

Číslo nájemní smlouvy: 2023/LI/0327

CPI BYTY, a.s.

IČO: 053 27 776

DIČ: CZ699004110

sídlo Praha 1, Purkyňova 2121/3, Nové Město, PSČ 110 00

oddíl B, vložka 21795 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze

zastoupená na základě plné moci Jindrou Víznerovou

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

a

obchodní firma / název: Domovy sociálních služeb Litvínov, příspěvková organizace

identifikační číslo: 49872541

sídlo: Zátíší 177, 435 42, Litvínov, Janov

osoba / osoby jednající za společnost: Vladimír Vopelka, dat. narození 15.10.1958, Tyrše a Fügnera 291, Chudeřín, 436 03, Litvínov

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

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku

v souladu s ustanovením § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „ObčZ“) tuto

## N Á J E M N Í S M L O U V U

(dále jen „Smlouva“)

### Článek I.

#### Úvodní ustanovení

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že **Bytem** se pro účely Smlouvy rozumí byt číslo **12** o souhrnné podlahové ploše **30,75 m<sup>2</sup>**, který je vymezený v **2.** nadzemním podlaží budovy číslo popisné **1584**, část obce **Horní Litvínov** (dále jen „**Budova**“), jež je postavená na pozemku **p. č. 2035**, katastrální území **Horní Litvínov**, který se nachází na adrese obec **Litvínov**, část obce **Horní Litvínov**, ulice nebo náměstí **Podkrušnohorská**, PSČ **436 01** (dále jen „**Pozemek**“). Byt se skládá z

Místnost	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )
pokoj	14,70
kuchyň	8,75
předsíň	2,90
koupelna	2,40
ostatní	2,00
sklep	0,00

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 bytu, 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.
- 4) Nájemce podpisem Smlouvy prohlašuje, že před uzavřením Smlouvy důkladně zvážil svou osobní situaci s tím, že mu úroveň této osobní situace umožňuje, aby dostal veškerým povinnostem, které mohou, být 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 povinnosti, která může, být podmíněně, v souvislosti se závazkovým vztahem založeným Smlouvou plynout ze Smlouvy nebo z právních předpisů, a to do 5 (slovy: pět) dnů ode dne, kdy se dozví o existenci takové skutečnosti nebo okolnosti.
- 5) Pronajímatel odevzdá Nájemci Byt k užívání nejpozději prvního dne měsíce následujícího po dni, kdy Smlouva nabyla účinnosti. Nepřevzme-li si Nájemce Byt z důvodů ležících pouze na jeho straně ve lhůtě dle předchozího odstavce, má se za to, že Byt byl Nájemci Pronajímatelem řádně odevzdán.

#### 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. 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, že rozsah plnění spojených s užíváním Bytu, jež bude zajišťovat Pronajímatel, je specifikován v příloze č. 1 Smlouvy označené jako **Evidenční list**.
- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že rozúčtování nákladů na plnění spojená s užíváním Bytu bude provedeno dle pravidel stanovených zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce zajišťovat, aby veškeré osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti v Bytě, užívaly Byt, společné prostory a zařízení Budovy a Pozemek řádně a výhradně jen v mezích stanovených Smlouvou a Domovním řádem.
- 7) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce zajišťovat, aby veškeré osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti v Bytě, 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.

- 8) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců řádně a včas platit Pronajímateli **Měsíční smluvní nájemné a měsíční zálohy na Úhradu za plnění spojená s užíváním Bytu.**
- 9) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce zaplatit Pronajímateli **úrok z prodlení v zákonné výši** v případě, že nezplatí Pronajímateli Měsíční smluvní nájemné a měsíční zálohy na Úhradu plnění poskytovaná s užíváním bytu nejpozději v den jejich splatnosti.
- 10) 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 VIII. odst. 1 až 3 Smlouvy; odhlásit se právně účinným způsobem z Bytu jako z místa trvalého pobytu, zajistit, aby se z Bytu právně účinným způsobem odhlásily jako z místa trvalého pobytu také veškeré osoby, které žily s Nájemcem ve společné domácnosti v Bytě; 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. Pronajímatel má **právo na náhradu ve výši Měsíčního smluvního nájemného, případně rovněž na Úhradu za plnění spojená s užíváním Bytu**, neodevzdá-li Nájemce Byt Pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli Byt skutečně odevzdá.
- 11) 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., IČO 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 jednání 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. 11 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. 13 Smlouvy.
- 12) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce je oprávněn pověřením a plnou moc, kterou udělil BAYTON Alfa jako zmocněnci na základě článku II. odst. 12 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.
- 13) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že případné odvolání pověření nebo plné moci udělené BAYTON Alfa jako zmocněnci na základě článku II. odst. 12 je právně účinné nejdříve ode dne, kdy je o takovém odvolání ze strany Nájemce nebo BAYTON Alfa vyrozuměn Pronajímatel. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že plná moc udělená BAYTON Alfa jako zmocněnci na základě Smlouvy bez dalšího zaniká za kalendářní rok ode dne ukončení Smlouvy.

