

obchodní společnost **CPI BYTY, a.s.**
 identifikační číslo 262 28 700
 sídlo Vladislavova 1390/17, Nové Město, 110 00 Praha 1
 oddíl B, vložka 7990 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze
 zastoupená na základě plné moci **Danielem Bacíkem**
 (dále jen „Pronajímatel“ nebo obecně „Smluvní strana“)

Číslo nájemní smlouvy: **L/0251/2016**

a

obchodní firma / název: **Domovy sociálních služeb Litvínov, příspěvková organizace**
 identifikační číslo: **498 72 541**
 sídlo: **Zátíší č.p. 177, Litvínov, Janov, 435 42**
 údaj o zápisu v obchodním rejstříku: **Spisová značka Pr 482 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem**
 osoba / osoby jednající za společnost: **Ing. Vladimír Vopelka, s**

(dále jen „Nájemce“ nebo obecně „Smluvní strana“)

za účasti

Mgr. Eva Plevová, advokát
 osvědčení České advokátní komory číslo 16304
 sídlo Praha 1, Purkyňova 2121/3, PSČ 110 00
 (dále jen „Advokát“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku
 v souladu s § 2201 až § 2234 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

NÁJEMNÍ SMLOUVU

(dále jen „Smlouva“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Bytem se pro účely Smlouvy rozumí byt číslo 114 o souhrnné podlahové ploše 37,28 m², který je vymezený v 6. nadzemním podlaží budovy číslo popisné 362, část obce **Horní Litvínov** (dále jen „Budova“), jež je postavená na pozemku parcelní číslo 516/5, katastrální území **Horní Litvínov**, který se nachází na adrese obec **Litvínov**, část obce **Horní Litvínov**, ulice nebo náměstí **Rooseveltova, PSČ 436 01** (dále jen „Pozemek“). Byt se skládá z **kuchyně, 1x pokoje**, a dále k němu náleží sklepní kóje číslo ~~xxx~~ umístěná v 0. podlaží Budovy.
- 2) Nájemce podpisem Smlouvy prohlašuje, že se před uzavřením Smlouvy za součinnosti Pronajímatele seznámil s faktickým a právním stavem Bytu, Pozemku a Budovy. Nájemce podpisem Smlouvy prohlašuje, že tento právní a faktický stav shledává ke dni účinnosti Smlouvy za způsobilý k řádnému způsobu užívání.
- 3) Nájemce podpisem Smlouvy prohlašuje, že se před uzavřením Smlouvy seznámil s obsahem Smlouvy a s právní úpravou problematiky nájmu věci ve smyslu § 2201 až § 2234 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a je si tedy vědom veškerých práv a povinností vyplývajících ve vztahu k Smluvním stranám ze Smlouvy a z této právní úpravy, jakož i odpovědnostních důsledků předvídaných Smlouvou a touto právní úpravou, které nastanou v případě, že se dopustí jednání v rozporu s jeho povinnostmi sjednanými Smlouvou nebo předvídanými touto právní úpravou.

lx

- 4) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že se v souvislosti s nájemním vztahem založeným Smlouvou vůbec, tedy ani podpůrně, neuplatní zvláštní právní úprava nájmu bytu ve smyslu § 2235 až § 2301 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že obsahuje-li Smlouva právní institut nebo užívá-li Smlouva právní termín, který se svým obsahem nebo svým účelem zcela nebo zčásti shoduje s právním institutem nebo právním termínem předvídaným touto zvláštní právní úpravou nájmu bytu, nelze takový právní termín nebo právní institut ani podpůrně posoudit nebo vyložit podle této právní úpravy nájmu bytu, neboť se jedná o právní termín nebo právní institut v celé své šíři sjednaný Smlouvou, která se plně podrobuje výhradně obecné úpravě nájmu věci ve smyslu § 2201 až § 2234 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
- 5) Nájemce podpisem Smlouvy prohlašuje, že před uzavřením Smlouvy důkladně zvážil svou majetkovou situaci s tím, že mu úroveň této situace umožňuje, aby dostal veškerým povinnostem, které mohou, byť podmíněně, v souvislosti se závazkovým vztahem založeným Smlouvou plynout ze Smlouvy nebo z právních předpisů. Smluvní strany podpisem sjednávají závazek Nájemce písemně vyrozumět Pronajímatele o jakékoliv skutečnosti nebo okolnosti, která může mít vliv na schopnost Nájemce dostát kterékoliv z jeho povinností, která může, byť podmíněně, v souvislosti se závazkovým vztahem založeným Smlouvou plynout ze Smlouvy nebo z právních předpisů, a to do pěti dnů ode dne, kdy se dozví o existenci takové skutečnosti nebo okolnosti.
- 6) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce písemně vyrozumět Pronajímatele o jakékoliv právně významné skutečnosti nebo okolnosti související s jeho právní formou, jež může mít, byť zprostředkovaně, právní nebo faktický vliv na závazkový vztah založený Smlouvou, a existenci takové skutečnosti nebo okolnosti Pronajímateli právně účinným způsobem prokázat, a to do pěti dnů ode dne, kdy se dozví o existenci takové skutečnosti nebo okolnosti.

Článek II.

