkázané na pomoc nájemce, či domácího zvířete), uvádí nájemce tyto kontaktní údaje:

.....



Neumožní-li pronajímateli vstup do bytu přítomné osoby, které se zdržují v bytě se souhlasem nájemce, ani nájemce, ani jím určená osoba podle předchozího odstavce, je do bytu oprávněn vstoupit pronajímatel spolu s jím k tomu přibranou třetí osobou. O vstupu do bytu včetně o zjištění a o provedených opatřeních vyhotoví pronajímatel zápis, který spolu s přibranou třetí osobou podepíší a jedno vyhotovení ponechají v bytě na viditelném místě či vhodí do schránky nájemce. Náklady na otevření a uzavření bytu vzniklé pronajímateli nahradí pronajímateli nájemce.

7.23. Nájemce je povinen dodržovat pravidla správného větrání, stanovená v poučení, které je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy. V případě nerespektování těchto pravidel a následného zjištění výskytu vlhkosti a plísně v bytě, nebude nájemci poskytnuta sleva z nájemného a opravy bytu do stavu způsobilého k řádnému užívání budou provedeny nákladem nájemce.

7.24. Nájemce je povinen dohlédnout a vynutit, aby povinnost řádně užívat společné prostory, kterou má sám, dodržovaly i osoby, které za ním do bytu docházejí. Nájemce je povinen uvést v předešlý stav závady či nahradit pronajímateli škodu, které ve společných prostorách domu způsobí osoby, které za ním do bytu docházejí.

7.25. Nájemce je odpovědný za jednání osob, jejichž právo užívat byt a společné prostory domu jsou odvozeny od práva nájemce.

7.26. Nájemce je oprávněn dát byt či jeho část do podnájmu třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele

7.27. Nájemce doloží pronajímateli jednou ročně vždy k 30.6., poprvé k 30.6. roku následujícího po uzavření nájemní smlouvy, potvrzení o pobírání pečovatelských služeb od ÚSS, event. od jiného poskytovatele těchto služeb v rozsahu stanoveném rozhodnutím o přiznání příspěvku na péči nebo doporučení ošetřujícího lékaře a o výši měsíční úhrady za tyto služby, vystavené poskytovatelem pečovatelských služeb ÚSS na jeho žádost. V případě, že u příjemců příspěvku na péči nebude měsíční výše úhrady dle tohoto potvrzení odpovídat výši vyplaceného příspěvku na péči, doloží hodnověrným dokladem účel, na který byl zbytek příspěvku do jeho celkové výše použit.

7.28. Nájemce je povinen dodržovat Domovní řád uvedený v příloze této smlouvy.

## **VIII. Závěrečná ustanovení**

8.1. Prohlídka bytu pro zájemce o jeho nájem se uskutečnila dne..... Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného bytu a neshledal ho nezpůsobilým k nastěhování a obývání.

8.2. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě. Smluvní strany vylučují, aby nabídka s nepodstatnými změnami učiněná jednou smluvní stranou jako protinávrh druhé smluvní straně byla brána jako přijetí nabídky, pokud ji druhá strana neodmítne. Nájemce nemůže mít důvodné očekávání v uzavření písemného dodatku ke smlouvě, dokud o něm nerozhodne příslušný orgán pronajímatele.

8.3. Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména odstoupení od smlouvy či výpovědi) se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemností odmítl.

8.4. Výslovně neupravené právní vztahy se řídí ustanoveními občanského zákoníku včetně souvisejících právních předpisů.

8.5. Tato smlouva je sepsána v 4 stejnopisech, z nichž 1 vyhotovení obdrží nájemce a pronajímatel obdrží 3 vyhotovení.

8.6. Tato smlouva je sepsána určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.

8.7. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření.

Praze dne .....

.....  
nájemce

.....  
za pronajímatele

Příloha : Pravidla pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu v domě s pečovatelskou službou (Domovní řád)  
Jak správně větrat

## **Nedílná příloha k nájemním smlouvám**

### **Jak správně větrat**

Každý dům či byt z hygienického hlediska je nutné přirozeně větrat. Tímto větráním mimo jiné dochází k ředění vnitřního vzduchu venkovním, čímž je v místnostech snižována vnitřní vlhkost. Nestačí však pouze občasné větrání. Nejúčinnějším a nejekonomičtějším způsobem větrání je nárazové větrání místností prováděné několikrát za den, v závislosti na pohybu osob a vnitřní teplotě. Je prokázáno, že čím rychleji a intenzivněji je výměna vzduchu provedena, tím menší tepelné ztráty vzniknou.