- 14) Poruší-li Nájemce závazek řádně a včas hradit Měsíčné smluvní nájemné a/nebo je-li Nájemce v prodlení s úhradou jiné pohledávky vzniklé v souvislosti se závazkovým vztahem založeným Smlouvou, Pronajímatel je v souladu s ustanovením § 2234 ObčZ oprávněn zadržet movité věci Nájemce, které má v Bytu a převzít tyto věci do svého držení.

### Článek III.

#### Členové domácnosti Nájemce

- 1) Nájemce podpisem Smlouvy prohlašuje, že ke dni uzavření Smlouvy jsou členy jeho domácnosti, kteří se současně s ním do Bytu nastěhují, osoby specifikované v příloze č. 1 Smlouvy označené jako Evidenční list.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce písemně vyrozumět Pronajímatele o každé změně nastalé v souvislosti s osobami, které s ním žijí ve společné domácnosti v Bytě, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do patnácti dnů ode dne, kdy nastane taková změna, přičemž za osobu žijící ve společné domácnosti s Nájemcem v Bytě se pro účely Smlouvy bez dalšího považuje každá osoba, která se v Bytě zdržuje více než 3 (slovy: tři) po sobě jdoucí dny.
- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce nepřijmout do své domácnosti nového člena bez písemného souhlasu Pronajímatele. Písemného souhlasu Pronajímatele k přijetí nového člena do Nájemcovy domácnosti není třeba, jedná-li se o osobu blízkou. Ustanovení článku III. odst. 2 Smlouvy zůstává tímto nedotčeno.
- 4) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že za účelem zachování obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínek bydlení ve smyslu ustanovení § 2272 odst. 3 ObčZ, může žít v Bytě vedle Nájemce nanejvýš 3 osoba/osob. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že další osoby nad takto stanovený maximální počet osob v Bytě není Nájemce oprávněn do Bytu přijmout.

### Článek IV.

#### Doba trvání nájmu

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Smlouvu uzavírají na dobu určitou v délce trvání **tří měsíců**, počínaje dnem **01.12.2023**.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že pro účely Smlouvy výslovně vylučují možnost použití ustanovení § 2285 ObčZ, tedy i v případě, že Nájemce bude užívat Byt i po skončení nájemního vztahu založeného Smlouvou a Pronajímatel Nájemce do tří měsíců nevyzve, aby Byt opustil, nájemní vztah založený Smlouvou se v takovém případě neobnovuje. Nebude-li mezi Smluvními stranami později dohodnuto jinak, uplynutím sjednané doby nájmu závazkový vztah založený Smlouvou tak vždy bez dalšího zaniká a Nájemce je povinen Byt vyklidit.

### Článek V.

#### 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 žijících s Nájemcem ve společné domácnosti v Bytě, 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 jejich náklady vyhotovit a v sídle Pronajímatele osobně předat Nájemcům 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. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce zajistit, aby se osoby, které s nimi žijí ve společné domácnosti v Bytě, seznámily na náklady Nájemce s Domovním řádem, jakož i se všemi jeho případnými změnami.
- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce důsledně plnit povinnosti stanovené Domovním řádem. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců zajišťovat, aby osoby, které s nimi žijí ve společné domácnosti v Bytě, důsledně plnily povinnosti stanovené Domovním řádem.