Základní práva a povinnosti Smluvních stran

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Pronajímatele přenechat Nájemci na dobu trvání účinnosti Smlouvy do užívání Byt, a to výhradně za účelem zajištění potřeby bydlení pro osoby, které jsou statutárním, dozorčím nebo jiným orgánem Nájemce anebo členy statutárního, dozorčího nebo jiného kolektivního orgánu Nájemce anebo zaměstnanci Nájemce. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Pronajímatele zajistit Nájemci po dobu trvání účinnosti Smlouvy nerušený výkon práv spojených s užíváním Bytu.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce zajistit, aby jakýkoliv případný právní vztah mezi Nájemcem a každou osobou, které jeho jménem a na jeho účet užívá Byt, opravňující tuto osobu k užívání Bytu jménem Nájemce a na jeho účet, měl již ve svém obsahu zřetelně vyjádřenou svou odvozenou povahu ve vztahu k právnímu vztahu mezi Pronajímatelem a Nájemcem založeným Smlouvou, a aby byl tento odvozený právní vztah plně slučitelný se Smlouvou a Domovním řádem.
- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce užívat Byt, Pozemek a společné prostory a zařízení Budovy řádně a výhradně jen v mezích stanovených Smlouvou a Domovním řádem. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce při výkonu svých práv důsledně dbát, aby v Budově bylo vytvářeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům, jiným zúčastněným osobám, jakož i Pronajímateli, nerušený a bezproblémový výkon jejich práv.

- 4) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce písemně vyrozumět Pronajímatele o tom, jaké konkrétní osoby jménem Nájemce a na jeho účet Byt užívají, jakož i o každé změně nastalé v souvislosti s těmito osobami, a to vždy do patnácti dnů ode dne, kdy nastane taková změna, přičemž za osobu užívající jménem Nájemce a na jeho účet Byt se pro účely Smlouvy bez dalšího považuje každá osoba, která se v Bytě zdržuje více než tři po sobě jdoucí dny.
- 5) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce zajišťovat, aby veškeré osoby, které jeho jménem a na jeho účet užívají Byt, užívaly Byt, Pozemek a společné prostory a zařízení Budovy řádně a výhradně jen v mezích stanovených Smlouvou a Domovním řádem. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce zajišťovat, aby veškeré osoby, které jeho jménem a na jeho účet užívají Byt, při výkonu svých práv důsledně dbaly, aby v Budově bylo vytvářeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům, jiným zúčastněným osobám, jakož i Pronajímateli, nerušený a bezproblémový výkon jejich práv.
- 6) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce řádně a včas platit Pronajímateli Měsíční smluvní nájemné a měsíční zálohy na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce je povinen Měsíční smluvní nájemné a měsíční zálohy na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu platit Pronajímateli pod variabilním symbolem **6362114** převodem na bankovní účet číslo **1027027443/5500** vedený obchodní společností Raiffeisenbank a.s. (dále jen „Bankovní účet Pronajímatele č. 1“).
- 7) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce zaplatit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení, v případě, že nezaplatí Pronajímateli Měsíční smluvní nájemné nejpozději v den splatnosti Měsíčního smluvního nájemného.
- 8) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce zaplatit Pronajímateli poplatek z prodlení v zákonné výši v případě, že nezaplatí Pronajímateli měsíční zálohu na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu do pěti dnů ode dne splatnosti měsíční zálohy na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu.
- 9) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce v případě zániku závazkového vztahu založeného Smlouvou vyklidit Byt, uvést jej s přihlédnutím k běžnému opotřebení do stavu, ve kterém se nacházel v den, kdy mu byl předán ze strany Pronajímatele, na svůj náklad odstranit veškeré vady v Bytě, které je povinen hradit v rámci své účasti na drobných opravách a běžné údržbě ve smyslu Článku VI. odst. 1 až 3 Smlouvy, zajistit, aby se z Bytu jako z místa trvalého pobytu právně účinným odhlásily veškeré osoby, které Byt jménem Nájemce a na jeho účet užívaly, zajistit, aby byla z příslušných evidencí vedených orgány veřejné moci právně účinným způsobem vymazána adresa Bytu zapsaná jako umístění sídla, organizační složky obchodního závodu nebo provozovny Nájemce či třetí osoby, která své sídlo, organizační složku obchodního závodu nebo provozovny v Bytě umístila v součinnosti s Nájemcem, a předat Byt protokolárně Pronajímateli, a to vše nejpozději do deseti dnů ode dne, kdy zanikne závazkový vztah založený Smlouvou.
- 10) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce uděluje podpisem Smlouvy ke dni účinnosti Smlouvy na dobu neurčitou plnou moc obchodní společnosti BAYTON Alfa, a.s., identifikační číslo 241 99 028, sídlo Praha 1, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00, oddíl B, vložka 17777 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze (dále jen „BAYTON Alfa“) k tomu, aby jménem Nájemce a na jeho účet učinila veškeré právní a faktické úkony nezbytné k vyklizení Bytu, k jeho uvedení do stavu, ve kterém se nacházel v den, kdy byl předán Nájemci ze strany Pronajímatele, k právně účinnému odhlášení Nájemce z Bytu jako z místa trvalého pobytu a k protokolárnímu předání Bytu Pronajímateli, jakož i k tomu, aby jménem Nájemce a na jeho účet

vhodným způsobem uskladnila veškeré věci náležející Nájemci nacházející se v Bytě, pouze však za předpokladu, že Nájemce nesplní svůj závazek sjednaný Článkem II. odst. 9 Smlouvy nejpozději do deseti dnů ode dne, kdy zanikne závazkový vztah založený Smlouvou. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce tuto plnou moc neodvolat, s výjimkou důvodů uvedených v Článku II. odst. 11 Smlouvy.

