

## 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:

### **Michal Krpelán**

nar. 4.3.1987

trvale bytem Lidická 681, Votice, 259 01

korespondenční adresa: Hostišov 17, 259 01 Votice

tel.č. +420 777 772 282

e-mail: krpelan@niersberger.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 č. 11 o velikosti 2+1 v k.ú. Votice, obec Votice, ve 4. nadzemním podlaží bytového domu ul. Lidická č.p. 681 v obci Votice, k.ú. Votice. Bytová jednotka č. 681/11 je zapsána na listu vlastnictví č. 3432 vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Benešov.
- 2) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci bytovou jednotku č. 7681/11, o velikosti 2+1, o celkové výměře 48,2 m<sup>2</sup>, ve 4. nadzemním podlaží domu specifikovaného výše, s movitým vybavením. Popis pronajímaného bytu, jeho příslušenství a movité vybavení je přílohou č. 1 této smlouvy. Bytová jednotka č. 681/11 sestává z těchto místností o podlahové ploše: kuchyň 5,7 m<sup>2</sup>, obývací pokoj 17 m<sup>2</sup>, pokoj 12 m<sup>2</sup>, koupelna 3,5 m<sup>2</sup>, WC 1,5 m<sup>2</sup>, předsíň 8,5 m<sup>2</sup>.
- 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.
- 4) Smluvní strany si výslovně ujednaly, že předmětem nájmu není sklep.

## 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 zákona 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.
- 6) Nájemce je povinen byt i společné prostory užívat řádným způsobem tak, aby nerušil vlastníky domu a nájemce ostatních bytů a nebytových prostor 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. 5.000,-Kč a jeho běžnou údržbu (úklid aj.)**, související s užíváním bytu.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) 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.

- 10) Nájemce zodpovídá za řádné označení poštovní schránky a dveří 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 do budovy v průběhu nájmu pronajímatel nájmu neprovede.
- 11) 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.
- 12) Nájemce je povinen užívat byt v souladu s platnými právními předpisy, včetně předpisů hygienických, bezpečnostních a protipožárních.
- 13) Nájemce je povinen umožnit odečet spotřeby vody v bytě – pouze stav vodoměru SV (zpravidla jednou ročně začátkem příslušného roku), přičemž tyto činnosti zajišťuje pronajímatel (respektive správce pověřený Společenstvím vlastníků bytových jednotek). TUV se nevyužívá, v bytě je naistalován průtokový ohřívač.
- 14) Nájemce se zavazuje bezodkladně uzavřít pojištění na škody, které by mohly vzniknout na majetku pronajímatele.
- 15) V případě zájmu umístit v bytě jakékoliv zvíře (např. psa, nebo kočku) je třeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti nájemce se považuje za hrubé porušení povinností nájemce a může být důvodem k výpovědi nájmu bytu ze strany pronajímatele.
- 16) 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.
- 17) 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.
- 18) 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.

### III. Nájemné

- 1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli dohodnuté **základní nájemné** a jeho výše činí ke dni uzavření této smlouvy **12.000,- Kč (slovy: dvanáct tisíc korun českých) měsíčně.**
- 2) Nájemce je povinen pronajímateli platit cenu za služby spojené s nájmem bytu – vodné a stočné, teplo a teplá voda, elektřinu za osvětlení společných prostor v domě, odvoz odpadu, úklid společných prostor, administrativní náklady SVJ spojené s provozem domu, případně další – formou záloh a vyúčtování. Výši úhrad záloh stanovuje jednostranně pronajímatel přiměřeně podle propočtu předpokládaných nákladů za služby dle dodavatelů jednotlivých služeb.
- 3) **Záloha na služby** činí při podpisu této smlouvy **4500,- Kč (slovy: čtyři tisíce**

**pět set korun českých) měsíčně**, a je složena z následujících položek:

- Teplo 1400,-Kč
- Vodné a stočné 1320,-Kč
- Elektrická energie 1400,-Kč

Poplatek za ostatní (neměřené) služby:

Pojištění společných prostor	200,-Kč
Český rozhlas	45 Kč
Česká televize	135 Kč

- 4) **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.** 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.
- 5) Celková platba za základní nájemné a za služby spojené s nájmem bytu dle odstavce 1 a 3 této smlouvy činí ke dni platnosti této nájemní smlouvy **16.500,- Kč /slovy šestnáct tisíc pět 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. 175644852/0600**. Jakékoli prodlení s úhradou základního nájemného a záloh za služby spojených s nájmem bytu, či jeho části, je dle dohody smluvních stran hrubým porušením povinnosti nájemce a výpovědním důvodem z nájmu bytu ze strany pronajímatele.
- 6) **První platba** základního nájemného a záloh a plateb za služby spojených s nájmem bytu podle této smlouvy musí být uskutečněna **do dne 15.11.2023**.
- 7) 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, což jsou klienti nájemce. Smluvní strany se dohodly, že **poplatek za komunální odpad** ve výši stanovené vyhláškou o místním poplatku pro příslušný kalendářní rok městem Votice platí pronajímatel, a **to do 30. dubna příslušného kalendářního roku**.

