

**Česká republika – Státní pozemkový úřad**

sídlo: Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov

zastoupený Ing. Miroslavem Vlasákem, CSc., ředitelem Krajského pozemkového úřadu pro

Středočeský kraj

IČO: 01312774

DIČ: CZ01312774

(dále jen „pronajímatel“)

- na straně jedné –

a

**Denisa Tůmová**

(dále jen „nájemce“)

- na straně druhé -

uzavírají podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), tuto

**SMLOUVU O NÁJMU BYTU  
č. 2B15/37**

**Čl. I**

Pronajímatel je ve smyslu zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, příslušný hospodařit s objektem č. p. 25 na st. pozemku p. č. 11/1 v katastrálním území Chrustenice vedeným u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrálního pracoviště Beroun.

**Čl. II**

- 1. Pronajímatel přenechává nájemci/společným nájemcům do užívání:  
Byt o velikosti 2+1, celkem o výměře 56,15 m<sup>2</sup> ve 3.N.P. domu č. p. 25, Chrustenice, včetně všech součástí, příslušenství a vybavení, která sestává z těchto místností a prostor: dvou pokojů, kuchyně a těchto dalších místností - předsíně; s tímto příslušenstvím –spíže, koupelny, WC

Byt se nalézá v objektu uvedeném v článku I. této smlouvy.

Celková podlahová plocha bytu v m<sup>2</sup>: 56,15, výměra jednotlivých místností v m<sup>2</sup>:

pokoj.....14,14

pokoj.....11,22

kuchyně .....14,56  
předsíň .....7,60  
koupelna .....6,00  
WC.....1,41  
Spíž. ....1,22

Osoby žijící v bytě s nájemcem (*titul, jméno, příjmení*)

Pronajímatel si vyhrazuje právo dát nájemci souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. 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 se vyžaduje písemná forma.

2. Evidenční list je nedílnou součástí této smlouvy.

3. Stav bytu je uveden v protokolu o předání a převzetí bytu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

4. Kromě práva užívat předmětný byt má/mají nájemce/společní nájemci právo užívat společné prostory.

### Čl. III

Tato smlouva o nájmu bytu se uzavírá od **01.10.2015** na dobu neurčitou.

### Čl. IV

1. Měsíční nájemné se stanovuje dohodou ve výši **1.929,- Kč** (slovy: jeden-tisíc-devět-set-dvacet-devět-korun-českých) a celková úhrada měsíčních záloh na služby spojené s nájmem bytu je stanovena ve výši **240,- Kč** (slovy: dvě-stě-čtyřicet-korun-českých).

2. *Nájemce složil při sjednání nájemní smlouvy peněžní prostředky (jistotu) k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem, a to na zvláštní účet pronajímatele č. [redacted] vedený u [redacted]. Jistota činí trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, tj. **6.507,- Kč**. **Pronajímatel je oprávněn použít jistotu na úhradu veškerých závazků nájemce plynoucích z nájemní smlouvy, s jejichž uhrazením bude nájemce více než 15 dní v prodlení.** Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci složené peněžní prostředky.*

3. Skutečnou výši plateb na jednotlivé služby a záloh na ně zúčtuje pronajímatel vždy za zúčtovací období, které je nejvýše dvanáctiměsíční a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání (přeplatků nebo nedoplatků) provedou pronajímatel a nájemce v dohodnuté lhůtě, nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne

doručení vyúčtování. Platbou za jednotlivé služby se rozumí *ceny za ústřední (dálkové) vytápění a za dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávku vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání domovní prádelny, osvětlení společných prostor v domě, kontrolu a čištění komínů, odvoz domovního odpadu, odvoz splašků a čištění žump a vybavení bytu společnou televizní, rozhlasovou anténou, kontrola elektrického zařízení a hromosvodů (je třeba uvést aktuální služby)*. Služby spojené s nájmem bytu, které je nájemce povinen měsíčně a zálohově hradit jsou uvedeny v evidenčním listu, jež tvoří jako příloha této smlouvy její nedílnou součást.

4. *Nájemce je povinen platit měsíční nájemné a úhradu měsíčních záloh na služby spojené s nájmem bytu v pravidelných splátkách vždy do 5. dne v měsíci, na který se platby vztahují, převodem na účet pronajímatele vedený u* \_\_\_\_\_, Zaplacením se rozumí připsání částky na účet pronajímatele.

5. Nezaplatí-li *nájemce* měsíční nájemné nebo úhradu měsíčních záloh na služby spojené s nájmem bytu, *je nájemce povinen zaplatit pronajímateli poplatek či úrok z prodlení, jejichž výše je stanovena zvláštními předpisy, a to na účet pronajímatele vedený u* \_\_\_\_\_

6. Pronajímatel si vyhrazuje právo měnit výši záloh za služby spojené s nájmem bytu v souladu s platnými právními předpisy. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení nájemci změnit výši měsíčních záloh na služby v míře odpovídající např. změně ceny služby, změně rozsahu nebo kvality poskytované služby a stejně tak i v případě doplatku nájemce při finančním vyrovnání za dané období nebo dojde-li ke změně počtu členů domácnosti.