- 11) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce je oprávněn pověřením a plnou moc, kterou udělil BAYTON Alfa jako zmocněnci na základě Článku II. odst. 10 odvolat pouze z těchto důvodů:
 - a) překročí-li BAYTON Alfa závažným způsobem své oprávnění zmocněnce vyplývající pro ni ze zákona či ze Smlouvy,
 - b) dojde-li k zániku závazkového vztahu založeného Smlouvou, po uplynutí alespoň jednoho kalendářního roku ode dne jeho zániku.
- 12) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že případné odvolání pověřením nebo plné moci udělené BAYTON Alfa jako zmocněnci na základě Článku II. odst. 10 je právně účinné nejdříve ode dne, kdy je o takovém odvolání ze strany Nájemce nebo BAYTON Alfa vyrozuměn Pronajímatel.

Článek III. Domovní řád

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají oprávnění Pronajímatele vydat v mezích Smlouvy a právních předpisů Domovní řád pro Budovu, který bude podrobněji vymezovat vybraná práva a povinnosti Pronajímatele, Nájemce, osob užívajících jménem Nájemce a na jeho účet Byt, ostatních nájemců bytů vymezených v Budově, osob žijících s těmito nájemci ve společných domácnostech v bytech vymezených v Budově, jakož i nájemců nebytových prostor vymezených v Budově. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají oprávnění Pronajímatele Domovní řád měnit, rušit bez náhrady anebo rušit s náhradou v podobě jiného domovního řádu. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Domovní řád bude pro účely Smlouvy představovat nedílnou obsahovou součást Smlouvy. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Domovní řád může být zveřejněn prostřednictvím internetu. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Pronajímatele na základě písemné žádosti Nájemce a na jeho náklady vyhotovit a v sídle Pronajímatele osobně předat Nájemci úplné znění Domovního řádu.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce seznámit se z vlastní iniciativy a na vlastní náklady s Domovním řádem, jakož i se všemi jeho případnými změnami, a současně zajistit, aby se i osoby, které jeho jménem a na jeho účet užívají Byt, seznámily na své náklady nebo na náklady Nájemce s Domovním řádem, jakož i se všemi jeho případnými změnami. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce důsledně plnit povinnosti stanovené Domovním řádem, jakož i zajistit, aby i osoby, které jeho jménem a na jeho účet užívají Byt, důsledně plnily povinnosti stanovené Domovním řádem.

Článek IV. Měsíční smluvní nájemné a Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním Bytu

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Měsíční smluvní nájemné ve výši **3.026,- Kč** je splatné vždy nejpozději v průběhu posledního kalendářního dne kalendářního měsíce trvání účinnosti Smlouvy, za nějž Pronajímateli Měsíční smluvní nájemné přísluší.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že výše měsíční zálohy na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu, jež je splatná vždy spolu s Měsíčním smluvním nájemným, bude jednostranně stanovena Pronajímatelem v závislosti na cenách jednotlivých energií prostřednictvím písemného podání s tím, že

okamžikem doručení tohoto písemného podání Nájemci se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí Smlouvy závaznou pro Smluvní strany. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn výši měsíční zálohy na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu po dobu trvání účinnosti Smlouvy měnit v závislosti na změnách cen jednotlivých energií prostřednictvím svého písemného podání s tím, že okamžikem doručení tohoto písemného podání Nájemcům se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí Smlouvy závaznou pro Smluvní strany.

- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že vyúčtování měsíčních záloh na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu bude provedeno Pronajímatelem v závislosti na vyúčtování jednotlivých energií ze strany jejich poskytovatelů pro každý příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy nejpozději do dne 30. června následujícího kalendářního roku trvání účinnosti Smlouvy, pokud právní předpis výslovně nestanoví jiný termín, prostřednictvím písemného podání, které stanoví výši případného nedoplatku nebo přeplatku na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu za příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy, jeho splatnost a způsob jeho zaplacení, respektive vrácení s tím, že okamžikem doručení tohoto písemného podání Nájemci se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí Smlouvy závaznou pro Smluvní strany.

Článek V.

Složení peněžních prostředků

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce složit při podpisu Smlouvy k rukám Pronajímatele peněžní prostředky ve výši 1,55 násobku Měsíčního smluvního nájemného k zajištění úhrad případných pohledávek Pronajímatele za Nájemcem specifikovaných § 2254 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a to buď v hotovosti, nebo na bankovní účet číslo 102 40 2 7443/5500 vedený obchodní společností Raiffeisenbank a.s. (dále jen „Bankovní účet Pronajímatele č. 2“). *
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce složit v den následující po dni, kdy bude Nájemci doručeno písemné podání Pronajímatele specifikované Článkem IV. odst. 2 Smlouvy, k rukám Pronajímatele peněžní prostředky ve výši 1.665,- Kč měsíční zálohy na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu k zajištění úhrad veškerých případných pohledávek Pronajímatele za Nájemcem, a to buď v hotovosti, nebo na Bankovní účet Pronajímatele č. 1. *
- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce doplnit peněžní prostředky specifikované Článkem V. odst. 1 a odst. 2 Smlouvy až do původní výše, pokud by došlo k jejich čerpání Pronajímatelem, a to do deseti dnů ode dne, kdy bude Nájemce ze strany Pronajímatele písemně vyzooměn o tom, že došlo k jejich čerpání.
- 4) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce doplnit peněžní prostředky specifikované Článkem V. odst. 2 Smlouvy až do upravené výše, pokud by došlo ke zvýšení měsíční zálohy na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu způsobem předvídaným Článkem IV. odst. 2 Smlouvy, a to do deseti dnů ode dne, kdy bude Nájemci doručeno písemné podání Pronajímatele specifikované Článkem IV. odst. 2 Smlouvy.
- 5) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn kdykoliv, a to i v průběhu závazkového vztahu založeného Smlouvou, použít bez dalšího peněžní prostředky specifikované Článkem V. odst. 1 a 2 Smlouvy k úhradě veškerých případných pohledávek Pronajímatele za Nájemcem.