#### **IV. Doba trvání, skončení, výpověď nájmu**

- 1) Nájem se sjednává na **dobu neurčitou**.
- 2) Nájem vzniká ke dni 1.11.2023.
- 4) Nájem bytu zaniká:
- a) dohodou
  - c) výpovědí nájemce nebo pronajímatele za podmínek této smlouvy nebo dle platných právních předpisů.
- 5) 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 na osobě, která bydlí v domě, kde je

nájemcův byt 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,

- 6) Nájemce může vypovědět nájem:
  - a) změní-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.
- 7) 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.
- 8) 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 nebo zálohy na služby (ať už celé, nebo části) za dobu alespoň 3 měsíců
  - b) poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem
  - c) způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí
  - d) užívají-li byt neoprávněně jiným způsobem, nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- 9) 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.
- 7) 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 pronajímatelem účtována smluvní pokuta ve výši **1000,-Kč** za každý den prodlení, přičemž povinnost nájemce dále hradit peněžitou náhradu ve výši sjednaného nájemného a služeb spojených s nájmem bytu tímto není dotčena.
- 9) 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

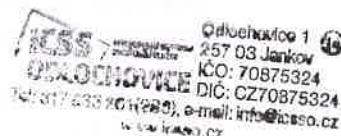
- 1) Právní vztahy vznikající z této smlouvy a přímo touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. V platném znění a souvisejících právních předpisů.
- 2) Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn postoupit práva z této smlouvy, či případné pohledávky vzniklé 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 ..... *13. 10. 2013* .....

*MK*  
.....  
Michal Krpelán  
Pronajímatel

*J.P.*  
.....  
Mgr. Jana Petranová, ředitelka  
ICSS Odložovice, nájemce



## Příloha č.1 Popis bytu a jeho vybavení

### 1/ Kuchyně 5,7 m<sup>2</sup>

#### **Vybavení:**

kuchyňská linka bílá, spotřebiče – sklokeramická deska, vestavěná elektrická trouba, mikrovlnná trouba, lednice, digestoř.

### 2/ Obývací pokoj 17 m<sup>2</sup>

#### **Vybavení:**

Pohovka, obývací stěna

### 3/ Pokoj 12 m<sup>2</sup>

#### **Vybavení:**

### 4/ WC 1,5 m<sup>2</sup>

#### **Vybavení:**

WC mísa s nádrží a průtokový ohříváč TUV

### 5/ Koupelna 3,5 m<sup>2</sup>:

#### **Vybavení:**

umyvadlo, sprchový kout, baterie, pračka, sušička

### 6/ Předstíň 8,5 m<sup>2</sup>:

#### **Vybavení:**


Botník, věšák, skříň


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 27.10 23

  
.....  
pronajímatel

  
.....  
nájemce

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





## Příloha č.2 Předávací protokol

o fyzickém předání a převzetí bytové jednotky č. 681/11 v bytovém domě na adrese Lidická 681, Votice, mezi pronajímatelem a nájemcem:

### Michal Krpelán

nar. 4.3.1987

trvale bytem Lidická 681, Votice, 259 01

korespondenční adresa: Hostišov 17, 259 01 Votice

tel.č. +420 777 772 282

e-mail: krpelan@niersberger.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

Na základě smlouvy o nájmu podepsané dne ..... je podpisem tohoto protokolu prováděno fyzické předání a převzetí bytové jednotky č. 681/11 včetně vybavení.

Stav měření energií ke dni převzatí:

Měření studené vody (vodoměr): 00496,13 m3

Měření teplé vody (kalorimetr): 00049,10 kWh

Elektroměr (stav): 0004792 kWh

Dále si pronajímatel a nájemce předávají:

3 x klíč vstup do bytu

1x klíč poštovní schránka


3x klíč od vstupu do domu

Bytová jednotka nevykazuje žádné vady ani nedodělky.

Souhrn vybavení v bytě odpovídá seznamu v Příloze č. 1 Smlouvy o nájmu.

Nájemce převzal bytovou jednotku + vybavení bez výhrad.

Ve Voticích dne 1.11.2023

.....  
  
pronajímatel

.....  
  
nájemce

 Odlochovice 1  
257 03 Jankov  
IČO: 70875324  
DIČ: CZ70875324  
Tel: 317 633 201(280), e-mail: info@icssso.cz  
www.icssso.cz

