



1/ **Statutární město Kladno** se sídlem nám. Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno, IČ 00234516, zastoupené Mgr. Milanem Volfem  
**dále jen pronajímatel**

**a**

2/ **Zahrada poskytovatel sociálních služeb** se sídlem Heleny Malířové 1802, 272 01 Kladno, IČO : 71234446, zastoupené ředitelkou Bc. Evou Bartošovou  
**dále jen nájemce**

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## **smlouvu o nájmu bytu podle § 2235 a násl. obč. zák.**

### **1.**

#### **Předmět nájmu**

##### 1.1.

Pronajímatel je vlastníkem pozemku č. st. p. **1656**, jehož součástí je dům č.p. **2960**, zápis na LV č. 10001 vedeném u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště v Kladně, pro obec Kladno, část obce **Kladno**, katastrální území **Kladno**, adresa Kladno, **Vítězná**, č.p. **2960**.

##### 1.2.

Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci za účelem bydlení byt s nesníženou kvalitou, měst. část : **Kladno** ulice : **Vítězná** č.p. : **2960**  
patro : **1** č.bytu : **5** místnosti : **1+4** příslušenství : ano  
(dále jen „byt“).

**Důvod : rozhodnutí RM dne 31.10.2016 vznik nájmu bytu na základě ukončení platnosti předchozí smlouvy.**

##### 1.3.

Pronajímatel prohlašuje, že byt je způsobilý k nastěhování a obývání a nachází se ve stavu, jak je popsán v evidenčním listě, který je přílohou č. 1 této nájemní smlouvy a v předávacím protokolu, který je přílohou č. 2 této smlouvy. Nájemce podpisem tohoto evidenčního listu a předávacího protokolu stvrzuje správnost v něm uvedených údajů.

### **2.**

#### **Doba nájmu**

##### 2.1.

Smluvní strany sjednaly nájem bytu uvedeného v čl. 1.2. této smlouvy na dobu určitou ode dne předání bytu nájemci **do 30.11.2017**.

### 3. Nájemné a jiné platby

#### 3.1.

Smluvní strany sjednaly výši nájemného za užívání bytu uvedeného v čl. 1.2. této smlouvy ve výši **6.098,- Kč** měsíčně. Nájemné za užívání bytu uvedeného v čl. 1.2. této smlouvy bude placeno na každý měsíc předem, vždy do 5. dne příslušného měsíce, nejpozději však do posledního dne příslušného měsíce na účet pronajímatele, uvedený v evidenčním listě.

#### 3.2.

##### 3.2.1.

Nájemce je povinen dále hradit úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (služby), které jsou uvedeny v rozpisu jednotlivých položek v příloze č. 1 – evidenčním listu. Zálohy na uvedené služby ve výši uvedené v evidenčním listu bude nájemce hradit spolu s nájemným, způsobem a ve lhůtě dle článku 3.1. této smlouvy.

##### 3.2.2.

Ceny služeb uvedených v evidenčním listě zahrnují níže uvedené náklady :

- náklady na společnou elektřinu zahrnují osvětlení společných prostor , opravu a výměny vypínačů, světel, výměny žárovek, el. vrátných, jističů, zvonkových panelů apod.
- náklady na užívání výtahu zahrnují spotřebu el. energie, povinné revize výtahu, výměny žárovek, opravy šachetních dveří a rozbitá skla výtahu apod.
- náklady na STA se zahrnují opravy zesilovačů, výměny jednotlivých částí antén, a další běžné opravy

#### 3.3.

Smluvní strany sjednaly, že nájemce je povinen vyzvednout v období od 1.7. následujícího kalendářního roku do 31.7. následujícího kalendářního roku vyúčtování úhrad za plnění spojená s užíváním bytu v sídle společnosti SBF Kladno s.r.o., nám. Starosty Pavla č. p. 13, případně v jiném místě předem oznámeném nájemci. Nedoplatek i přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné do 31.8. téhož roku.

#### 3.4.

Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb.

Bude-li nájemce v prodlení s placením úhrady za plnění spojená s užíváním bytu o více než 5 dní po termínu stanoveném v čl. 3.1. této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.

#### 3.5.

Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce

následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy nájemci. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna.

3.6.

Dojde-li ke změně skutečností rozhodných pro výpočet nájmu a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu na straně nájemce, je nájemce toto povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu. Účastníci smlouvy se dohodli, že dobou přiměřenou k ohlášení změny v počtu osob žijících v bytě je 15 dnů od vzniku této skutečnosti. Neohlášení této skutečnosti ani ve lhůtě dvou měsíců po té, co změna nastala, se považuje za závažné porušení povinností nájemce. Při oznámení změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob.

3.7.

Pokud nájemce neohlásí pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů od vzniku této skutečnosti, změny v počtu osob rozhodné pro rozúčtování nákladů na služby, je povinen zaplatit pronajímateli pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení.

3.8.