- 6) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Pronajímatele peněžní prostředky specifikované Článkem V. odst. 1 a odst. 2 Smlouvy vrátit Nájemci nebo jeho právnímu nástupci v případě, že nebyly použity v souladu se Smlouvou, a to do šesti měsíců ode dne, kdy Nájemce Byt vyklidí a vyklizený protokolárně předá Pronajímateli.
- 7) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že pravidla sjednaná Článkem V. odst. 1 až odst. 6 Smlouvy nejsou prováděcí úpravou k § 2254 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ale vytvářejí svébytný právní institut sjednaný Smlouvou pro účely Smlouvy.

Článek VI.

Některá další práva a povinnosti Smluvních stran

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce hradit veškeré drobné opravy Bytu, veškeré náklady spojené s běžnou údržbou Bytu, ale také veškeré další případné opravy Bytu s výjimkou pouze těch oprav, které je ze zákona výslovně povinen hradit Pronajímatel a tato jeho povinnost není smluvně převoditelná na Nájemce.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy výslovně sjednávají, že za drobné opravy Bytu ve smyslu Článku VIII. odst. 1 Smlouvy se pro účely Smlouvy považují:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování klik, rolet a žaluzií,
 - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Byt,
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody,
 - g) opravy vodovodních výtoků, záchodových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
 - h) opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení,
 - i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v Článku VI. odst. 2 písm. h) Smlouvy,
 - j) a dále další opravy Bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v Článku VI. odst. 2 písm. a) – h) Smlouvy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000,- Kč; náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.
- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy výslovně sjednávají, že za náklady spojené s běžnou údržbou Bytu ve smyslu Článku VIII. odst. 1 Smlouvy se pro účely Smlouvy považují náklady na udržování a čištění Bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání Bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v Článku VIII. odst. 2 písm. g) a h) Smlouvy, malování včetně opravy omítek, tapetování, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

- 4) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce umožnit Pronajímateli na žádost vstup do Bytu, a to zejména za účelem kontroly faktického stavu Bytu, dále za účelem instalace, údržby, oprav a kontroly zařízení pro měření a regulaci tepelné energie, elektrické energie, plynu, teplé a studené vody a za účelem provedení odpočtu naměřených hodnot spotřeby tepelné energie, elektrické energie, plynu, teplé a studené vody s tím, že výčet důvodů pro vstup Pronajímatele do Bytu není taxativní.
- 5) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce není oprávněn přenechat Byt nebo část Bytu do užívání třetí osobě, a to ani zčásti, přičemž tento závazek Nájemce se nevztahuje na osoby specifikované Článkem II. odst. 1 Smlouvy, které užívají Byt jménem Nájemce a na jeho účet za podmínek sjednaných Článkem II. odst. 2 Smlouvy.
- 6) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce bez zbytečného odkladu svým jménem a na svůj účet odstranit veškeré závady nebo poškození, které v Budově způsobil sám nebo osoby, které jeho jménem a na jeho účet Byt užívají. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Pronajímatel je v případě porušení tohoto závazku Nájemce oprávněn tyto závady nebo poškození po předchozím upozornění bez dalšího odstranit a požadovat od Nájemce náhradu.
- 7) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce bez zbytečného odkladu písemně oznámit Pronajímateli potřebu těch oprav Bytu, které má podle právního předpisu výslovně nést Pronajímatel a současně umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu vzniklou v důsledku porušení tohoto závazku Nájemce.
- 8) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce neprovádět žádné stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu Bytu.
- 9) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce neumístit v Bytě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele své sídlo, organizační složku obchodního závodu nebo provozovnu.
- 10) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce neposkytnout třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele součinnost k tomu, aby tato třetí osoba v Bytě umístila svůj trvalý pobyt, místo podnikání, sídlo, organizační složku obchodního závodu nebo provozovnu.
- 11) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce písemně vyrozumět Pronajímatele o tom, že Nájemce či třetí osoba v součinnosti s Nájemcem umístili do Bytu svůj trvalý pobyt, sídlo, organizační složku obchodního závodu nebo provozovnu, a to bez zbytečného odkladu od okamžiku, kdy došlo k právně účinnému zápisu některé z těchto skutečností do příslušné evidence vedené příslušným orgánem veřejné moci. Ustanovení Článku VI. odst. 9 a 10 Smlouvy zůstává tímto nedotčeno.

Článek VII.