7. *Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu změny v počtu bydlících osob pro stanovení výše úhrady záloh na služby spojené s nájmem bytu. Oznámení je nájemce povinen zaslat pronajímateli doporučeně. Nesplní-li nájemce tuto povinnost ani do dvou měsíců, považuje se to za závažné porušení povinností z nájemní smlouvy.*

## Čl. V

Pronajímatel předává byt specifikovaný v čl. I. *nájemci* ve stavu způsobilém k řádnému užívání, a zároveň se zavazuje zajistit *nájemci* plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu stav bytu dobře znám a tímto potvrzuje, že byt je mu předáván ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

Před skončením nájmu je nájemce povinen uvést byt do stavu v době předání a v tomto stavu byt pronajímateli při skončení nájmu odevzdat. Neuvede-li nájemce byt do stavu, v jakém byl v době předání, je oprávněn tak učinit pronajímatel na náklady nájemce.

## Čl. VI

1. *Nájemce je povinen* užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádným a obvyklým způsobem v souladu s účelem nájmu.

2. *Nájemce je povinen* při výkonu svých práv dbát na zajištění výkonu práv ostatních nájemníků v domě.

3. *Nájemce je povinen* písemně oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které hradí pronajímatel a umožnit jejich provedení. Pokud tak neučiní, *odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.*

4. *Nájemce je povinen* hradit ze svých prostředků drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu. V případě, že nájemce nesplní tuto svoji povinnost, je pronajímatel oprávněn učinit tak po předchozím písemném upozornění nájemce sám na vlastní náklady, jejichž náhradu posléze uplatní na nájemci.

5. *Nájemce je povinen* na vlastní náklady odstranit závady a poškození, které *způsobil* v domě sám nebo osoby, které s ním společně bydlí. Jinak má pronajímatel právo po předchozím písemném upozornění nájemce závady a poškození odstranit sám na náklady nájemce.

6. *Nájemce nemůže* bez písemného souhlasu pronajímatele provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny, a to ani na svůj náklad, jinak je pronajímatel oprávněn žádat, aby nájemce bez odkladu odstranil provedené úpravy a změny *Alternativa: Výjimku představují pouze úpravy dle článku V.* Neodstraní-li nájemce neoprávněně provedené stavební úpravy nebo jiné změny bytu, je oprávněn tyto odstranit pronajímatel, a to na náklady nájemce.

7. Pokud *nájemce* v bytě *sám* trvale bydlí, *může* dát do podnájmu část bytu, ale musí pronajímateli oznámit, že se zvýšil počet osob žijících v bytě. Musí však být respektován zákonný požadavek, že v bytě může bydlet jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu. Pokud ale *nájemce sám* v bytě trvale nebydlí, vyžaduje se k podnájmu bytu nebo jeho části pronajímatelův souhlas, jinak je smlouva neplatná a ze strany nájemce se jedná o závažné porušení povinností z nájmu bytu, což opravňuje pronajímatele k výpovědi nájemní smlouvy.

8. *Nájemce se zavazuje, že byt bude* užívat pouze k bydlení. *Nájemce je povinen* umožnit pronajímateli vstup do bytu za účelem kontroly, zda je užíván řádným způsobem, a to bez zbytečného odkladu poté, co pronajímatel sdělil nájemci svůj záměr realizovat toto oprávnění (kontrola bytu a vstup do bytu).

9. *Nájemce bere* na vědomí a je srozuměn s tím, že nemovitosti, které jsou předmětem nájmu dle této smlouvy o nájmu bytu, mohou být pronajímatelem převedeny na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním.

## Čl. VII

1. Pokud pronajímatel udělí souhlas nájemci se stavební úpravou, bere nájemce na vědomí, že předměty a zařízení v bytě zabudované se stávají trvalou součástí bytu. Pokud dojde k zániku nájmu bytu, nemůže je nájemce odebrat (např. etážové topení, obestavená vana atd.).

2. Pronajímatel se zavazuje, že nebude požadovat nájemné za vybavení bytu, které *pořídil nájemce* vlastním nákladem a dále se zavazuje, že v případě zániku nájemního vztahu poskytne *nájemci* přiměřenou náhradu za předměty, které *nájemce* s písemným souhlasem pronajímatele svým nákladem *pořídil* a tyto v bytě *ponechá*.

## Čl. VIII

1. Nájem lze ukončit písemnou dohodou uzavřenou mezi oběma smluvními stranami nebo písemnou výpovědí.

2. V případě, že nájem bytu *vypovídá nájemce*, činí výpovědní doba tři měsíce a počíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli. Výpovědní doba musí skončit ke konci kalendářního měsíce.

3. Pronajímatel, je oprávněn vypovědět nájem bytu jen z důvodů taxativně stanovených v NOZ. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, může pronajímatel dát výpověď 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 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 jak 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.

4. V případě ukončení nájemního vztahu *je nájemce povinen* odevzdat pronajímateli byt vyklizený a uklizený k poslednímu dni výpovědní doby.