### Článek VI.

#### Měsíční smluvní nájemné a Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním Bytu

- 1) Smluvní strany sjednávají, že Měsíční smluvní nájemné ve výši **3 999,04 Kč** je splatné vždy nejpozději posledního dne kalendářního měsíce, za nějž Měsíční smluvní nájemné pronajímateli přísluší.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn dle své vůle Měsíční smluvní nájemné každý kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy jednostranně navýšit prostřednictvím písemného oznámení o částku procentuálně odpovídající až 100% míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikované Českým statistickým úřadem ve vazbě na předchozí kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy. Ke zvýšení Měsíčního smluvního nájemného dochází zpětně s účinností ode dne 1. ledna příslušného kalendářního roku trvání účinnosti Smlouvy, případně s účinností pozdější, a to ode dne určeného Pronajímatelem v písemném oznámení. Pronajímatel je oprávněn právo na jednostranné navýšení Měsíčního smluvního nájemného dle tohoto článku Smlouvy uplatnit vždy nejpozději do 31. července příslušného kalendářního roku trvání účinnosti Smlouvy, jinak právo na navýšení Měsíčního smluvního nájemného v příslušném kalendářním roce trvání účinnosti Smlouvy zaniká. Doručením písemného oznámení o jednostranném navýšení Měsíčního smluvního nájemného Nájemcům se toto oznámení stává nedílnou obsahovou součástí Smlouvy závaznou pro Smluvní strany. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že bude-li roční míra inflace za uplynulý kalendářní rok nulová nebo záporná, zůstává výše Měsíčního smluvního nájemného beze změny.
- 3) 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, je stanovena v příloze č. 1 Smlouvy označené jako Evidenční list. 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 jednostranně měnit v závislosti na změnách cen jednotlivých energií prostřednictvím písemného oznámení s tím, že okamžikem doručení tohoto písemného podání Nájemcům se toto písemné oznámení stává nedílnou obsahovou součástí Smlouvy závaznou pro Smluvní strany.
- 4) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců 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 Nájemci jsou povinni Měsíční smluvní nájemné a měsíční zálohy na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu platit Pronajímateli buď prostřednictvím obstaravatelské činnosti státního podniku Česká pošta, s. p. označené jako SIPO – Soustředěné inkaso plateb obyvatelstva, anebo prostřednictvím jiné obdobné obstaravatelské činnosti vykonávané státním podnikem Česká pošta, s. p. v případě, že dojde k ukončení výkonu obstaravatelské činnosti označené jako SIPO – Soustředěné inkaso plateb obyvatelstva, nebo poukazáním na účet Pronajímatele č.ú.: **123-464920227/0100** vedený obchodní společností Komerční banka, a.s. pod variabilním symbolem **150888** a specifickým symbolem **315**.

- 5) 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 oznámení, 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 oznámení Nájemci se toto oznámení stává nedílnou obsahovou součástí Smlouvy závaznou pro Smluvní strany.

#### **Článek VII.** **Peněžitá jistota**

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce složit při podpisu Smlouvy k rukám Pronajímatele peněžitou jistotu ve výši **6 299 Kč** k zajištění úhrad případných pohledávek Pronajímatele za Nájemcem specifikovaných v ustanovení § 2254 odst. 1 ObčZ, a to buď v hotovosti, nebo na speciální bankovní účet číslo: **123-464920227/0100** vedený obchodní společností Komerční banka, a.s. pod variabilním symbolem **150888** a specifickým symbolem **530**.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn kdykoliv, a to i v průběhu závazkového vztahu založeného Smlouvou, použít bez dalšího peněžitou jistotu specifikovanou článkem VII. odst. 1 Smlouvy k úhradě splatných pohledávek Pronajímatele za Nájemcem na Měsíčním smluvním nájemném a na Úhradě za plnění poskytovaná s užíváním Bytu nebo k úhradě jiných splatných pohledávek Pronajímatele za Nájemcem vzniklých v souvislosti s nájmem Bytu včetně případných škod na Bytě způsobených Nájemcem nebo osobami, které s ním Byt užívají či užívaly, případně osob, jejichž vstup do Bytu Nájemce či osoby s ním Byt užívající, umožnily.
- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců v příslušném rozsahu doplnit peněžní prostředky specifikované článkem VI. odst. 1 Smlouvy, pokud by došlo ke zvýšení Měsíčního smluvního nájemného způsobem předvídaným článkem V. odst. 2 Smlouvy, a to do 10 (slovy: *deseti*) dnů ode dne, kdy bude Nájemcům doručeno písemné podání Pronajímatele specifikované Článkem V. odst. 2 Smlouvy.
- 4) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce doplnit peněžitou jistotu specifikovanou článkem VII. odst. 1 Smlouvy až do původní výše, pokud by došlo k jejímu čerpání Pronajímatelem v souladu s článkem VII. odst. 2 Smlouvy, a to do 10 (slovy: *deseti*) dnů ode dne, kdy bude Nájemce ze strany Pronajímatele písemně vyrozuměn o tom, že došlo k jejímu čerpání.
- 5) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Pronajímatele peněžitou jistotu specifikovanou článkem VII. odst. 1 Smlouvy vrátit Nájemci v případě, že nebyla použita v souladu s ustanovením § 2254 odst. 1 ObčZ ve spojení s článkem VII. odst. 2 Smlouvy, a to do 1 (slovy: *jednoho*) měsíce ode dne, kdy Nájemce Byt vyklidí a vyklizený protokolárně předá Pronajímateli bez jakýkoliv poškození vyjma běžného