Nájemné může pronajímatel jednostranně zvýšit o roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jiným oprávněným orgánem, a to vždy k 31. březnu roku následujícího po roce, za který je míra inflace vyhlášena.

## 4.

### **Podnájem bytu a osoby v domácnosti**

4.1.

Nájemce prohlašuje, že ode dne účinnosti této smlouvy s ním budou bydlet v pronajatém bytě osoby, jejichž seznam je uveden v evidenčním listě, který je přílohou této smlouvy.

4.2.

Pronajímatel si vyhrazuje souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti nebo s podnájmem části bytu třetí osobě. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti nebo pro souhlas s podnájmem části bytu se vyžaduje písemná forma.

4.3.

Pronajímatel požaduje, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

4.4.

V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, není oprávněn dát třetí osobě byt do podnájmu.

4.5.

Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele nebo navzdory tomu, že byl sjednán zákaz podnájmu, hrubě tím poruší svou povinnost.

## 5.

### **Práva a povinnosti smluvních stran Údržba a opravy bytu**

5.1.

Nájemce je povinen uzavřít smlouvy s dodavatelem energií (přihlášení elektroměru a plynoměru). Tato plnění nezajišťuje pro nájemce pronajímatel.

5.2.

Nájemce je povinen užívat byt řádně a v souladu s nájemní smlouvou. Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a zachovávat náležitý pořádek a pravidla zakotvená v Domovním řádu, se kterým se při podpisu této smlouvy seznámil a který je též vyvěšen ve společných prostorách předmětného domu. Pracovat nebo podnikat v bytě je nájemce oprávněn pouze nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům.

5.3.

Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

5.4.

Pronajímatel udržuje po dobu nájmu v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.

5.5.

Nájemce se zavazuje udržovat na své vlastní náklady pronajatý byt ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení a provádět v něm na své vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy. Příloha č. 3 této smlouvy stanoví rozsah údržby a oprav, které je nájemce zejména povinen provádět na vlastní náklad. Pronajímatel je oprávněn provádět v pronajatém bytě kontroly stavu pronajatého bytu a jeho příslušenství. Provedení kontroly je pronajímatel povinen oznámit nájemci před konáním této kontroly a nájemce je povinen umožnit pronajímateli konání této kontroly.

5.6.

Nájemce se zavazuje po předchozí písemné výzvě umožnit do pronajatého bytu přístup třetím osobám za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot, oprav a výměny měřidel spotřeby vody a energií a

umožnit pronajímateli, případně jím pověřeným osobám či dodavatelům jednotlivých médií, provádět odečet spotřeby vody, tepla, plynu, elektřiny, apod. Stejně je nájemce povinen umožnit pronajímateli přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

#### 5.7.

Nájemce je povinen zajistit splnění a dodržování předpisů požární ochrany v pronajatém bytě. Za veškeré škody, které vzniknou nesplněním této povinnosti nese nájemce plnou odpovědnost.

#### 5.8.

Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu.

Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.

Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.

Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.

#### 5.9.

Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné.

#### 5.10.

Nájemce odpovídá pronajímateli za škody způsobené jeho jednáním v pronajatém bytě nebo v předmětném domě a to včetně škod způsobených jednáním členů nájemcovy domácnosti, podnájemců a třetích osob přítomných v pronajatém bytě nebo v předmětném domě na základě souhlasu nájemce. Nájemce je povinen pronajímateli neprodleně oznámit vznik škod, přičemž odpovídá dále za škody vzniklé nesplněním této povinnosti.

#### 5.11.

Nájemce je povinen zajišťovat po dohodě s ostatními nájemci ostatních bytů úklid společných prostor v předmětném domě na vlastní náklady, pokud není dohodnuto jinak.

5.12.

Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.

Nesplní-li nájemce uvedenou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.

5.13.

Nájemce prohlašuje, že v okamžiku podpisu této smlouvy není v úpadku a není si vědom, že by na něho byl podán insolvenční návrh. Pokud by na nájemce byl podán insolvenční návrh nebo pokud by nájemce takový návrh na svou osobu sám podal, je povinen tuto skutečnost neprodleně oznámit pronajímateli.

## 6.

### Stavební úpravy a jiné změny bytu

6.1.

Nájemce je oprávněn provádět v pronajatém bytě úpravu, přestavbu nebo jinou změnu pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu odstraní nájemce v bytě změnu, kterou provedl, nebude-li dohodnuto jinak.

6.2.

V případě stavebních úprav je nájemce rovněž povinen dodržet veškeré příslušné stavební a jiné předpisy. Při nesplnění těchto povinností odpovídá nájemce pronajímateli za vzniklou škodu v plném rozsahu.

## 7.

### Prodloužení nájmu

### Skončení nájmu

7.1.

Nájemce je v případě zájmu o prodloužení této smlouvy povinen požádat pronajímatele nejdříve 45 dní a nejdéle 30 dní před uplynutím doby nájmu o jeho prodloužení.

7.2.

