

## 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:

### **Marie Krejčová**

rodné číslo:535119/283

### **Josef Krejčí**

rodné číslo: 480127/159

trvale bytem: Jiřetice12, 257 86 Miličín

korespondenční adresa: Jiřetice 12, 257 86 Miličín

tel.č. +420 737 730 384 (pí. Krejčová)

e-mail: marie.jiretice@seznam.cz

dále jen pronajímatelé

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

uzavírají tuto smlouvu o nájmu bytu:

### **I. Úvodní ustanovení**

- 1) Pronajímatelé je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 690/5 o velikosti 3+1 v k.ú. Votice, obec Votice, ve 3. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 690, ulice U autobusového nádraží, v obci Votice, k.ú. Votice. Bytová jednotka č.690/5 je zapsána na listu vlastnictví 1566 vedeném v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Benešov.
- 2) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci bytovou jednotku č. 690/5., o velikosti 3+1, o celkové výměře 92,4 m<sup>2</sup>, včetně sklepa a společného prostoru (sklepa), ve 3. 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. 690/5 sestává z těchto místností o podlahové ploše: kuchyň 8 m<sup>2</sup>, obývací pokoj 21,5 m<sup>2</sup>, pokoj ložnice 9 m<sup>2</sup>, pokoj dětský 11 m<sup>2</sup>, pokoj 8 m<sup>2</sup>, koupelna 5 m<sup>2</sup>, WC 2 m<sup>2</sup>, předsíň 14 m<sup>2</sup>, chodba 7,9 m<sup>2</sup>, sklep 6 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.

## 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.
- 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.
- 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. Elektrické spotřebiče, jež jsou součástí vybavení bytu, nájemce opravuje na vlastní náklady. V případě požadavku na nákup a výměnu nového elektrického spotřebiče, který je součástí vybavení bytu (př. průtokový ohříváč), musí být požadavek vždy konzultován s pronajímatelem bytu a nákup schválen nebo zajištěn pronajímatelem.
- 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 dveří bytu svým příjmením, a za estetický vzhled a čistotu vstupu do pronajatého bytu a dále za čistotu oken.
- 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 (zpravidla jednou ročně v lednu příslušného roku), přičemž tyto činnosti zajišťuje pronajímatel (respektive správce pověřený Společenstvím vlastníků bytových jednotek).
- 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 souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti nájemce se považuje za hrubé porušení povinností nájemce a může být důvodem k výpovědi nájmu bytu ze strany pronajímatele. Po dohodě nájemce s pronajímatelem bude pro zvířata (kočka, papoušek) vytvořeno zázemí v předsíni bytu.
- 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.

### III. Nájemné

- 1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli dohodnuté **základní nájemné** a jeho výše činí ke dni uzavření této smlouvy **11.000,- Kč (slovy: jedenáct tisíc korun českých) měsíčně.**
- 2) Nájemce je povinen pronajímateli platit cenu za služby spojené s nájmem bytu – vodné a stočné, teplo, elektřinu v bytě i 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) Smluvní strany si ujednaly, že **dodávky elektrické energie zajistí pronajímatel** a to po celou dobu trvání nájmu. Pronajímatel je povinen udržovat odběrné místo v provozu po celou dobu trvání nájmu, a hradit vybranému dodavateli elektrické energie veškeré platby spojené s dodávkami elektrické energie řádně a včas.
- 4) Záloha na služby činí při podpisu této smlouvy **5.700,-Kč** (slovy: korun českých) měsíčně, a je složena z následujících položek:
- Teplo 3.000,-Kč
  - Teplá voda 0,-Kč
  - Vodné a stočné 800,-Kč
  - Elektrická energie ve společných prostorech 200,-Kč
  - Elektrická energie byt 1.500,-Kč

Poplatek za ostatní (neměřené) služby: pojištění společných prostor v domě – 0,-Kč, poplatek za administrativní služby: 200,-Kč.