Doručování zásilek mezi Smluvními stranami

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že je-li Nájemce podle Smlouvy, Domovního řádu nebo podle právního předpisu povinen vůči Pronajímateli uplatnit jakékoliv své právo související se závazkovým vztahem založeným Smlouvou písemně, považuje se toto právo pro účely Smlouvy za řádně uplatněné pouze v případě, že písemné podání Nájemce, jehož prostřednictvím Nájemce toto právo vůči Pronajímateli uplatňuje, odeslané doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu sídla Pronajímatele uvedenou ke dni odeslání tohoto písemného podání v obchodním rejstříku, bude doručeno Pronajímateli, přičemž den doručení tohoto písemného podání Pronajímateli je pro účely Smlouvy dnem uplatnění tohoto práva vůči Pronajímateli.

- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že je-li Nájemce podle Smlouvy, Domovního řádu nebo podle právního předpisu povinen Pronajímatele písemně vyrozumět o skutečnosti nebo okolnosti související se závazkovým vztahem založeným Smlouvou, považuje se takové vyrozumění pro účely Smlouvy za řádně učiněné pouze v případě, že písemné podání Nájemce, jehož prostřednictvím Nájemce toto vyrozumění vůči Pronajímateli činí, odeslané doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu sídla Pronajímatele uvedenou ke dni odeslání tohoto písemného podání v obchodním rejstříku, bude doručeno Pronajímateli, přičemž den doručení tohoto písemného podání Pronajímateli je pro účely Smlouvy dnem vyrozumění Pronajímatele.
- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že veškerá písemná podání Pronajímatele směřovaná vůči Nájemci v souvislosti se závazkovým vztahem založeným Smlouvou budou zasílána doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence, a to na adresu sídla Nájemce uvedenou ke dni odeslání tohoto písemného podání v obchodním rejstříku s tím, že Pronajímatel je oprávněn tento způsob doručování nahradit doručováním prostřednictvím kurýrní služby nebo prostřednictvím soudního exekutora anebo jiným vhodným způsobem. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce řádně a včas přebírat na adrese svého sídla uvedené v obchodním rejstříku veškeré zásilky zasílané ze strany Pronajímatele doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence, jakož i doručované prostřednictvím kurýrní služby nebo prostřednictvím soudního exekutora anebo jiným vhodným způsobem.

Článek VIII.

Doručování zásilek Nájemci prostřednictvím Advokáta

- 1) Smluvní strany a Advokát podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce podpisem Smlouvy pověřuje na dobu neurčitou Advokáta, aby jeho jménem a na jeho účet přebíral veškeré zásilky zasílané Nájemci ze strany Pronajímatele doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence v případě, že se Pronajímateli vrátí jako nedoručené, odmítnuté nebo nedoručitelné alespoň jedno písemné podání, které se pokusil zaslat Nájemci doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu sídla Nájemce uvedenou ke dni odeslání tohoto písemného podání v obchodním rejstříku. Smluvní strany a Advokát podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce za tímto účelem podpisem Smlouvy uděluje Advokátovi na dobu neurčitou plnou moc, kterou Advokát podpisem Smlouvy přijímá.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce je oprávněn pověřením a plnou moc, kterou udělil Advokátovi jako zmocněnci na základě Článku X. odst. 1 odvolat pouze z těchto důvodů:
 - a) překročí-li Advokát své oprávnění zmocněnce vyplývající pro něj ze zákona či ze Smlouvy,
 - b) poruší-li Advokát závažným způsobem jakoukoliv svou povinnost vyplývající pro něj z právního předpisu nebo ze stanovského předpisu ČAK,
 - c) dojde-li k zániku závazkového vztahu založeného Smlouvou.
- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že případné odvolání pověření nebo plné moci udělené Advokátovi jako zmocněnci na základě Článku X. odst. 1 je právně účinné nejdříve ode dne, kdy je o takovém odvolání ze strany Nájemce nebo Advokáta vyrozuměn Pronajímatel.
- 4) Smluvní strany a Advokát podpisem Smlouvy sjednávají, že právní účinky doručení písemného podání Pronajímatele zasílaného Nájemci prostřednictvím Advokáta způsobem sjednaným Článkem VIII. odst. 1 Smlouvy v případě předvídaném Článkem VIII. odst. 1 Smlouvy nastávají v plném rozsahu a bez dalšího

okamžikem, kdy bude toto písemné podání Pronajímatele zaslané prostřednictvím držitele poštovní licence doručeno Advokátovi. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Advokáta pokusit se vyzoomět Nájemce o skutečnosti, že mu toto písemné podání Pronajímatele bylo doručeno, a to písemným podáním zaslaným Nájemci doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu sídla Nájemce uvedenou ke dni odeslání tohoto písemného podání v obchodním rejstříku. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Advokát je na základě pověření a plné moci ve smyslu Článku VIII. odst. 1 Smlouvy povinen konat výhradně jen v rozsahu výslovně předvídaném Smlouvou.

