

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

na základě ustanovení § 2235 odst. 1 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“)  
(dále jen „smlouva“)

## I. SMLUVNÍ STRANY

**PRONAJÍMATEL:**

IČ:  
DIČ:  
Sídlo:  
Adresa pro doručování:  
Bankovní spojení:  
Číslo účtu:  
Zastoupený:

**statutární město Plzeň**

00075370  
  
Plzeň, náměstí Republiky 1/1, PSČ 306 32  
Plzeň, Škroupova 5, PSČ 306 32

(dále jen „pronajímatel“)

a

**NÁJEMCE:**

Státní příspěvková organizace:

IČ:  
Se sídlem:  
Zastoupený:

**Centrum pobytových a terénních sociálních služeb Zbůch**

00411949  
V Sídlišti 347, 330 22 Zbůch

(dále jen „nájemce“)

(společně jako „smluvní strany“)

## II. PŘEDMĚT SMLOUVY

Předmětem této smlouvy je mezi smluvními stranami sjednaný nájem níže specifikovaného bytu, to vše za podmínek sjednaných smluvními stranami níže v této smlouvě.

## III. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovité věci - pozemku č. parcely 5847 k.ú. Plzeň, zapsaného na LV 1 na Katastrálním úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň - město (dále jen „pozemku“). Součástí tohoto pozemku je stavba - **budova v Plzni, č.p. 686, část Jižní Předměstí, s adresním místem Škroupova č.or. 9** (dále jen „budova“).

2. Správou předmětného pozemku a budovy je pověřena společnost Obytná zóna Sylván a.s., IČ: 63509831, se sídlem v Plzni, Palackého nám. 6, zapsaná v OR vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 482 (dále jen „správce“).
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k zajištění bytových potřeb klientů nájemce do užívání **byt č. 3 ve II. nadzemním podlaží budovy v Plzni, ulice Škroupova, číslo orientační 9, číslo popisné 686**, kvalita standardní, o velikosti 4+1 s příslušenstvím (dále jen „byt“) dle evidenčního listu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
4. **Nájemce bytu je oprávněn uzavřít podnájemní smlouvu na byt, resp. na část bytu, výhradně však s klienty sociální služby nájemce.** Úhrada za podnájem bytu, resp. v součtu na části bytu, bude sjednána maximálně do výše nájemného včetně záloh na služby spojenými s užíváním předmětného bytu.
5. Dále pronajímatel dává do užívání **vybavení a zařízení bytu**, jehož rozsah a stav je uveden v předávacím protokolu případně v evidenčním listu. V evidenčním listu je také uveden přesný popis a rozčlenění bytu včetně příslušenství, podlahová plocha bytu, výpočet nájemného a výše úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.  
(Podlahovou plochou bytu je součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.)
6. Předmětem nájmu se rozumí byt s příslušenstvím dle odst. 3 tohoto článku a vybavení a zařízení bytu dle odst. 5 tohoto článku.
7. Pronajímatel výše uvedený předmět nájmu ve stavu, v jakém se nachází ke dni účinnosti této smlouvy či ke dni předání předmětu nájmu, přenechává do užívání nájemci a nájemce si jej za podmínek sjednaných v této smlouvě najímá.

#### IV.

#### PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Předmět nájmu bude nájemci předán správcem nejpozději ke dni účinnosti této smlouvy. Součástí postupu předání bude i předání klíčů od předmětu nájmu.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude správcem vyhotoven „Protokol o předání bytu“ (dále jen „protokol“). Tento protokol bude podepsán správcem a nájemcem. V tomto protokolu bude především zachycen technický stav celého bytu, vybavení a zařízení bytu, jeho rozsah a stav, případně stav podružných bytových vodoměrů studené a teplé vody, měřičů tepla a případně podružných elektroměrů a dále počet předaných klíčů. Tento protokol bude v jednom vyhotovení založen u správce a po jednom stejnopisu obdrží nájemce a pronajímatel.

