

Smlouva o nájmu bytu

dnešního dne, měsíce a roku uzavírají podle § 2235 a násl. občanského zákoníku
(zákon č.89/2012 Sb. v platném znění)
tyto smluvní strany:

Helena Havlíková

nar.: 17.6.1975

trvale bytem Melicharova 837, 259 01 Votice

korespondenční adresa: Melicharova 837, 259 01 Votice

tel.č. +420 728 900 709,+420 603 963 206

e-mail: havlik.p@atlas.cz

dále jen **pronajímatel**

a

Integrované centrum sociálních služeb Odlochovice

IČO: 70875324

příspěvková organizace hlavního města Prahy

Odlochovice 1, 257 03 Jankov

zastoupené ředitelkou Mgr. Janou Petranovou

tel.č. +420 777 981 491

e-mail : petranova@icssso.cz

dále jen **nájemce**

tuto smlouvu o nájmu bytu:

I. Úvodní ustanovení

- 1) Pronajímatel je výlučným vlastníkem bytové jednotky o velikosti 2+1 v rodinném domě se zahradou v k.ú. Votice, obec Votice, ve prvním nadzemním podlaží bytového domu ulice Táborská č.p. 22, v obci Votice, k.ú. Votice. Rodinný dům Táborská č.p. 22, Votice je zapsán na listu vlastnictví 386, pč. 37 vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Benešov.
- 2) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci bytovou jednotku o velikosti 2+1, o celkové výměře 78,6 m², bez sklepa, v prvním nadzemním podlaží domu specifikovaného výše, s movitým vybavením. Popis pronajímaného bytu, jeho příslušenství a movité vybavení je přílohou č. 1 této smlouvy. Bytová jednotka sestává z těchto místností o podlahové ploše: kuchyň 15,2 m², pokoj 27 m², pokoj 18,3 m², koupelna 4,3 m², WC 2 m², předsíň, chodba 4,4 m², schodiště 7,4 m². Užívat nájemcem je dále možné společné venkovní prostory dvůr a zahradu po dohodě s pronajímatelem.
- 3) Pronajímatel předává a nájemce přejímá byt a vybavení ve stavu způsobilém k užívání pro účely bydlení, a nájemce přebírá byt připravený k okamžitému užívání. Nájemce přebírá elektrospotřebiče a zařízení bytu funkční – viz popis dle Přílohy č. 1 k této smlouvě.

II. Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Předmětný byt smí být užíván pouze nájemcem, a to pouze k účelům bydlení.
- 2) Nájemce je subjektem poskytujícím služby v souladu se zák. č. 108/2006 Sb., o sociálních službách ve znění pozdějších předpisů a vyhl. č. 505/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a má zájem najmout si výše uvedenou bytovou jednotku k tomu, aby tuto mohl dle svého uvážení využívat pro ubytování svých klientů – osob s mentálním nebo kombinovaným postižením (dále „klienti nájemce“).
- 3) Nájemce je oprávněn stanovit, kdo z klientů nájemce a v kterém období doby nájmu (definována dále) bude v bytové jednotce pobývat. K podpoře klientů nájemce a péči o klienty nájemce může v bytové jednotce společně pobývat s klienty nájemce i pracovník nájemce, kterého určí nájemce. Nájemce není oprávněn ohlásit na adrese v bytu pro sebe nebo jakékoliv jiné osoby trvalý pobyt. Nájemce není oprávněn využívat byt k podnikání. Porušení těchto povinností nájemcem je kvalifikováno jako hrubé porušení povinností nájemce.
- 4) Nájemce nesmí byt ani jeho část přenechat do podnájmu jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Ponechání bytu, nebo jeho části do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, či užívání bytu, nebo jeho části k jiným účelům než k bydlení také bez souhlasu pronajímatele, se považuje za hrubé porušení povinností nájemce.
- 5) Nájemce je oprávněn kromě bytu užívat odpovídajícím způsobem i společné prostory domu a to společnou předsíň v přízemí domu, která je společná pro oba byty.
- 6) Nájemce je povinen byt i společné prostory užívat řádným způsobem tak, aby nerušil vlastníky domu ve výkonu jejich práv. Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
- 7) Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět anebo zajišťovat, kde to povaha věci vyžaduje, **odbornou firmou drobné opravy v bytě do hodnoty max. 3.000,-Kč a jeho běžnou údržbu (úklid aj.)**, související s užíváním bytu.
- 8) Potřebu oprav, které provádí pronajímatel, je nájemce povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu a umožnit jejich provedení. Při nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která tím vznikla.
- 9) Stavební změny, ani jiné podstatné úpravy v bytě nesmí nájemce v bytě provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na vlastní náklady. Toto ustanovení se týká i výměny zařizovacích předmětů a elektrospotřebičů, i když by byly ve vlastnictví nájemce, a to z důvodu dodržení stavebních, bezpečnostních a protipožárních předpisů.
- 10) Pronajímatel je oprávněn, po předchozím upozornění a dohodě o termínu, provést kontrolu v bytě, event. podle potřeby provést kontrolu příslušných dokumentů, zda nájemce a další osoby užívají byt řádným způsobem; případně zda byt užívají oprávněné osoby a to tak, aby nájemce nebyl zbytečně obtěžován. Obě smluvní strany mají právo na vzájemný kontakt, při nebezpečí z prodlení telefonicky, v běžných záležitostech sms zprávou, přes schránku v domě, nebo emailem a ve sporných věcech doporučeně na výše uvedené adresy.