Dolní část skla v nových oknech je nejchladnější místo v místnosti, a proto tam v zimních měsících může dojít ke kondenzaci vodních par. Vše je způsobeno dokonalým utěsněním oken a zvýšením relativní vlhkosti vzduchu v místnosti.

Kondenzace vodních par na nejchladnějších plochách je běžný fyzikální jev, který nelze nikdy odstranit. Může být pouze cíleně omezován, a to především dodržováním správného režimu výměny vzduchu.

Optimální relativní vlhkost vzduchu v obytných místnostech by se měla z hlediska hygieny a dobré tepelné pohody pohybovat v rozmezí 50 – 60%.

U moderních plastových oken s těsnicími prvky, s izolačním zasklením a celoobvodovým kováním, ke zbytečným tepelným ztrátám v místnosti nedochází. Na druhou stranu uživatelé starých oken byli zvyklí na jakési "samovolné" větrání pomocí významných spárových netěsností. V důsledku nedostatečného větrání se relativní vlhkost vzduchu zvyšuje, a tím hrozí kromě tzv. rosení skel i nebezpečí kondenzace na obvodových stěnách, ochlazovaných venkovním prostředím. Tento stav může vést až k tvorbě nežádoucích plísní. Důvod je prostý - absence větrání.

Nadměrná vlhkost vzduchu musí být proto z místnosti odváděna pravidelným, správným a účinným větráním. Nejvíce je vlhkostí zatížena kuchyň při vaření, koupelna při horké koupeli a ložnice při spaní, v těchto případech je nutné větrat častěji. Orosené okno signalizuje, že je nutné vyvětrat, vlhký vzduch z místnosti odvádějte vždycky ven, nikdy ne do jiných místností. V zimě větrejte raději častým a krátkodobým otevřením okna dokořán Rychlé a efektivní je větrání průvanem mezi dvěma protilehlými okny, protože jedno otevřené okno je někdy nedostačující.

Při dodržení správných zásad větrání výrazně zlepšíte i tepelný komfort svého bydlení. Okysličený vzduch se zahřívá mnohem rychleji než vydýchaný vlhký vzduch, vytápění má větší účinnost a ve vyvětrané místnosti získáte příjemné teplo a svěží atmosféru.

Zdrojem vlhkosti jsou i pokojové rostliny, akvária, páry vzniklé při vaření, ale i nevhodně umístěné zdroje tepla nebo nedostatečné vytápění či sušení prádla v bytě. Doplnky oken, které zlepšují průvzdušnost jako je mikroventilace, nebo různé samoregulovatelné klapky vedou k vyšší netěsnosti. Tato netěsnost ovšem nezajistí tolik vyměněného vzduchu jako jednorázové intenzivní větrání. Dalším důležitým faktorem je také přívod vzduchu pro plynové spotřebiče v domácnosti, jako jsou sporáky, plynové kotle nebo WAW. Každý z těchto spotřebičů má jiný výkon a potřebné množství spalného vzduchu.

**Pravidla pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu**  
**v domě s pečovatelskou službou (dále jen DPS)**  
**(Domovní řád)**

**I. Společné prostory**

1. Společné prostory a zařízení domu jsou všechny prostory a zařízení, které nejsou na základě nájemní smlouvy výlučně užívány jedním nebo několika nájemci.
2. Společné prostory (chodby, schodiště, prádelny, sušárna, kočárkárny) a části pozemků určené k užívání spolu s nemovitostí (dvorky, parkoviště) musí být užívány řádně a mohou být užívány všemi nájemci bytů. Umístění jakýchkoli předmětů, které nepatří k vybavení domu, ve společných prostorech není dovoleno.
3. Pořádek a čistotu ve společných prostorách zajišťuje pronajímatel. Úhrada za úklid společných prostor je zahrnuta do ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu. Nájemci bytů nebo jiné zjištěné osoby jsou povinni neprodleně odstranit jakékoli mimořádné znečištění společných prostor v domě, chodníků apod., které způsobili, jinak bude odstraněno na jejich náklad. Úklid prostor, které nejsou společné, zajišťují jednotliví nájemci bytů.
4. Ve všech společných prostorách není dovoleno uskladňovat předměty, kouřit a používat otevřeného ohně.
5. Nájemci jsou povinni ukládat domovní odpad do příslušných odpadních nádob v domě označených popisným číslem domu a v jejich blízkosti udržovat pořádek.