## V.

### NÁJEMNÉ, ÚHRADY ZA PLNĚNÍ A PLATEBNÍ PODMÍNKY

1. Nájemné za předmět nájmu se skládá z nájemného za byt (základní) a nájemného za vybavení a zařízení bytu (dodatečná částka) (dále jen „nájemné“).
2. **Nájemné za byt (základní)**, poskytnutý touto smlouvou do nájmu, je nájemným smluvním stanoveným dohodou smluvních stran a ke dni podpisu smlouvy činí v součtu 92,07 Kč („slovy: devadesát dvě koruny české sedm haléřů“)/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu/měsíc za část bytu o výměře 90 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu a Kč 23,02 Kč („slovy: dvacet tři koruny české dva haléře“)/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu/měsíc za část bytu přesahující výměru 90 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, což činí 25% z výše nájemného 92,07 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu/měsíc. Celková částka bude vynásobena koeficientem kvality domu.
3. **Nájemné za vybavení a zařízení bytu (dodatečná částka)** je nájemným smluvním stanoveným dohodou smluvních stran a je vypočtené dle přílohy č. 2 a uvedené v evidenčním listu.  
(V případě pořízení nového předmětu vybavení a zařízení bytu během trvání nájemního vztahu bude z tohoto předmětu uplatňováno nájemné za vybavení a zařízení bytu dle vzorce uvedeného v příloze č. 2.)
4. **Smlouvy o podnájmu uzavřené mezi nájemcem a podnájemci k předmětnému bytu budou nájemcem předány k dispozici pronajímateli do jednoho měsíce od jejich uzavření.**
5. Nájemce se zavazuje pronajímateli platit měsíčně kromě nájemného též **zálohy na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu** (dále také jako „zálohy na služby“). Rozsah poskytovaných služeb a výše záloh jsou uvedeny v příloze č. 1.
6. Základní nájemné může být vždy k 1. březnu každého kalendářního roku pronajímatelem jednostranně navýšeno o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok vykázaným Českým statistickým úřadem, zvýšenou o tři procentní body s tím, že navýšení bude činit maximálně 6 %. Pronajímatel je povinen navýšení písemně oznámit nájemci do posledního dne kalendářního měsíce předcházejícího navýšení.
7. Nájemné včetně záloh na služby se nájemce zavazuje platit měsíčně a je **splatné k poslednímu dni kalendářního měsíce**, za který se platí nájemné včetně záloh na služby, na účet pronajímatele vedený

číslo účtu:

variabilní symbol:

8. Nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu na měsíc **prosinec 2023** byly uhrazeny nájemcem před podpisem této smlouvy.
9. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na služby ve stanoveném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení dle příslušného právního předpisu.

10. 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. Za oznámení změny měsíční zálohy na služby nájemci se považuje i např. vhození oznámení do schránky, vyvěšení v domě apod.
11. Nájemce bytu je povinen písemně a bez zbytečného odkladu oznámit správci veškeré skutečnosti rozhodné pro případnou změnu výše záloh na služby a pro rozúčtování, zejména pak veškeré změny v počtu osob žijících v bytě.
12. Skutečnou výši nákladů a záloh na služby rozúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci nejpozději ve lhůtě stanovené příslušným právním předpisem. (Touto povinností je pronajímatelem pověřen správce.)

## VI.

### PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

1. Nájemce je povinen **užívat byt řádně** v souladu s nájemní smlouvou.
2. Nájemce provádí a hradí **běžnou údržbu a drobné opravy** související s užíváním bytu. **Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu je upraven v příloze č. 3.** Nájemce je povinen odstranit **poškození nebo vadu** způsobenou okolnostmi, za které odpovídá.
3. 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 zabrání vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá. 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. 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.
4. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, je nájemce povinen umožnit mu nebo jím pověřené osobě v nezbytném rozsahu **prohlídku věci**, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
5. Nájemce, resp. obyvatel bytu, dodržuje po dobu nájmu **pravidla obvyklá pro chování v domě** a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Pokud bude nájemce poškozovat byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem či bude způsobovat jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, bude to považováno za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem.