- 11) Nájemce zodpovídá za řádné označení poštovní schránky a zvonku bytu svým příjmením, a za estetický vzhled a čistotu vstupu do pronajatého bytu a dále za čistotu oken. Změny údajů na elektronickém domovním zvonku u vstupních dveří (vrat) do budovy v průběhu nájmu pronajímatel nájmu neprovede.
- 12) Nájemce odpovídá pronajímateli za majetkovou či nemajetkovou újmu, kterou mu způsobil sám nebo osoby, které s ním v bytě bydlí nebo se v bytě zdržují s jeho vědomím.
- 13) Nájemce je povinen užívat byt v souladu s platnými právními předpisy, včetně předpisů hygienických, bezpečnostních a protipožárních.
- 14) Nájemce je povinen umožnit odečet spotřeby vody v bytě a měřičů tepla a elektřiny (zpravidla jednou ročně), přičemž tyto činnosti zajišťuje pronajímatel k datu běžného ročního zúčtování.
- 15) Nájemce se zavazuje bezodkladně uzavřít pojištění na škody, které by mohly vzniknout na majetku pronajímatele.
- 16) V případě zájmu umístit v bytě jakékoliv zvíře (např. psa, nebo kočku) je třeba předchozího písemného souhlasu a vyjádření pronajímatele. Porušení této povinnosti nájemce se považuje za hrubé porušení povinností nájemce a může být důvodem k výpovědi nájmu bytu ze strany pronajímatele.
- 17) Pronajímatel předává nájemci namontovanou vložku do zámku k bytu, ponechává si však rezervní klíče ve svém bydlišti. Nájemce není oprávněn vložku vyměnit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 18) Pronajímatel není oprávněn vstupovat do bytu za použití rezervních klíčů bez vědomí nájemce vyjma havarijní situace v bytě, domě, nebo v případě závažného porušení této smlouvy. V případě vstupu do bytu za použití rezervních klíčů je pronajímatel povinen bezodkladně informovat nájemce o vstupu do bytu. V případě vstupu do bytu bez přítomnosti nájemce pronajímatel zodpovídá za újmu jím způsobenou na majetku nájemce v plné výši.
- 19) Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen na tuto skutečnost předem upozornit pronajímatele.
- 20) Nájemci není dovoleno ve vnitřních prostorách kouřit a jakkoliv nebezpečně manipulovat s otevřeným ohněm. Používání otevřeného ohně není nájemci dovoleno bez souhlasu pronajímatele ani v prostorách dvora a zahrady. Výjimkou je použití zahradního grilu s dodržением všech bezpečnostních zásad.

III. Nájemné

- 1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli dohodnuté **základní nájemné** a jeho výše činí ke dni uzavření této smlouvy **13.500,- Kč (slovy: třináct tisíc pět set korun českých) měsíčně.**
- 2) **Nájemce je dále povinen pronajímateli platit cenu za služby spojené s nájmem bytu** – vodné a stočné, plyn a elektřinu, případně další – formou záloh a vyúčtování **ve výši 5.300,- Kč (slovy pět tisíc tři sta korun českých) měsíčně.** Výši úhrad záloh stanovuje jednostranně pronajímatel přiměřeně podle propočtu předpokládaných nákladů za služby dle dodavatelů jednotlivých služeb.