Článek IX. Smluvní pokuta

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají ve prospěch Pronajímatele a k tíži Nájemce smluvní pokutu ve výši **20.000,- Kč**, a to pro případ každého jednotlivého porušení:
 - a) závazku Nájemce sjednaného Článkem I. odst. 5 Smlouvy,
 - b) závazku Nájemce sjednaného Článkem I. odst. 6 Smlouvy,
 - c) závazku Nájemce sjednaného Článkem II. odst. 2 Smlouvy,
 - d) kteréhokoliv ze závazků Nájemce sjednaných Článkem II. odst. 3 Smlouvy,
 - e) závazku Nájemce sjednaného Článkem II. odst. 4 Smlouvy,
 - f) kteréhokoliv ze závazků Nájemce sjednaných Článkem II. odst. 5 Smlouvy,
 - g) závazku Nájemce sjednaného Článkem II. odst. 6 Smlouvy,
 - h) kteréhokoliv ze závazků Nájemce sjednaných Článkem II. odst. 9 Smlouvy
 - i) závazku Nájemce sjednaného Článkem V. odst. 1 Smlouvy,
 - j) závazku Nájemce sjednaného Článkem V. odst. 2 Smlouvy,
 - k) závazku Nájemce sjednaného Článkem V. odst. 3 Smlouvy,
 - l) závazku Nájemce sjednaného Článkem V. odst. 4 Smlouvy,
 - m) závazku Nájemce sjednaného Článkem VI. odst. 1 Smlouvy,
 - n) závazku Nájemce sjednaného Článkem VI. odst. 4 Smlouvy,
 - o) kteréhokoliv ze závazků Nájemce sjednaných Článkem VI. odst. 5 Smlouvy,
 - p) závazku Nájemce sjednaného Článkem VI. odst. 6 Smlouvy,
 - q) kteréhokoliv ze závazků Nájemce sjednaných Článkem VI. odst. 7 Smlouvy,
 - r) závazku Nájemce sjednaného Článkem VI. odst. 8 Smlouvy,
 - s) závazku Nájemce sjednaného Článkem VI. odst. 9 Smlouvy,
 - t) závazku Nájemce sjednaného Článkem VI. odst. 10 Smlouvy,
 - u) závazku Nájemce sjednaného Článkem VI. odst. 11 Smlouvy.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce je povinen smluvní pokutu ve smyslu Článku IX. odst. 1 Smlouvy zaplatit Pronajímateli na Bankovní účet Pronajímatele č. 1 pod variabilním symbolem **6362114** do patnácti pracovních dnů ode dne, kdy bude Nájemci doručeno písemné podání, kterým Pronajímatel nárok tuto smluvní pokutu vůči Nájemci uplatní.
- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce je povinen smluvní pokutu ve smyslu Článku IX. odst. 1 Smlouvy zaplatit Pronajímateli i v případě, že porušení svého závazku sjednaného Smlouvou, jehož splnění je zajištěno touto smluvní pokutou, nezavinil. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že

Nájemce je povinen splnit svůj závazek sjednaný Smlouvou, jehož splnění je zajištěno touto smluvní pokutou, i po jejím zaplacení Pronajímateli.

- 4) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že právo Pronajímatele domáhat se vůči Nájemci náhrady škody způsobené porušením jeho závazku sjednaného Smlouvou, jehož splnění je zajištěno smluvní pokutou ve smyslu Článku IX. odst. 1 Smlouvy, není sjednáním této smluvní pokuty nijak dotčeno nebo omezeno.

Článek X. Skončení nájemního vztahu

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že pro účely Smlouvy výslovně vylučují možnost použití § 2230 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tedy i v případě, že Nájemce bude užívat Byt i po skončení nájemního vztahu založeného Smlouvou a Pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu Byt odevzdal, nájemní vztah založený Smlouvou se v takovém případě neobnovuje.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět Smlouvu v případě, že Nájemce poruší, kterýkoliv ze svých závazků sjednaných Smlouvou, jejichž úplný výčet je uvedený v Článku X. odst. 3 a odst. 4 Smlouvy, přičemž Smlouva bez dalšího v plném rozsahu zaniká uplynutím výpovědní doby, která počíná běžet dnem následujícím po dni, v jehož průběhu bude Nájemci doručeno písemné podání, kterým Pronajímatel projeví vůli vypovědět Smlouvu. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Smlouva v plném rozsahu a bez dalšího zaniká, pokud se toto písemné podání nepodaří doručit Nájemci, přičemž právní účinky nastávají uplynutím dne, v jehož průběhu se toto písemné podání odeslané Nájemci doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence vrátí zpět Pronajímateli jako nedoručené, odmítnuté ze strany adresátem nebo nedoručitelné anebo v úložní lhůtě nevyzvednuté.
- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že výpovědní doba v souvislosti s výpovědí Pronajímatele ve smyslu Článku X. odst. 3 Smlouvy bude činit jeden týden v případě porušení:
- a) kteréhokoliv ze závazků Nájemce sjednaných Článkem II. odst. 3 Smlouvy,
 - b) závazku Nájemce sjednaného Článkem II. odst. 4 Smlouvy,
 - c) kteréhokoliv ze závazků Nájemce sjednaných Článkem II. odst. 5 Smlouvy,
 - d) závazku Nájemce sjednaného Článkem II. odst. 6 Smlouvy,
 - e) závazku Nájemce sjednaného Článkem VI. odst. 1 Smlouvy,
 - f) kteréhokoliv ze závazků Nájemce sjednaných Článkem VI. odst. 5 Smlouvy,
 - g) závazku Nájemce sjednaného Článkem VI. odst. 6 Smlouvy,
 - h) závazku Nájemce sjednaného Článkem VI. odst. 8 Smlouvy.
- 5) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že výpovědní doba v souvislosti s výpovědí Pronajímatele ve smyslu Článku X. odst. 3 Smlouvy bude činit jeden měsíc v případě porušení:
- a) závazku Nájemce sjednaného Článkem I. odst. 5 Smlouvy,
 - b) závazku Nájemce sjednaného Článkem I. odst. 6 Smlouvy,
 - c) závazku Nájemce sjednaného Článkem II. odst. 2 Smlouvy,
 - d) závazku Nájemce sjednaného Článkem V. odst. 1 Smlouvy,
 - e) závazku Nájemce sjednaného Článkem V. odst. 2 Smlouvy,