6. Nájemce, resp. obyvatel bytu, je oprávněn v bytě i **pracovat nebo podnikat**, pokud to však nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům.
7. Nájemce, resp. obyvatel bytu, je povinen užívat **společné prostory a společná zařízení domu** jen k účelům, ke kterým jsou určena. Vchody, průjezdy, chodby, dvory, půdy a jiné společné prostory bude udržovat volně, zejména nebude ponechávat dopravní prostředky v průjezdu domu či na dvoře, nebude odkládat své věci mimo předmět nájmu, tj. ve společných prostorách, pokud nedojde ke zvláštní písemné dohodě s pronajímatelem. V opačném případě je pronajímatel oprávněn vyklidit společné prostory domu, průjezd či dvůr na náklady nájemce.
8. Nájemce je povinen zajistit, že podnájemce přijme **nového člena do své domácnosti jen se souhlasem pronajímatele**. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Ve všech případech **oznámí zvýšení počtu osob** žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. **Sníží-li se počet členů** podnájemcovy domácnosti, oznámí to nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce, resp. obyvatel bytu je povinen hlásit pronajímateli **identifikační údaje těchto osob**, a to nejen při zvýšení počtu osob v nájemcově domácnosti, ale i v případě, že dojde k jeho snížení nebo k výměně těchto osob, i když se celkový počet osob v bytě nezmění. Nájemce, resp. obyvatel bytu je povinen dodržet maximální přiměřený počet osob stanovený pro tento byt.
9. Ví-li nájemce předem o **nepřítomnosti v bytě**, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen oznámit to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu této nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu k dispozici, je takovou osobou pronajímatel.
10. Nájemce je **povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu**, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro obyvatele bytu, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.
11. Souhlasí-li s tím pronajímatel (správce), může nájemce provést **úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu**. V případě udělení souhlasu je nájemce povinen dodržet podmínky stanovené právními předpisy a podmínky stanovené pronajímatelem v uděleném souhlasu. Nesouhlasí-li pronajímatel se změnou, která je nezbytná vzhledem ke zdravotnímu postižení obyvatele bytu nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud. Při skončení nájmu odstraní nájemce v bytě nebo domě změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav nežádá.
12. Nájemce, resp. obyvatel bytu, je povinen na svůj náklad udržovat **pořádek a čistotu v domě**. Veškeré společné prostory (zejména chodby, schodiště, přístupové prostory ke sklepům) je povinen uklízet, umývat a případně zametat dle dohody všech nájemců/uživatelů bytů a nebytových prostor v domě. Nedojde-li k dohodě, harmonogram stanoví správce. Pokud se toto ustanovení nebude dodržovat, je pronajímatel prostřednictvím správce oprávněn úklid zajistit a náklady nájemci vyúčtovat.

13. Nájemce zajistí, aby osoba, která z jeho podnětu či s jeho vědomím uzavřela či hodlá uzavřít a následně pak otevřít **domovní uzávěry** vody, plynu apod., informovala o této skutečnosti vhodným způsobem ostatní nájemce/uživatele v domě.
14. Nájemce zajistí, aby nedošlo ke zneužití **klíčů** od domu, společných a jiných prostor v domě. Pokud si nechá tyto klíče přidělat, po skončení nájmu předá správci všechny klíče bez nároku na náhradu.
15. Nájemce zajistí, aby obyvatel bytu podle místních podmínek **zamezil přístupu neoprávněných osob** do domu po celých 24 hodin, zejména uzavíráním vstupních dveří.
16. Společné **sušárny, prádelny, mandl** apod. bude nájemce, resp. obyvatel bytu, užívat podle dohody s ostatními nájemci, resp. obyvateli bytu. Pokud nedojde k dohodě, pak podle pořadí stanoveného správcem. V prádelně bude prát prádlo jen obyvatel bytu, pokud nebude dohodnuto jinak. Prádlo osob nemocných či podezřelých z nakažení infekční chorobou nesmí obyvatel bytu prát ve společné prádelně. Uživatel prádelny a jiného zařízení napíše do zvláštní evidence údaje o spotřebě plynu, elektrické energie, vody apod., a jedenkrát ročně vždy do konce ledna následujícího roku předá správci. Úhrada za spotřebu měřených dodávek vody apod. na společném měřidle v domě se bude rozpočítávat dle platných předpisů nebo dohody většiny nájemců s pronajímatelem.
17. Nájemce, resp. obyvatel bytu, zajistí, aby **uložené potraviny a další uložené věci**, např. ve sklepech, nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu, hlodavců, nákazy, plísní apod.
18. Nájemce, resp. obyvatel bytu, 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.
19. Nájemce, resp. obyvatel bytu, se zavazuje, že v bytě či společných prostorech bude používat **přístroje, nástroje a zařízení**, které způsobují nadměrný či neobvyklý hluk (např. pračky, ždímačky, vrtačky apod.), jen mezi 8:00 a 20:00 hodinou.
20. Nájemce, resp. obyvatel bytu, je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat obecně závazné **bezpečnostní protipožární, hygienické, ekologické** a další obdobné předpisy.
21. Nájemce je povinen si sám a na své náklady zajistit **přihlášení k odběru** a podepsat smlouvy s dodavatelem energií do bytu (např. elektrické energie, plynu, ale též v případě nájmcova zájmu i internetu, telefonu, kabelové televize apod.).
22. **Nájemce je povinen zajišťovat vlastním nákladem roční technické prohlídky - údržby plynových spotřebičů**, pokud jsou v bytě instalovány. Technickou prohlídkou -údržbou se rozumí zejména provedení seřízení ventilů a hořáků instalovaného spotřebiče, vyčištění ventilů, hořáků, ventilátorů a všech vnitřních částí spotřebiče, ověření správného odtahu spalin a zkontrolování těsnosti všech spojů. Technickou prohlídku bude provádět autorizovaná servisní firma.
23. Nájemce bere na vědomí, že je v uzavřených společných prostorech domu (jako jsou např. chodby, schodiště, výtahové kabiny, sklepní prostory apod.) **přísně zakázáno kouření a používání otevřeného ohně**. Nájemce zajistí respektování tohoto zákazu i ostatními osobami, které s ním v bytě bydlí nebo kterým umožnil do domu přístup.