- 3) **Pronajímatel jednou ročně zálohy a platby za služby zúčtovává (nejpozději do 30.6. následujícího kalendářního roku) a nájemci přeplatek vrátí, nebo vyúčtuje doplatek na základě písemného vyúčtování služeb (vodné, stočné, plyn, elektřina).** Nájemce se zavazuje uhradit doplatek za služby na účet pronajímatele do jednoho měsíce po předložení vyúčtování. Zálohy na služby jsou splatné měsíčně ve lhůtě splatnosti nájemného.
- 4) Celková platba za základní nájemné a za služby spojené s nájmem bytu dle odstavce 1 a 2 této smlouvy činí ke dni platnosti této nájemní smlouvy **18.800-Kč /slovy osmnáct tisíc osm set korun českých/**. Základní nájemné za byt a služby spojené s nájmem bytu jsou **splatné měsíčně vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. 670100-2214776727/6210**. Jakékoli prodlení s úhradou základního nájemného a záloh za služby spojených s nájmem bytu, či jeho částí, je dle dohody smluvních stran hrubým porušením povinnosti nájemce a výpovědním důvodem z nájmu bytu ze strany pronajímatele.
- 5) **První platba** základního nájemného a záloh a plateb za služby spojených s nájmem bytu podle této smlouvy bude uskutečněna **do dne 15.9.2023 včetně platby nájemného a záloh za měsíc srpen 2023**
- 6) Pronajímatel je povinen uhradit **poplatek za komunální odpad** ve výši stanovené vyhláškou o místním poplatku pro příslušný kalendářní rok městem Votice, a **to do 30. dubna příslušného kalendářního roku**. Dle vyhlášky o obecním systému odpadového hospodářství MěÚ Votice ze dne 1.1.2023 je od poplatku dle čl. 7, odst. d) osvobozena osoba, která je umístěna v domově pro osoby se zdravotním postižením, domově pro seniory, domově se zvláštním režimem nebo v chráněném bydlení.
- 7) Strany smlouvy se dohodly, že pronajímatel je oprávněn vždy k 1. dubnu příslušného roku, počínaje 1. dubnem 2024, jednostranně navýšit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 28. února příslušného roku. Pokud tak neučiní k uvedenému datu, jeho právo pro daný rok zaniká. K úpravě ceny dle tohoto ustanovení smlouvy je třeba vždy uzavřít dodatek smlouvy podepsaný oběma stranami.

IV. Doba trvání, skončení, výpověď nájmu

- 1) Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
- 2) **Nájem vzniká ke dni 1.8.2023.**
- 3) Nájem bytu zaniká:
 - a) dohodou
 - b) výpovědí nájemce nebo pronajímatele za podmínek této smlouvy nebo dle platných právních předpisů.
- 4) Pronajímatel může vypovědět nájem:
 - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu
 - b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli, nebo

- členu jeho domácnosti 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 s domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat,
- d) je-li tu jiný, obdobně vážný důvod pro vypovězení nájmu,
- 5) Nájemce může vypovědět nájem:
- a) změnil-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu vycházely do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
- 6) Výpověď z důvodů dle odst. 5 a odst. 6 tohoto článku musí být dána písemně a výpovědní lhůta se sjednává na tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi. Výpověď musí být doručena na platnou korespondenční adresu, a to doporučeně. Korespondenční adresy jsou uvedeny na první straně této smlouvy, změnu lze učinit pouze písemným dodatkem k této smlouvě, nebo oznámením doporučeným dopisem. V případě, že se nepodaří doručit výpověď druhé smluvní straně doručením na platnou korespondenční adresu doporučeně, je odesílatel oprávněn doručit písemnou výpověď osobním předáním a/nebo jiným náhradním způsobem doručení do vlastních rukou adresáta. Výpověď musí obsahovat důvod výpovědi.
- 7) V případě, že nájemce poruší svou smluvní povinnost vyplývající z této smlouvy zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce ihned byt odevzdal, nejpozději do 1 měsíce od skončení nájmu. Za zvláště závažné porušení smluvní povinnosti nájemce se považuje:
- a) prodlení nájemce s úhradou nájemného či jeho části a/nebo zálohy na služby (ať už celé, nebo části) za dobu alespoň 3 měsíců
- b) poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem
- c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí
- d) užívá-li byt neoprávněně jiným způsobem, nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- 8) Při skončení nájmu je nájemce povinen do data tohoto skončení byt vyklidit a předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal. Ostatní součásti (včetně okenních a dveřních tabulek), příslušenství bytu a jeho vybavení musí být kompletní a nepoškozené s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 9) Předání bytu nájemcem pronajímateli se musí uskutečnit nejpozději poslední den trvání nájmu, nejdéle do 18,00 hod. Pokud nájemce nesplní v případě skončení nájmu svůj závazek byt vyklidit ve stanoveném termínu, bude nájemce dále hradit peněžitou náhradu ve výši sjednaného nájemného a služeb spojených s nájmem bytu.
- 10) Nájemce se zavazuje, že poslední kalendářní měsíc před ukončením nájemního vztahu umožní pronajímateli a nebo zájemci o nájem předmětného bytu přiměřenou krátkou prohlídku bytu.