opotrebení anebo ode dne, kdy dojde k vyúčtování měsíčních záloh na Úhradu za plnění spojená s užíváním Bytu dle článku VI. odst. 5 Smlouvy, v závislosti na tom, která ze skutečností nastane později.

#### Článek VIII.

##### Některá další práva a povinnosti Smluvních stran

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce hradit nejen veškeré drobné opravy Bytu a jeho příslušenství, jakož i veškeré náklady spojené s běžnou údržbou Bytu ve smyslu ustanovení § 2257 odst. 2 ObčZ a nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmu běžná údržba a drobné úpravy související s užíváním bytu, v platném znění, 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 plyná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení,
  - i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v článku VIII. 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 VIII. odst. 2 písm. a) – h) Smlouvy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000 Kč (slovy: *jeden tisíc korun českých*); 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 závazek Nájemce nepřenechat Byt nebo část Bytu do užívání třetí osobě, a to ani v případě, že Nájemce v Bytě sám nadále trvale bydlí.
- 6) Smluvní strany sjednávají závazek Nájemce, že pro případ své dlouhodobé nepřítomnosti (nepřítomnosti delší než 1 (slovy: jeden) měsíc, tuto skutečnost oznámí Pronajímateli a určí si kontaktní adresu, případně telefonní číslo, kde bude v naléhavých případech k zastížení.
- 7) 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 s ním žijí ve společné domácnosti v Bytě, případně osoby, které Nájemce v bytě navštěvují. 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.
- 8) 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.
- 9) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce neprovádět žádné stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu Bytu.
- 10) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce neumístit v Bytě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele svůj trvalý pobyt, sídlo, organizační složku obchodního závodu nebo provozovnu.
- 11) 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, sídlo, organizační složku obchodního závodu nebo provozovnu.
- 12) 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.
- 13) Smluvní strany sjednávají, že v rámci odběrného plynového zařízení, zajišťujícího dodávku plynu do Budovy, jsou za společný rozvod plynu považovány všechny jeho části vedené ve společných prostorách Budovy, a to až k výstupu z obvodové stěny prostorově ohraničující Byt. Ostatní části odběrného plynového zařízení, a to včetně plynových spotřebičů, nacházející se v prostoru Bytu, tvoří spotřební rozvod plynu s tím, že za jeho užívání a povinnosti spojené s tímto užíváním je zodpovědný Nájemce. Nájemce se tedy zavazuje udržovat odběrné plynové zařízení (tedy spotřební rozvod plynu a plynové spotřebiče) v takovém stavu, aby se nestalo příčinou ohrožení života, zdraví či majetku osob a v případě zjištění závady tuto bez zbytečného odkladu odstranit.
- 14) Pronajímatel jako správce osobních údajů, zpracovává a chrání osobní údaje poskytnuté druhou smluvní stranou v souladu s Nařízením 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 (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále též jen „Nařízení“).

Právním titulem pro zpracování poskytnutých osobních údajů je zajištění oprávněného zájmu smluvních stran na plnění této smlouvy, včetně dodržení závazků ze smlouvy vyplývajících, případně může být právním



titulem rovněž splnění této smlouvy, je-li druhou smluvní stranou subjekt údajů. Poskytnuté osobní údaje jsou zpracovávány v rozsahu, v jakém byly druhou smluvní stranou poskytnuty v souvislosti s jednáním o uzavření této smlouvy a jejím plněním, a to po dobu trvání této smlouvy a následně po dobu 10 (deseti) let po skončení její účinnosti, z důvodu řešení případných právních nároků z této smlouvy vyplývajících.

