

# Nájemní smlouva

**paní Naděžda Míková**  
**r.č.: 605521/0106**  
**bytem: Přelíc 148, PSČ: 273 05 p. Smečno**

dále jen „pronajímatel“

a

**Domov Pod Lipami Smečno, poskytovatel sociálních služeb**  
**zastoupený ředitelem Bc. Petrem Šálou**  
**se sídlem: Zámek 1, 273 05 Smečno**  
**IČO: 71234454**

dále jen „nájemce“

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku smlouvu o nájmu tohoto znění

## **čl. I** **Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem domu č. p. 16, v obci Přelíc, okres Kladno, parc.č. st. 15/1 (dále jen „dům“) a pozemku parc. č. 31/5 (dále jen „zahrada“), které jsou zapsány v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný na LV č. 52 pro obec a katastrální území Přelíc.

2. Pronajímatel prohlašuje, že jeho vlastnictví, jak je shora uvedeno, trvá i nadále a že neexistují žádné okolnosti bránící volnému nakládání ve shora uvedené nemovitosti.

3. Počet osob ubytovaných: 6

## **čl. II.** **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání dům o dvou bytových jednotkách 2 x 2+1 s přísl., I. kategorie o celkové výměře 185 m<sup>2</sup> umístěný v přízemí a 1. patře domu čp. 16, pod adresou Přelíc 16, 273 05 a zahradu parc.č. 35/1, k.ú. Přelíc, za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.

2. Byty sestávají z kuchyně, 2 pokojů, předsíně, komory, chodby, WC a koupelny. Byt je vytápěn plynovým topením (plynový kotel je umístěn v přízemí domu) Popis jednotlivých místností včetně vybavení a podlahové plochy je uveden v samostatné příloze této smlouvy – příloha 1.

3. Stav bytu a jeho vybavení, je uvedeno v protokolu o odevzdání a převzetí bytu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. V protokolu bude rovněž uveden stav měřičů energií – elektrická energie, plyn, voda – ke dni předání bytu.

### **čl. III**

#### **Doba nájmu a ukončení nájmu**

1. Nájemní doba se uzavírá na dobu určitou 1 (jednoho) roku, počínaje dnem **1.5.2023 a konče dnem 30.4.2024**

2. Nájemci se sjednává právo přednostního nájmu bytu na období dalšího jednoho roku za předpokladu, že nedojde k porušení povinností nájemce z této smlouvy a nájemce bude ochoten případně akceptovat novou výši nájemného, která bude vycházet z obvyklé výše nájemného srovnatelného v lokalitě. O prodloužení nájmu požádá nájemce pronajímatele nejpozději jeden měsíc před uplynutím sjednané doby nájmu.

3. Nájem končí uplynutím sjednané doby nájmu, nebo písemnou dohodou obou smluvních stran. Před uplynutím sjednané doby nájmu může pronajímatele smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v § 711 odst. 1. občanského zákoníku. Nájemce může dát výpověď i bez udání důvodů. Výpověď v obou případech musí být písemná a výpovědní lhůta, která začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně, činí 1 měsíc. V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného nebo plateb za služby spojené s nájmem po dobu delší než jednoho měsíce, nebo opakovaném závažném porušování povinností nájemce z této smlouvy, je pronajímatele rovněž oprávněn písemně odstoupit, pokud nájemce o této možnosti předem informoval a nájemce bez zbytečného odkladu nesjednal nápravu.

4. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že při ukončení nájmu nemá nárok na zajištění náhradního bydlení ze strany pronajímatele.

### **čl. IV.**

#### **Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem**

1. Nájemné, které nepodléhá cenové regulaci, bylo sjednáno dohodou obou stran ve výši **16 000,- Kč/slovy šestnáct tisíc korun českých** měsíčně za veškeré pronajaté prostory.

2. V nájemném nejsou zahrnuty ceny za následující služby spojené s nájmem:

a) platba za připojení internetu

b) poplatek za amortizaci čerpacího zařízení, které dopravuje vodu z vlastní studny pronajímatele, vč. podílu na spotřebě elektřiny

3. Smlouvy na odběr elektřiny, zemního plynu, vody, na likvidaci odpadních vod (stočné) a likvidaci komunálního odpadu uzavře nájemce s dodavatele energií, vody a služeb. Ve smlouvách budou uvedeny stavy měřidel k 30.4.2013.