V. Prohlášení smluvních stran

- 1) Právní vztahy vznikající z této smlouvy a přímo touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. V platném znění a souvisejících právních předpisů.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn postoupit práva z této smlouvy, či případné pohledávky vzniklé z této smlouvy jinak, než písemnou formou, a to s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, pod sankcí neplatnosti takového právního úkonu.
- 3) Obě strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což potvrzují vlastnoručními podpisy. Smlouva je projevem svobodné a vážné vůle obou stran, nebyla uzavřena v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Obě smluvní strany dále shodně prohlašují, že považují tuto smlouvu za důvěrnou a zavazují se nezveřejnit žádnou její část zejména ve vztahu k jiným nájemcům v domě. Případně budoucím nájemcům při ukončení nájmu.
- 3) Smlouva je uzavřena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží jeden. Změny a doplňky této smlouvy budou vyhotovovány výhradně písemnou formou, a to na jedné listině s podpisy obou smluvních stran.
- 4) Tato smlouva je platná dnem podpisu oběma smluvními stranami a nabývá účinnosti prvním dnem vzniku nájmu.

Přílohy: 1) Popis bytu, jeho vybavení a fotodokumentace
2) Předávací protokol

Ve Voticích dne 1.8.2023



Helena Havlíková
Pronajímatel



ICSS Odlochovice 1
257 03 Jankov
IČO: 70875324
DIČ: CZ70875324
Tel: 317 633 201(200), e-mail: info@icso.cz
www.icso.cz

Mgr. Jana Petranová, ředitelka
ICSS Odlochovice, nájemce

Příloha č.1 Popis bytu a jeho vybavení

1/ Kuchyně:

Vybavení: kuchyňská linka,
Spotřebiče: elektrická vestavěná trouba, elektrická varná deska, digestoř, stropní světlo

2/ pokoj 27 m²:

Vybavení: stropní světlo, garnýže na záclony

3/ pokoj 18,3 m²:

Vybavení: stropní světlo, garnýže na záclony

4/ Koupelna:

Vybavení: umyvadlo, sprchový kout, 2x baterie, závěsná skříňka, 2x nástěnné světlo

5/ Předsíň, schodiště:

Vybavení: stropní a nástěnné světla

Pro přesné zdokumentování vybavení a stavu bytu byla pořízena fotodokumentace, která je nedílnou součástí přílohy č.1 Smlouvy o nájmu bytu,
Pronajímatel i nájemce shodně prohlašují, že pořízená fotodokumentace odpovídá skutečnému stavu a vybavení bytu.



Ve Voticích dne 1.8.2023



.....
pronajímatel



.....
nájemce

 **ICSS** OSADNÍKOVICE  **OSADNÍKOVICE**
257 03 Janíkov
ICO: 70875324
DIČ: CZ70875324
Tel: 317 833 261 (265), e-mail: info@icss.cz
www.icss.cz

Příloha č.2 Předávací protokol

o fyzickém předání a převzetí bytové jednotky v rodinném domě se zahradou na adrese Tábořská 22, Votice, mezi pronajímatelem a nájemcem:

Helena Havlíková

nar.: 17.6.1975

trvale bytem Melicharova 837, 259 01 Votice

korespondenční adresa: Melicharova 837, 259 01 Votice

tel.č. +420 728 900 709, +420 603 963 206

e-mail: havlik.p@atlas.cz

dále jen pronajímatel

a

Integrované centrum sociálních služeb Odlochovice

IČO: 70875324

příspěvková organizace hlavního města Prahy

Odlochovice 1, 257 03 Jankov

zastoupené ředitelkou Mgr. Janou Petranovou

tel.č. +420 777 981 491

e-mail : petranova@icsso.cz

dále jen nájemce

Na základě smlouvy o nájmu podepsané dne 1.8.2023 je podpisem tohoto protokolu prováděno fyzické předání a převzetí bytové jednotky včetně vybavení.

Stav měření energií ke dni převjímky:

Měření studené vody (vodoměr):	0,752 m3
Plyn:	6543.970 m3 kWh
Elektroměr (stav):	40.7 kWh

Dále si pronajímatel a nájemce předávají:

4x klíč vstup do bytu

4x klíč od vstupu do domu

4x klíč od vrat

2x klíč poštovní schránka

6x klíč od pokojů

Bytová jednotka nevykazuje žádné vady ani nedodělky.

Souhrn vybavení v bytě odpovídá seznamu ve smlouvě o nájmu.

Nájemce převzal bytovou jednotku + vybavení bez výhrad

Ve Voticích dne 1.8.2023



.....
pronajímatel



.....
nájemce