Smluvní strany předávají získané osobní údaje třetím stranám, jen jsou-li proto stanoveny zákonné důvody, je-li to potřebné z důvodu uplatnění práv a právních nároků smluvní strany/smluvních stran nebo v případech stanovených v této smlouvě. Odpovědnost za bezpečné předání osobních údajů třetí straně nese předávající smluvní strana. Osobní údaje nashromážděné v souvislosti s touto smlouvou mohou být Pronajímatelem poskytnuty též dalším společností ze skupiny CPI PG.

Smluvní strany souhlasně prohlašují, že ve vztahu k osobním údajům spravovaným na základě této smlouvy je každá z nich samostatně v postavení správce osobních údajů ve smyslu Nařízení a v souvislosti s tím chrání osobní údaje poskytnuté druhou smluvní stranou za účelem plnění této smlouvy v souladu s Nařízením. Smluvní strany poskytnou přístup k osobním údajům spravovaným na základě této smlouvy jen těm osobám, oddělením nebo subjektům, které je potřebují zpracovávat ze zákonných důvodů, z důvodů uplatnění práv a právních nároků smluvních stran, z důvodů interních předpisů smluvních stran a z důvodů stanovených v této smlouvě.

Podrobnější informace o tom, jak Pronajímatel zpracovává a chrání osobní údaje, a o tom, jak mohou být práva subjektů osobních údajů uplatňována, jsou k dispozici v Politice ochrany osobních údajů skupiny CPI na adrese: <https://cpipg.com/data-protection-policy>.

### **Článek IX.**

#### **Společná ustanovení o právech a povinnostech Nájemců**

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že veškerá práva Nájemců, která v souvislosti se závazkovým vztahem založeným Smlouvou vyplývají, byť podmíněně, ze Smlouvy, z Domovního řádu nebo z právních předpisů, jsou Nájemci povinni vůči Pronajímateli uplatňovat výhradně společně, což neplatí pouze v případě, kdy je takové společné jednání z objektivních důvodů vyloučeno okolnostmi, které nastaly nezávisle na vůli Nájemců, za předpokladu, že byly Pronajímateli ze strany nájemce takové objektivní důvody prokázány. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají oprávnění Pronajímatele nepřihlížet k takovému právu, je-li uplatňováno pouze jedním z Nájemců, aniž došlo ke splnění předpokladů pro právně účinné samostatné jednání tohoto Nájemce.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že veškeré závazky Nájemců, které v souvislosti se závazkovým vztahem založeným Smlouvou vyplývají, byť podmíněně, ze Smlouvy, z Domovního řádu nebo z právních předpisů, jsou Nájemci povinni vůči Pronajímateli splnit společně a nerozdílně, přičemž Pronajímatel je oprávněn požadovat splnění těchto závazků po kterémkoliv z Nájemců.

### **Článek X.**

#### **Doručování písemností 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

- vedenou 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 Bytu s tím, že Pronajímatel je oprávněn tento způsob doručování nahradit doručováním prostřednictvím kurýrní služby nebo prostřednictvím soudního exekutora, e-mailem uvedeným v záhlaví této smlouvy anebo jiným vhodným způsobem. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce řádně a včas přebírat na adrese Bytu veškeré zásilky zasílané ze strany Pronajímatele doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence, jakož i doručované prostřednictvím kurýrní služby anebo jiným vhodným způsobem. Je-li to vhodné, může Pronajímatel činit oznámení související se závazkovým vztahem založeným Smlouvou taktéž vyvěšením v prostorách Budovy.
  - 4) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají povinnost Nájemce při skončení nájmu určit v předávacím protokole doručovací adresu pro veškerá písemná podání zasílaná Pronajímateli. Pokud tak Nájemce neučiní, Pronajímatel bude zasílat veškerá písemná podání na adresu Nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy a/nebo na e-mail Nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy, umožňuje-li to povaha písemnosti. Nájemce toto bere na vědomí a podpisem Smlouvy s tímto výslovně souhlasí.
  - 5) Za účelem odstranění pochybnosti a pozdějších rozporů spojených s doručením se Pronajímatel a Nájemce výslovně dohodli na tom, že pokud Smluvní strana, které je listina adresována, její přijetí odmítne, nebo jiným způsobem přijetí zabrání (např. nesdělí změnu adresy), považuje se za prokazatelné doručení též třetí den od odeslání písemnosti. Ohledně doručování v souvislosti s touto smlouvou platí ustanovení §573 ObčZ.