24. Nájemce je povinen řídit se **domovním řádem**, s jehož úplným zněním byl nájemce seznámen před podpisem této smlouvy.

## VII.

### PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

1. Pronajímatel je povinen udržovat po dobu nájmu **byt a dům ve stavu způsobilém k užívání**.
2. Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový **počet osob**, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Maximální přiměřený počet osob pro tento byt je stanoven v Evidenčním listu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo souhlasu s osobou nového podnájemce nad rámec maximálního počtu podnájemců uvedených v čl. VI odst. 8 této smlouvy.
4. Neodstraní-li nájemce **poškození nebo vadu** způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce i bez předchozího upozornění pronajímatel.
5. Pronajímatel odstraní **poškození nebo vadu** v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.

## VIII.

### DOBA TRVÁNÍ NÁJMU A UKONČENÍ SMLOUVY

1. Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu určitou, t.j. do 30. září 2024**.  
Neoznámí-li pronajímatel nájemci písemně do 30 dnů před dnem ukončení nájmu, že trvá na ukončení nájemní smlouvy, obnovuje se nájemní smlouva za týž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem se obnovuje vždy na dobu šesti po sobě jdoucích kalendářních měsíců.
2. Ukončení nájmu se řídí příslušnými ustanoveními OZ.
3. V případě skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a odevzdat pronajímateli (správci) se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání bytu, a to nejpozději v den, kdy nájem končí, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak nebo není jinak stanoveno. O vyklizení a odevzdání bytu se pořídí příslušný protokol.  
Nájemce je rovněž povinen vyklidit sklep, ostatní užívané prostory a zajistit odpojení plynoměru a elektroměru, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak. Smluvní strany se dohodly, že nezajistí-li nájemce při skončení nájmu odpojení plynoměru a elektroměru, bude nájemce hradit veškerou spotřebu až do dne odpojení a odečtu zajištěného pronajímatelem.

## IX. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

### 1. Kontaktní údaje nájemce:

Telefon:

e-mail:

Nájemce je povinen neprodleně informovat pronajímatele v případě, že dojde ke změně těchto kontaktních údajů.