## Čl. IX

„Pronajímatel jako správce dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 101/2000 Sb.“), tímto informuje nájemce jako subjekt údajů, že jeho údaje uvedené v této smlouvě zpracovává pro účely její realizace a výkonu práv a povinností dle této smlouvy, když tyto údaje zpracovává automatizovaně v elektronické formě. Pronajímatel tímto poučuje nájemce, že poskytnutí osobních údajů je dobrovolné. Nájemce si je vědom svého práva přístupu k osobním údajům, práva na opravu osobních údajů, jakož i dalších práv vyplývajících z ustanovení § 12 a § 21 zákona č. 101/2000 Sb.

## Čl. X

1. Právní vztahy, pokud nejsou touto smlouvou výslovně upraveny a vzniknou v souvislosti s nájemním vztahem, se řídí příslušnými ustanoveními NOZ.

2. Veškeré změny a dodatky této smlouvy je možno činit pouze písemnou formou.

3. Smluvní strany jsou povinny se vzájemně informovat o jakékoli změně údajů týkajících se jejich specifikace jako smluvní strany této smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů ode dne změny.

4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

5. Tato smlouva je vyhotovena v 3 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Jeden stejnopis *přebírá nájemce* a ostatní jsou určeny pro pronajímatele.

## Čl. XI

Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že s jejím obsahem souhlasí a že tato smlouva je shodným projevem jejich vážné a svobodné vůle, a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne

.....  
Ing. Miroslav Vlasák, CSc.  
ředitel Krajského pozemkového úřadu pro  
Středočeský kraj

pronajímatel

.....  
Denisa Tůmová

nájemce

.....  
*podpis*

Protokol  
o odevzdání a převzetí bytu

Místnosti	Vybavení a zařízení	Popis a stav
KUCHYŇ	EL. SPORÁK +	VL. KUCH. LINKA
KOUPELNA	EL. BOJLER	
CHODBA	PLYN. KOTEL	
<b>Ostatní</b>		
KOUPELNA	VANA	
KOUPELNA	WC	

**Stavy měřičů spotřeby**

vodoměr (podruž.) 342,24 výr. číslo měřiče 06.734 367  
 elektroměr 2584 (VT) 15504 (VT) výr. číslo měřiče 404 480 92  
 plynoměr 3343,62 výr. číslo měřiče 4004 496-026-09

Zjevné závady na bytové jednotce (na vybavení bytu).....  
 ....., které budou pronajímatelem odstraněny do dne .....

Při zjišťování stavu bytu se vycházelo z jeho fyzické prohlídky pronajímatelem a nájemcem dne .....

V Chrustenicích, dne 29. 9. 2015

Ing. Miroslav Vlasák, CSc.  
ředitel KPÚ pro Středočeský kraj

pronajímatel (předávající)

Denisa Tůmová

nájemce (přebírající)

# Evidenční list

Byt v domě č. p. Chrustenice 25  
 Poloha bytu (podlaží): III.  
 Nájemce bytu (titul, jméno, příjmení): **Denisa Tůmová**  
 Osoby žijící v bytě s nájemcem (titul, jméno, příjmení)

- Tomáš Pa...

Podlahová plocha bytu:

1. pokoj	14,14 m <sup>2</sup>	záchod	1,41 m <sup>2</sup>
2. pokoj	11,22 m <sup>2</sup>	koupelna	6,00 m <sup>2</sup>
3. pokoj	m <sup>2</sup>	spíž	1,22 m <sup>2</sup>
4. pokoj	m <sup>2</sup>	komora	m <sup>2</sup>
5. pokoj	m <sup>2</sup>	balkón	m <sup>2</sup>
předsín	7,60 m <sup>2</sup>	lodžie	m <sup>2</sup>
kuchyň	14,56 m <sup>2</sup>	sklep	m <sup>2</sup>
<b>Celkem</b>			<b>56,15 m<sup>2</sup></b>

Měsíční nájemné za užívání bytu stanovené dohodou: .....1.929,- Kč  
 (slovy: jeden-tisíc-devět-set-dvacet-devět-korun českých).

Měsíční výše záloh na služby spojené s nájmem bytu:

Odvoz odpadních vod a čištění jímek ..... 16,- Kč  
 Vodné a stočné:..... 200,- Kč  
 Osvětlení společných prostor:..... 24,- Kč

Celkem měsíční úhrada záloh na služby:..... 240,- Kč  
 (slovy: dvě-stě-čtyřicet-korun-českých).

**CELKEM - MĚSÍČNÍ ÚHRADA NÁJEMNÉHO A ÚHRADA MĚSÍČNÍCH ZÁLOH NA SLUŽBY 2.169,- Kč (slovy: dva-tisíce-jedno-sto-šedesát-devět-korun-českých).**

**Celkovou úhradu za užívání bytu je nutno zaplatit vždy do 5.\* dne v měsíci, na který se platby vztahují (ust. § 2251 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).**

Pozn.: \*termín měsíčních splátek stanovený smlouvou o nájmu bytu

V Praze dne 26. 9. 2015

Ing. Miroslav Vlášák, CSc.  
 ředitel KPU pro Středočeský kraj

pronajímatel

Denisa Tůmová

nájemce