#### Článek XI.

##### **Hrubé porušení povinností Nájemce**

Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že každé jednotlivé porušení závazku Nájemce sjednaného článkem I. odst. 5 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného článkem II. odst. 5 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného článkem II. odst. 7 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného článkem II. odst. 8 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného článkem II. odst. 9 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného článkem III. odst. 2 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného článkem III. odst. 3 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného článkem III. odst. 4 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného článkem IV. odst. 3 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného článkem VI. odst. 1 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného článkem VI. odst. 3 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného článkem VII. odst. 1 nebo závazku Nájemce sjednaného článkem nebo závazku Nájemce sjednaného článkem odst. 3 nebo závazku Nájemce sjednaného článkem VII. odst. 4 nebo závazku Nájemce sjednaného článkem VIII. odst. 1 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného článkem VIII. odst. 4 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného článkem VIII. odst. 5 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného článkem VIII. odst. 6 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného

článkem VIII. odst. 8 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného článkem VIII. odst. 9 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného článkem VIII. odst. 10 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného článkem VIII. odst. 11 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného článkem VIII. odst. 12 Smlouvy anebo je pro účely Smlouvy hrubým porušením povinností Nájemce vyplývajících z nájmu Bytu ve smyslu ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) ObčZ, a tedy i důvodem k tomu, aby Pronajímatel vypověděl nájem.

**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 Nájemce uděluje Pronajímateli podpisem Smlouvy souhlas se zpracováním osobních údajů týkajících se jeho osoby ve smyslu ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění, a to na dobu neurčitou za účelem úplné realizace veškerých práv a povinností Pronajímatele plynoucích ze Smlouvy.
- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Smlouvy Smluvními stranami a účinnou se stává dne **01.12.2023**.
- 4) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Smlouvu vyhotovují ve 2 (slovy: *dvou*) obsahově shodných stejnopisech, z nichž po jednom stejnopisu obdrží Pronajímatel a Nájemce.
- 5) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že nedílnou obsahovou součástí Smlouvy je příloha č. 1 označená jako Evidenční list.

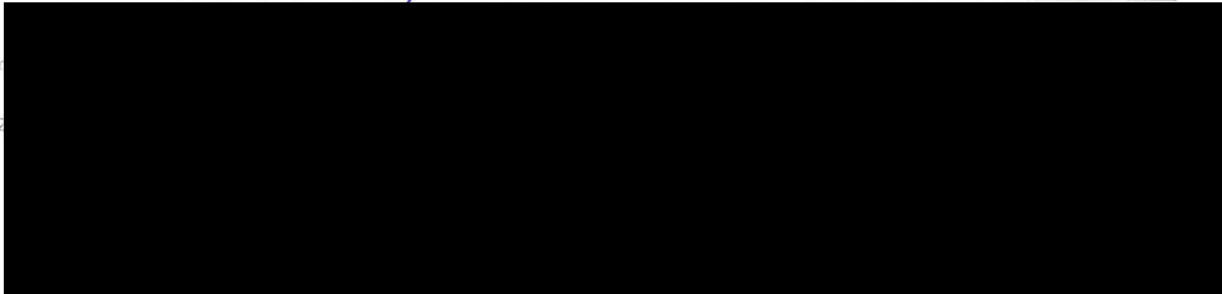
V Praze, dne **27.11.2023**

CPI BYTY a.s.  
sídlo: Purkyňova 2121/3  
110 00 Praha 1  
úředisko: Počkrušnohorská 1719  
436 06 Litvínov  
IČ: 27776 DIČ: CZ699004110