2. **Hrubé porušení nájemní smlouvy** - smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce poruší některou z povinností uvedených v čl. VI. odst. 2, 6, 8 a 10 smlouvy a opakovaně poruší některou z povinností uvedených v čl. VI. odst. 7, 12, 18, 19 a 23 smlouvy, bude toto považováno za hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu zakládající možnost ukončení nájemního vztahu výpovědí nájmu bytu ze strany pronajímatele.
3. **Zvlášť závažné porušení nájemní smlouvy** - smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce poruší některou z povinností uvedených v čl. VI. odst. 5 a 11 smlouvy, bude toto považováno za zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu zakládající možnost ukončení nájemního vztahu výpovědí nájmu bytu ze strany pronajímatele bez výpovědní doby.
4. **Finanční vyrovnání** - po skončení nájmu nebude nájemce požadovat na pronajímateli právo na protihodnotu toho, o co se jeho přičiněním zvýšila hodnota předmětu nájmu tím, že nájemce provedl v průběhu nájemního vztahu změny na věci, ke kterým dal pronajímatel písemný souhlas, ale nezavázal se k úhradě nákladů.

## X. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Vůle statutárního města Plzně k uzavření této smlouvy je dána usnesením Rady města Plzně č. 42 ze dne 19. ledna 2023.
2. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že pokud se kterékoli ustanovení této smlouvy nebo jeho část stane neplatným či nevynutitelným rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím jiného příslušného orgánu, nebude mít tato neplatnost či nevynutitelnost vliv na platnost a vynutitelnost ostatních ustanovení smlouvy nebo částí těchto ustanovení, pokud nevyplývá přímo z obsahu této smlouvy, že toto ustanovení nebo jeho část nelze oddělit od dalšího obsahu smlouvy.
3. Tato smlouva se řídí příslušnými ustanoveními OZ a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
4. Smlouva může být doplňována a měněna pouze písemnými v řadě číslovanými dodatky.



5. Smluvní strany si smlouvu (včetně jejích příloh) přečetly, prohlašují, že byla sepsána na základě pravdivých údajů a že jim nejsou známy žádné skutečnosti bránící uzavření smlouvy a plnění povinností z ní vyplývajících, že rozumí obsahu smlouvy, že smlouva odpovídá jejich pravé, svobodné a vážné vůli a že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran **a účinnosti dnem 1. prosince 2023** za předpokladu jejího předchozího uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
7. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru pronajímatel.
8. Tato smlouva o 9 stranách se vyhotovuje ve 3 stejnopisech s platností originálu, z nichž po jednom stejnopisu obdrží pronajímatel, nájemce i správce.

Příloha č. 1: Evidenční list

Příloha č. 2: Výpočet dodatečné částky za vybavení bytu

Příloha č. 3: Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu

Příloha č. 4: Informace o zpracování osobních údajů (GDPR)

V Plzni dne.....**- 9 -11- 2023**

V Plzni dne.....**- 9 -11- 2023**

.....  
**Pronajímatel**  
**statutární město Plzeň**

.....  
**Nájemce**  
**Centrum pobytových a terénních**  
**sociálních služeb Zbůch**

## Příloha k evidenčnímu listu

### Nájemné za vybavení bytu

Nájemné za vybavení bytu se za každý jednotlivý předmět vybavení bytu vypočte podle následujícího vzorce:

$$N = \lfloor (P_n \times P) / 100 \rfloor / 12$$

kde  $N$  = měsíční nájemné za předmět vybavení bytu

$P_n$  = celkové pořizovací náklady předmětu vybavení, které tvoří kupní cena a náklady na jeho dopravu a montáž v bytě, které se stanovují pomocí koeficientu 1,4, kterým bude vynásobena kupní cena

$P$  = roční procento opotřebení předmětu vybavení

Roční procento opotřebení a životnost předmětů vybavení bytu se sjednává následovně:

předmět vybavení (jednotlivě)	roční % opotřebení	životnost v letech
sporák, vařič	6,6	15
kuchyňská linka a vestavěná skříň	5	20
el. boiler a průtokový ohřívač vody	10	10
zdroj tepla užívaný jednotlivým nájemcem bytu k vytápění	5	20
regulační zařízení pro tepel. energii (termoregulační ventil)	12,5	8
rozdělovač (indikátor) topných nákladů	10	10
kompaktní měřič tepla	25	4
vodoměr SV a TUV	20	5

U zařízení kombinovaných se pro výpočet nájemného použije procento opotřebení toho vybavení, pro které je stanoveno procento vyšší.