4. Nájemné a zálohy za služby uvedené v čl. IV. odst. 1 a 2. jsou splatné měsíčně dopředu a to nejpozději 15. dne kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. účtu: 1999602123/0800.

5. Při prodloužení s placením nájemného a záloh za služby jsou pronajímatele oprávnění účtovat zákonný poplatek z prodloužení (200,- Kč za každý započatý den).

## čl. V.

### Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu jsou obecně upraveny v občanském zákoníku v platném znění

2. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady s běžnou údržbou hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou upravuje nařízení vlády č. 258/1995 Sb., který se provádí občanský zákoník

3. Nájemce bytu je dále povinen zejména:

a) užívat byt řádným způsobem a řádně používat plnění jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu, zejména udržovat byt v čistotě a řádně pečovat o jeho údržbu a opravy.

b) při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv a dodržovat pravidla dobrých mravů souvisejících s výkonem práva nájmu bytu.

c) oznámit bez zbytečného prodlení pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které hradí pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak, po předchozím upozornění nájemce, na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.

d) odstranit na vlastní náklady veškeré závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo, po předchozím upozornění nájemce, na svůj náklad odstranit sám a požadovat od nájemce náhradu.

e) nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

f) oznámit pronajímateli bez zbytečného prodlení jména osob, kteří s ním bydlí ve společné domácnosti, resp. kteří v bytě bydlí jako jeho návštěva po dobu delší jednoho týdne, pro účely rozúčtování služeb spojených s nájmem.

4) Chov drobných domácích zvířat musí nájemce vždy dopředu projednat s pronajímatelem, který vystaví písemný souhlas, bez kterého zvířata nelze chovat.

5) Přenechat byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě je nájemce oprávněn pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti, zejména další podnájem bytu nebo jeho části bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele za komerčním důvodem, je důvodem pro odstoupení od této smlouvy ze strany pronajímatele.

**čl. VI.**  
**Ostatní ujednání**

- 1) Po ukončení nájmu je nájemce povinen užívaný byt včetně příslušenství zcela vyklidit a předat pronajímateli formou písemného zápisu ve stavu ne horším, než se nacházel ke dni zahájení nájmu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a stavebním úpravám realizovaných za písemného souhlasu pronajímatele.
- 2) V případě prodlení nájmu se sjednává pokuta ve výši 600,- Kč za každý započatý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná ihned po jejím vyúčtování a je započitatelná na složenou kauci dle článku IV. odst 6. této smlouvy

**čl. VII.**  
**Závěrečná ustanovení**

- 1) Pokud ze smlouvy nevyplývá jiná úprava, řídí se vztah mezi pronajímatelem a nájemcem obecnými ustanoveními občanského zákoníku upravujícími nájem
- 2) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jedno obdrží nájemce, a jedno obdrží pronajímatel. Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami s výjimkou záloh za služby dle této smlouvy, kdy postačuje jednostranný úkon pronajímatele.
- 3) Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinností dnem předání bytu.
- 4) Nedílnou součástí smlouvy je  
specifikace místností – příloha č. 1  
protokol o předání bytu – příloha č. 2  
rozpis záloh za služby spojené s nájmem – příloha č. 3
- 5) Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy a zároveň prohlašují, že si smlouvu pozorně přečetly, že jejímu obsahu rozumějí a že nebyla uzavřena v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé, svobodné a vážné vůle pak připojují svoje podpisy.

Ve Smečně dne: 30.4.2023

.....  
za pronajímatele

.....  
za nájemce

**Příloha č.3** (rozpis záloh za služby spojené s nájmem)  
k „Nájemní smlouvě“ ze dne 30.4.2023

Amortizace čerpacího zařízení ve studni, vč. spotřeby elektřiny: 300,- Kč / měsíčně

**Celkem: 300,- Kč / měsíčně**

Ve Smečně dne: 30.4.2023

.....  
za pronajímatele

.....  
za nájemce