**II. Ostatní zařízení v domě**

1. K hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím vstupům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech nájemce, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl přístup v případě nutnosti a za nepřítomnosti nájemce.
2. Osoba, která uzavřela hlavní uzávěr vody, plynu apod., musí zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo všem uživatelům včas oznámeno.

**III. Uzamykání domu**

Každý nájemce bytu a osoby s ním bydlící jsou povinny po příchodu do domu a po opuštění domu, důsledně zamykat na klíč domovní vchodové dveře, aby do domu nebyl umožněn přístup cizím osobám.

Do domu lze umožnit vstup pouze vlastním návštěvám a poskočení návštěvy je nájemce povinen návštěvu doprovodit a vchodové dveře uzamknout.

**IV. Klid v domě**

1. Nájemci jsou povinni chovat se tak, aby oni sami ani osoby, které s nimi bydlí, nebo jejich návštěvy neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.

2. Noční klid se stanoví na dobu od 22.00 do 6.00 hodin. V době nočního klidu je nutno zabránit jakémukoli hluku. Není dovoleno hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit, používat vysavače, pračky a jiné hlučné přístroje. Rovněž je třeba přiměřeně ztlumit rozhlasové a televizní přijímače a jiné přístroje přenášející či reprodukcující hudbu či jiné zvuky, aby hluk nepronikal do okolí.

## **V. Vývěsky a informační zařízení**

Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny v domě jen se souhlasem pronajímatele.

## **VI. Domácí zvířata**

V zájmu ochrany života a zdraví, a zachování čistoty a pořádku v domě je chovatel zvířete zejména povinen:

1. zamezit volnému pobíhání nebo nekontrolovanému pohybu zvířete ve společných prostorách domu a na dvorcích
2. dbát, aby zvíře neznečišťovalo společné prostory domu a venkovní okolí domu včetně dvorků
3. zajistit, aby chované zvíře neobtěžovalo v době nočního klidu sousedy nadměrným hlukem či jiným způsobem.
4. zajistit řádný dohled nad chovným zvířetem po dobu své hospitalizace ve zdravotnickém nebo jiném ústavním zařízení.

## **VII. Klepání a čištění**

1. Vyklepávat a vytřepávat jakékoli předměty je dovoleno pouze na místech k tomu určených. Znečištěný prostor musí nájemce bytu uvést do pořádku.
2. Na balkónech a lodžiích obrácených do dvora je přípustné pouze klepání a kartáčování šatů, nikoli však tehdy, jde-li o balkón nebo lodžii nad průchodem užívaným veřejností.
3. Na chodbách, schodištích a v oknech není dovoleno čistit obuv, šatstvo a jiné předměty.

## **VIII. Vyvěšování prádla a umístování věci do oken a na balkony**

1. V oknech a na balkónech (lodžiích) obrácených do ulic a na náměstí není dovoleno věšet a vykládat prádlo, peřina a jiné předměty ani instalovat rámcové konstrukce na věšení prádla. Předměty nečisté, nevzhledné nebo zapáchající není dovoleno vyvěšovat ani v ostatních oknech a na balkónech (lodžiích). Je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala na okna či balkony jiných nájemců a aby vyvěšené věci nestínily okna jiných nájemců.

## **IX. Zvláštní ustanovení**

Vzhledem k tomu, že dům s pečovatelskou službou je domem zvláštního určení, je třeba, aby:

- a) všichni obyvatelé DPS respektovali občanská práva a svobody ostatních a jejich jednání nebylo v rozporu s dobrými společenskými mravy.
- b) všichni nájemci bytů zvláštního určení v DPS v zájmu vlastní bezpečnosti oznamovali recepční službě nebo okrskové sestře (v domech bez recepční služby) svoji déletrvající nepřítomnost v bytě