U předmětů, jejichž životnost uplynula nebo není-li známa pořizovací cena nebo datum pořízení předmětu vybavení, se sjednává nájemné za vybavení bytu v následující výši:

- sporák a kuchyňská linka (jednotlivě) 10 Kč
- ostatní předměty vybavení (jednotlivě) 5 Kč

U předmětů vybavení neuvedených shora, kterými pronajímatel po dohodě s nájemcem byt vybaví, se nájemné sjednává dohodou.

Přesný rozpis jednotlivých předmětů vybavení a jim odpovídající měsíční nájemné za každý jednotlivý předmět vybavení bytu je uveden v evidenčním listu, který tvoří součást nájemní smlouvy.

V případě pořízení nového předmětu vybavení bytu během trvání nájemního vztahu bude z tohoto předmětu uplatňováno nájemné za vybavení bytu dle vzorce uvedeného v této příloze.

### **Příloha č. 3**

#### **Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu**

##### **Čl. I. Drobné opravy bytu**

1) Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,

b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,

c) opravy a 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, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,

d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,

e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,

f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,

g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,

h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plyná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,

i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenu g) a h).

3) Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v odstavci 2, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

##### **Čl. II. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu**

Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v čl. I odst. 2 písm. g) a h), kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

### **Čl. III. Roční limit nákladů**

Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v čl. I. odst. 2 a 3 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostor, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

## INFORMACE O ZPRACOVÁNÍ OSOBNÍCH ÚDAJŮ (GDPR)

### PREAMBULE

Tyto informace o zpracování osobních údajů jsou ve smyslu NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (dále jen „GDPR“) jsou určeny zejména nájemcům obecních bytů a prostor sloužících podnikání a nesloužících bydlení (dále jen nebytových prostorů), jakož i žadatelům o obecní byty či nebytový prostor (dále jen „subjekty údajů“). Obecními byty či nebytovými prostory se dle této informace míní veškeré byty a nebytové prostory ve vlastnictví statutárního města Plzeň (dál jen „byt/nebytový prostor“).

Úplné znění těchto Informací může být poskytnuto na vyžádání, popř. je veřejně dostupné na webové adrese: [www.ozsylvan.cz](http://www.ozsylvan.cz), [www.vtpplzen.cz](http://www.vtpplzen.cz), <https://www.plzen.eu/urad/zadosti-o-informace/ochrana-osobnich-udaju/ochrana-osobnich-udaju.aspx>.

### SPRÁVCE OSOBNÍCH ÚDAJŮ A POVĚŘENEC NA OCHRANU OSOBNÍCH ÚDAJŮ

Správce je osoba, která sama nebo společně s jinými určuje účely a rozhoduje o tom, jakým způsobem budou osobní údaje zpracovány. Správcem osobních údajů je **statutární město Plzeň**, IČ: 000 75 370, se sídlem náměstí Republiky 1, 306 32 Plzeň (dále jen „správce“).

Pověřencem pro ochranu osobních údajů správce je **Ing. Jiří Baumruk**, Kopeckého sady 11, 306 32 Plzeň, telefon: 378 032 207, e-mail: [gdpr@plzen.eu](mailto:gdpr@plzen.eu).

### ÚČEL ZPRACOVÁNÍ OSOBNÍCH ÚDAJŮ

Zpracování osobních údajů probíhá bez souhlasu, a to na základě následující právních důvodů:

- **zpracování je nezbytné pro plnění smlouvy** – uzavírané mezi správcem a Vámi.
- **zpracování je nezbytné pro splnění právních povinností správce** – v souvislosti s povinnostmi stanovenými právními předpisy vztahujícími se k uzavřenému či uzavíranému smluvnímu vztahu mezi správcem a Vámi.
- **zpracování je nezbytné pro účely oprávněných zájmů** – kterými jsou ochrana života a zdraví a ochrana majetku správce i Vašeho. Tím se myslí především:
  - Výkon a ochrana vlastnického práva
  - Výkon ostatních práv a právních nároků
  - Vymáhání pohledávek
  - Bezpečnost a ochrana života a zdraví
  - Vnitřní potřeby fungování správce

### PŘEDÁNÍ OSOBNÍCH ÚDAJŮ

Zpracování osobních údajů je uskutečňováno správcem, nicméně osobní údaje jsou předávány ke zpracování dalším (následujícím) zpracovatelům či příjemcům:

- Statutární město Plzeň a jeho orgány - Rada města Plzně a jí zřizované komise (pro výběr nájemců), Zastupitelstvo města Plzně a jím zřizované výbory, Rady městských obvodů a jimi zřizované komise (pro stanoviska k nakládání s nebytovými prostory,
- Magistrát města Plzně, jakož i jeho jednotlivé odbory (zejména Odbor sociálních služeb, Odbor státní sociální podpory Magistrátu města Plzně včetně jednotlivých sociálních odborů městských obvodů, příspěvkové organizace města,
- **orgány veřejné moci (např. OSSZ, soudy, soudní exekutoři, případně další orgány veřejné moci)**
- **Obytná zóna Sylván a.s.** (dále jen „OZS“) – obchodní společnost vlastněná městem Plzeň, smluvní správce nemovitostí ve vlastnictví města, a to na základě mandátní smlouvy,

- **BIC Plzeň, společnost s ručením omezeným a Vědeckotechnický park Plzeň, a.s.** – obchodní společnost vlastněné statutárním městem Plzeň, smluvní správci nemovitostí ve vlastnictví statutárního města Plzně, a to na základě mandátní smlouvy,
- 
- **SPRÁVA INFORMAČNÍCH TECHNOLOGIÍ MĚSTA PLZNĚ**, příspěvková organizace (dále jen „SITMP“), zřízená městem Plzeň zajišťující kompletní provoz interní městské sítě, v rámci níž dochází k předávání osobních údajů mezi správcem a OZS,
- podnikatelé, kteří fakticky provádějí **rekonstrukce, opravy či modernizace** budov, bytů či nebytových prostorů,
- podnikatelé, kteří provádějí havarijní opravy, **údržbové práce budov, bytů či nebytových prostorů vč. všech potřebných revizí** (např. revize komínů či kotlů),
- podnikatelé, kteří zajišťují dodávky služeb, jakož i ti, kteří zajišťují odpočty naměřených hodnot,
- **advokáti, soudní exekutoři, účetní, daňoví poradci, soudní znalci a notáři** v souvislosti s výkonem vlastnického práva či převodem vlastnického práva,
- **provozovatelé kamerových systémů** v případě umístění kamerového systému do bytového domu,

**Osobní údaje nejsou předávány do zemí mimo Evropskou unii nebo Evropský hospodářský prostor, ani žádné mezinárodní organizaci. Osobní údaje nejsou předmětem žádného obchodu ani nejsou využívány za účelem marketingu.**

#### PRÁVA SPOJENÁ SE ZPRACOVÁNÍM OSOBNÍCH ÚDAJŮ

- **Právo na informace o zpracování osobních údajů**
- **Právo na přístup k osobním údajům**
- **Právo na opravu**
- **Právo na výmaz („právo být zapomenut“)**
- **Právo na omezení zpracování**
- **Právo vznést námitku a automatizované individuální rozhodování**
- **Právo podat stížnost k Úřadu pro ochranu osobních údajů:**  
Máte právo se kdykoliv obrátit s vaším podnětem či stížností ve věci zpracování osobních údajů na Úřad pro ochranu osobních údajů, se sídlem Pplk. Sochora 27, 170 00 Praha 7. Více informací naleznete na webových stránkách úřadu [www.uoou.cz](http://www.uoou.cz).
- **Právo odvolat souhlas:**  
Udělený souhlas se zpracováním osobních údajů máte právo kdykoliv odvolat, a to stejně snadným způsobem, jakým byl souhlasem udělen. Správce však nezpracovává Vaše osobní údaje na základě souhlasu, takže toto právo v daném případě není na místě.

Svá práva můžete uplatnit napřímo u správce:

#### **statutární město Plzeň**

IČ: 000 75 370, se sídlem náměstí Republiky 1,

306 32 Plzeň Elektronická podatelna:

[posta@plzen.eu](mailto:posta@plzen.eu)

ID datové schránky: 6iybfxn

Ale také u **pověřence pro ochranu osobních údajů** zasláním e-mailu na adresu [gdpr@plzen.eu](mailto:gdpr@plzen.eu) nebo telefonicky na telefonním čísle +420 378 032 207. Telefonickým dotazem mohou být zodpovězeny pouze základní informace.