Smluvní strany se dohodly, že pokud by nájemce pokračoval v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit a pronajímatel by nevyzval v této době nájemce, aby byt opustil, nedochází tím k obnovení nájmu ve smyslu § 2285 občanského zákoníku. Účinky ustanovení § 2285 občanského zákoníku jsou v nájemním vztahu založeném touto smlouvou vyloučeny.

7.3.

Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí zejména:

- a) zánikem předmětu nájmu
- b) dohodou smluvních stran učiněnou v písemné formě
- c) uplynutím doby nájmu, na kterou byla smlouva o nájmu sjednána
- d) výpovědí

7.4.

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.

7.5.

Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, 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. Výpovědní doba je tříměsíční.

7.6.

Pronajímatel může vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době,

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo 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.

7.7.

Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-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.

## 8.

### Předání bytu po skončení nájmu

#### 8.1.

Nájemce odevzdá vyklizený byt pronajímateli v den, kdy nájem končí, ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání. O této skutečnosti bude mezi smluvními stranami sepsán zápis, ve kterém bude popsán stav bytu, zjištěné závady, nedostatky, případně způsobené škody a způsob jejich vypořádání.

#### 8.2.

Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud nebude mezi smluvními stranami dohodnuto jinak.

#### 8.3.

Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

#### 8.4.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce nemá právo žádat náhradu za tyto předměty a zařízení, pokud je upevnil bez souhlasu pronajímatele.

#### 8.5.

Je-li v bytě po jeho předání pronajímateli věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevzme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí.

Jedná-li se však o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil, je pronajímatel oprávněn bez dalšího takovou věc prodat nebo s ní naložit jako s odpadem.

#### 8.6.

Nájemce se zavazuje uhradit ke dni ukončení nájmu pronajatého bytu veškeré nedoplatky související s užíváním pronajatého bytu včetně případné úhrady vyplývající ze způsobených škod na pronajatém bytě, zjištěných při jeho předání a převzetí.

#### 8.7.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a na náhradu nákladů vynaložených na služby poskytované spolu s užíváním bytu, neodevzdá-li nájemce byt



pronajímateli v den skončení nájmu, až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

## 9.

### Závěrečná ustanovení

#### 9.1.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

#### 9.2.

Vztahy smluvních stran se řídí v otázkách v ní zvláště neupravených příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění a na něj navazujícími platnými právními předpisy.

#### 9.3.

Nájemce souhlasí se zpracováním osobních údajů v rozsahu:

- jméno a příjmení
- datum narození
- rodné číslo
- bydliště
- telefonní číslo
- e-mailová adresa
- rodinný stav

Uvedené osobní údaje budou uchovávány pouze v souvislosti s nájemním vztahem založeným touto smlouvou a s právy a závazky vzniklými v souvislosti s tímto nájemním vztahem. Osobní údaje mohou zpracovávat a mít k nim přístup pouze osoby vyjmenované v Zásadách Statutárního města Kladna na ochranu osobních údajů. Nájemce byl s těmito Zásadami seznámen, což potvrzuje svým podpisem. Osobní údaje mohou zpracovávat a mít k nim přístup rovněž zaměstnanci SBF Kladno s.r.o. v souvislosti se správou bytového fondu Kladno.

Nájemce potvrzuje, že byl poučen o účelu a rozsahu zpracování svých osobních údajů a kdo je bude zpracovávat, o způsobech, jakým budou osobní údaje zpracovávány, o příjemci (i potenciálním) osobních údajů (tj. komu mohou být osobní údaje zpřístupněny), o svém právu na přístup k osobním údajům a o svém právu požadovat vysvětlení a odstranění závadného a o právu obrátit se pro tento případ na Úřad pro ochranu osobních údajů.

#### 9.4.

V případě, že jednotlivé ustanovení této smlouvy je neplatné, 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.

#### 9.5.

Tato smlouva se vyhotovuje ve třech vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu. Jedno vyhotovení obdrží nájemce, pronajímatel obdrží po dvou vyhotoveních.

9.6.

Smluvní strany prohlašují po přečtení této smlouvy, že smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli, že nebyla učiněna v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

9.7.

Smluvní strany podpisem této smlouvy berou na vědomí, že Statutární město Kladno je povinným subjektem dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů a dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Zároveň smluvní strany souhlasně prohlašují, že žádné z ustanovení této smlouvy nepovažují za obchodní tajemství a podpisem této smlouvy bezvýhradně souhlasí s jejím uveřejněním včetně jejích změn a dodatků.

V Kladně dne ..... 23. 11. 2016

Pronajímatel:



Nájemce:



Zahreda, poskytovatel sociálních služeb  
H. Matějové 1802, 272 01 Kladno  
Tel.: 312 249 339, 312 246 283  
IČ: 712 34 446

Přílohy:

- a) Příloha č. 1 – „Evidenční list“
- b) Příloha č. 2 – „Protokol a převzetí bytu“
- c) Příloha č. 3 – „Údržba a opravy bytu na náklad nájemce“