- f) závazku Nájemce sjednaného Článkem V. odst. 3 Smlouvy,
- g) závazku Nájemce sjednaného Článkem V. odst. 4 Smlouvy,
- h) závazku Nájemce sjednaného Článkem VI. odst. 4 Smlouvy,
- i) kteréhokoliv ze závazků Nájemce sjednaných Článkem VI. odst. 7 Smlouvy,
- j) závazku Nájemce sjednaného Článkem VI. odst. 9 Smlouvy,
- k) závazku Nájemce sjednaného Článkem VI. odst. 10 Smlouvy,
- l) závazku Nájemce sjednaného Článkem VI. odst. 11 Smlouvy.

Článek XI. **Rozhodčí doložka**

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že veškeré spory vzniklé v souvislosti se závazkovým vztahem založeným Smlouvou, u nichž to jejich povaha připouští, budou s konečnou platností rozhodovány u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky, a to podle řádu tohoto rozhodčího soudu a pravidel tohoto rozhodčího soudu jedním rozhodcem jmenovaným předsedou tohoto rozhodčího soudu.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají oprávnění Pronajímatele v případě jednotlivého konkrétního sporu, který vznikne v souvislosti se závazkovým vztahem založeným Smlouvou, zahájit řízení u jinak věcně a místně příslušného soudu České republiky namísto rozhodčího řízení s tím, že rozhodčí doložka sjednaná Článkem XI. odst. 1 Smlouvy v takovém případě ve vztahu k tomuto jednotlivému konkrétnímu sporu bez dalšího zaniká okamžikem, kdy bude procesněprávním úkonem Pronajímatele zahájeno řízení u jinak věcně a místně příslušného soudu České republiky.

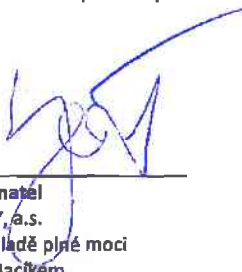
Článek XII. **Společná a závěrečná ustanovení**

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají oprávnění Pronajímatele se při výkonu svých práv a povinností vyplývajících, byť podmíněně, ze Smlouvy, z Domovního řádu nebo z právních předpisů, nechat v neomezeném rozsahu zastupovat třetí osobou nebo třetími osobami, s čímž vyslovuje Nájemce podpisem Smlouvy svůj souhlas.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že závazkový vztah založený Smlouvou v plném rozsahu a bez dalšího zaniká, pokud bude kterákoliv z rozvazovacích podmínek sjednaných Smlouvou výrokem nebo odůvodněním pravomocného rozhodnutí soudu posouzena jako nemožná, neplatně sjednaná, sjednaná v rozporu s dobrými mravy nebo nezpůsobilá přivodit zamýšlené právní účinky.
- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají oprávnění Pronajímatele písemně odstoupit od Smlouvy v případě, že bude i rozvazovací podmínka sjednaná Článkem XII. odst. 2 Smlouvy výrokem nebo odůvodněním pravomocného rozhodnutí soudu posouzena jako nemožná, neplatně sjednaná, sjednaná v rozporu s dobrými mravy nebo nezpůsobilá přivodit zamýšlené právní účinky, přičemž Smlouva v takovém případě zaniká s právními účinky ke dni, kdy bude projev vůle Pronajímatele odstoupit od Smlouvy doručený Nájemci způsobem předvídaným Smlouvou.
- 4) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Smlouvu uzavírají na dobu určitou v trvání jednoho roku s tím, že Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Smlouvy Smluvními stranami a účinnou se stává dne


01.09.2016. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Smlouvu vyhotovují ve třech obsahově shodných stejnopisech, z nichž po jednom stejnopisu obdrží Pronajímatel, Nájemce a Advokát.

- 5) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že bude-li některé z ustanovení Smlouvy právně účinným způsobem shledáno neplatným, nebudou touto skutečností dotčena ostatní ustanovení Smlouvy, přičemž Smluvní strany se pro tento případ zavazují vyvinout součinnost ke zhojení takové právní vady, a to především nahrazením neplatného ustanovení Smlouvy ustanovením platným, které bude svým účelem a právní povahou nejbližší účelu a právní povaze neplatného ustanovení Smlouvy.

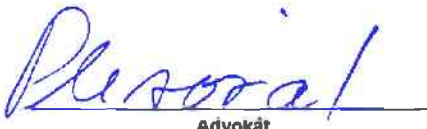
Praha, dne 25.08.2016



Pronajímatel
CPI BYTY, a.s.
zastoupená na základě plné moci
Danielem Bacíkem



Nájemce
Domovy sociálních služeb Litvínov, příspěvková organizace
Litvínov - Janov,
Základní čp. 177, PSČ 435 42
IČO: 499 72 541



Advokát
Mgr. Eva Plevová, advokát

CPI BYTY, a.s.
adresa: Vladislavova 1390/17
Nové Město, 110 00 Praha 1
středisko: Podkrušnohorská 1719
430 06 Litvínov
IČ: 26228700 DIČ: CZ699004110 -1-