<b>Evidenční list - nájemník</b>	Podkrušnohorská 6158412 B 12, Litvínov Druh: Byt Typ: 1+1 Podl: 2
<b>Majitel domu: CPI BYTY, a.s.</b> Podkrušnohorská 1719 436 06 Litvínov IČO: 05327776 DIČ: CZ699004110 Bank. Spojení: 123-464920227/0100	Datum narození:  Domovy sociálních služeb Litvínov, příspěvková organizace Podkrušnohorská 1584  436 01 Litvínov
Nájemník: Domovy sociálních služeb Litvínov, příspěvková organizace	

Místnost	Podl. pl. [m <sup>2</sup> ]	Koef	Přep. podl. pl. [m <sup>2</sup> ]	Zapo. pl. [m <sup>2</sup> ]
koupelna	2,40	1,00	2,40	2,40
kuchyň	8,75	1,00	8,75	8,75
ostatní	2,00	0,00	0,00	2,00
pokoj	14,70	1,00	14,70	14,70
předsíň	2,90	1,00	2,90	2,90
sklep	0,00			0,00
<b>Celkem</b>	<b>30,75</b>		<b>28,75</b>	<b>30,75</b>

Období: 202312 Měsíc	Dat. Spl.: 31.12.2023	Úhrada: Hotově	Var. symbol: 150888
Typ položky	Typ saz.	Sazba	Celkem
nájemné	DOH	3 999,04	3 999,00
teplo	BYTM	1 300,00	1 300,00
úklid	BYTM	60,00	60,00
Z osvětlení	BYTM	40,00	40,00
Z studená voda	BYTM	250,00	250,00
Z SV do TUV	BYTM	200,00	200,00
Z teplá užitková voda	BYTM	450,00	450,00
<b>Celkem předepsáno</b>			<b>6 299,00</b>



CPI BYTY a.s.  
 sídlo: Purkyňova 2121/3  
 110 00 Praha 1  
 středisko: Podkrušnohorská 1719  
 436 06 Litvínov  
 IČ: 053 27 776 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:** Podkrušnohorská 1584

**PSČ, místo:** 436 01 Litvínov

**Typ budovy:** Bytový dům

**Plocha obálky budovy:** 1533,6 m<sup>2</sup>

**Objemový faktor tvaru AV:** 0,47 m<sup>2</sup>/m<sup>3</sup>

**Energeticky vztažná plocha:** 1131,1 m<sup>2</sup>

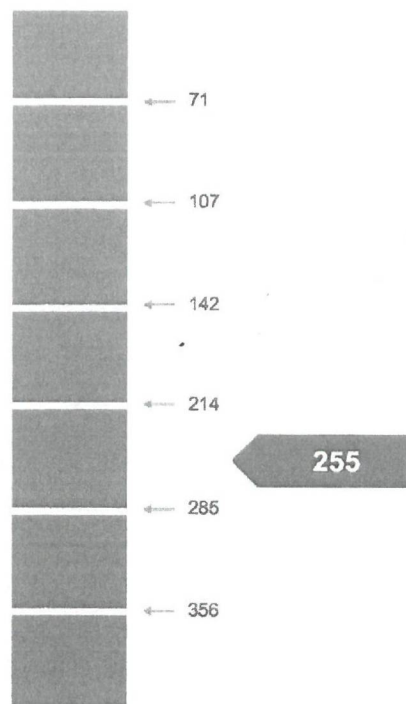
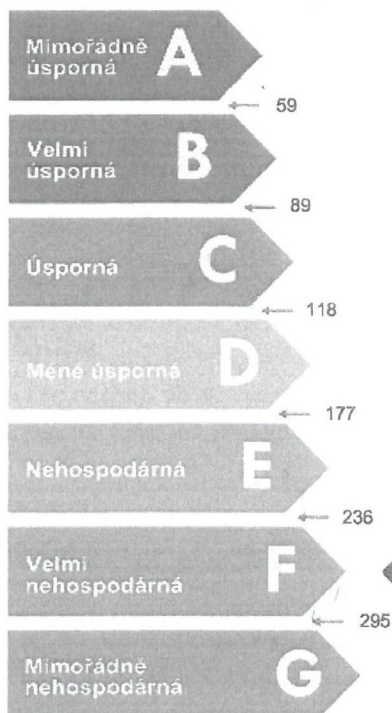


## ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

**Celková dodaná energie**  
(Energie na vstupu do budovy)

**Neobnovitelná primární energie**  
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m<sup>2</sup>·rok)



**Hodnoty pro celou budovu**  
MWh/rok

**269,490**

**288,813**