Evidenční list nájemníka

Výjimek domu: CPI BYTY, a.s.
Vladislavova 1390/17
11000 Praha 1 - Nové Město
IČO: 26228700 DIČ: CZ699004110
Bank.spojení: 1027027443/5500

Nájemník: příspěvková organizace

Rooseveltova 362, Litvínov č.pr:114
Druh: byt Typ: 1+1 Podl: 6

Dat.nar:

Domovy sociálních služeb

Rooseveltova 362

436 01 Litvínov

Místnost	Označení	Celk.pl.	Podl.pl.	Koef.	Přep.podl.pl	Zapo.pl.
pokoj		15,80	15,80	1,00	15,80	15,80
kuchyň		13,40	13,40	1,00	13,40	13,40
předsíň		3,10	3,10	0,15	0,47	3,10
koupelna		3,00	3,00	0,10	0,30	3,00
WC		0,60	0,60	0,10	0,06	0,60
sklep		16,38	16,38	0,00	0,00	8,19
Celkem		52,28	52,28		30,03	44,09

Období: 201609 měsíční Dat.spl.: 30.09.2016 Úhrada: převodem Var.sym. 6362114

Typ položky	Typ saz.	Sazba	Celkem
Z studená voda	OSM	200,00	200,00
teplo	BYT	900,00	900,00
Z teplá užitková voda	OSM	350,00	350,00
úklid	OSM	60,00	60,00
výtah	OSM	40,00	40,00
Z osvětlení	OSM	15,00	15,00
nájemné - byty	DOH	3 026,00	3 026,00
Z SV do TUV	OSM	100,00	100,00
Celkem předepsáno			4 691,00

podpis nájemníka

Domovy sociálních služeb Litvínov,
příspěvková organizace
Litvínov - Janov,
Zátiší čp. 177, PSČ 435 42
IČO: 498 72 541

CPI BYTY, a.s.

správce

Zýková Iveta

25.8.2016

CPI BYTY, a.s.
sídlo: Vladislavova 1390/17
Nové Město 110 00 Praha 1
středisko: Podkrušnohorská 1719
436 06 Litvínov
IČO: 26228700 DIČ: CZ699004110

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: Rooseveltova 362,363

PSČ, místo: 436 01 Litvínov

Typ budovy: Bytový dům

Plocha obálky budovy: 3034,8 m²

Objemový faktor tvaru AV: 0,33 m²/m³

Energeticky vztáhná plocha: 3131,6 m²

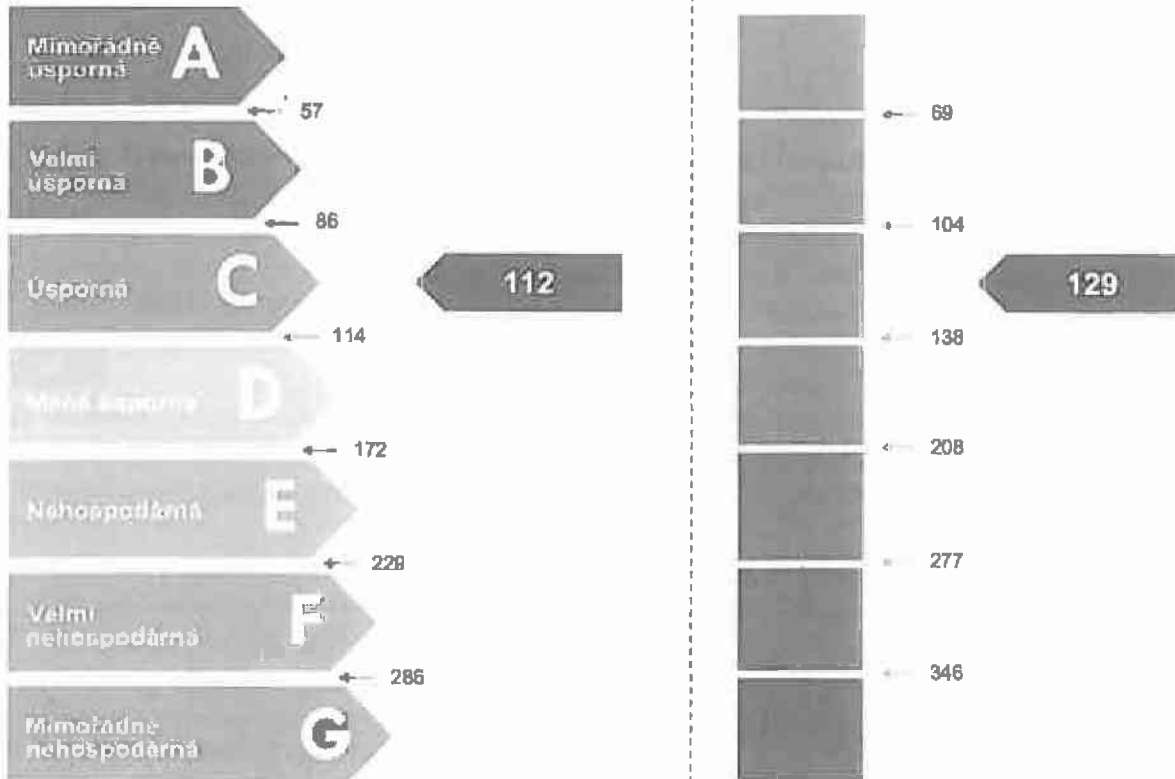


ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie
(Energie na vstupu do budovy)

Neobnovitelná primární energie
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)



Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok

350,097

403,594