- 5) **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 nájmu.
- 6) Celková platba za základní nájmu a za služby spojené s nájmem bytu dle odstavce 4 této smlouvy činí ke dni platnosti této nájmní smlouvy **16.700,- Kč** /slovy šestnáct tisíc sedm set korun českých/. Základní nájmu za byt a služby spojené s nájmem bytu jsou **splatné měsíčně vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele č. 4383657023/0800**. Jakékoli prodlení s úhradou základního nájmu 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.  
Součástí platby nájmu v měsíci prosinec 2023 je i platba poměrné části nájmu ode data uzavření Smlouvy o nájmu tj. od 22.11.2023 **ve výši 5.841,- Kč** (slovy pět tisíc osm set čtyřicet jedna koruna českých) dle rozpisu pronajímatele, který je přílohou této smlouvy.
- 7) **První platba** základního nájmu a záloh a plateb za služby spojených s nájmem bytu podle této smlouvy musí být uskutečněna **do dne 15.12.2023**.
- 8) Smluvní strany se dohodly, že **k rukám pronajímatele bude složena vratná jistota ve výši 20.000,- Kč** (slovy dvacet tisíc korun českých) po podpisu této smlouvy o nájmu. Vratná jistota bude pronajímateli složena s platbou prvního nájmu tj. do 15.12.2023 na účet číslo 4383657023/0800. Nájemce má právo na úrok z vratné jistoty ode dne jejího poskytnutí ve výši 0,5% ročně.  
Tato jistota je vratná nájemci po skončení nájmu, a to do 15 dnů od provedení nejbližšího následujícího vyúčtování ročních záloh a služeb pronajímatelem po ukončení nájmního vztahu s tím, že z ní budou odečteny případné nedoplatky nájmu a úhrad za služby v souvislosti s nájmem bytu, náklady potřebné na provedení oprav v bytě v souvislosti s újmou způsobenou nájemcem, nebo

náhrada této újmy. Vznikne-li vinou nájemce či osob, které s ním byt užívají, újma v bytě ve větším rozsahu, než je složená jistota, je nájemce povinen nahradit vzniklou újmu až do výše skutečných nákladů spojených s uvedením bytu do původního stavu.

- 9) Nájemce je povinen uhradit pronajímateli **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**, bankovním převodem na účet: **4383657023/0800**. Za rok 2023 tato poplatek za komunální odpad činil částku ve výši 600, - Kč (slovy šest set korun českých).

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

- 1) Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
- 2) Nájem vzniká ke dni 22.11.2023.
- 3) Nájem bytu zaniká:
  - a) dohodou
  - b) výpovědí nájemce nebo pronajímatele za podmínek této smlouvy a/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 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,
- 5) 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.
- 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

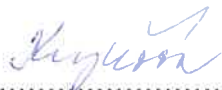
- nájemce se považuje:
- a) prodlení nájmu s úhradou nájemného či jeho části a/nebo zálohy na služby (ať už celé, nebo části) za dobu alespoň 3 měsíců
  - b) poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem
  - c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, 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 nespíní 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 náhradou ve výši sjednaného nájemného a služeb spojených s nájmem bytu tímto není dotčena.
- 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.
- 4) 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.
- 5) 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 21.11.2023



Marie Krejčová  
Pronajímatel



Mgr. Jana Petranová, ředitelka  
ICSS Odlochovice, nájemce

Odlochovice 1  
257 03 Jankov  
ICSS ODLOCHOVICE  
Tel: 317 636 201 (200), e-mail: info@icss.cz  
www.icss.cz  
ICO: 70875324  
DIČ: CZ70875324





## Příloha č.1 Popis bytu a jeho vybavení

### 1/ Kuchyně 8 m<sup>2</sup>

Vybavení: kuchyňská linka (horní i spodní skříňky), stropní svítidlo, jídelní stůl, čtyři židle, garnyže, záclona  
spotřebiče: elektrický sporák kombi (trouba) se sklokeramickou deskou, digestoř, myčka

### 2/ obývací pokoj 21 m<sup>2</sup>

Obývací stěna, sedací souprava, stropní svítidlo, garnyž, záclona, koberec

### 3/ pokoj 9 m<sup>2</sup>

dvoulůžko včetně matrací, vestavěná skříň se zrcadlem, garnyž, záclona, koberec

### 4/ pokoj 11 m<sup>2</sup>

garnyž, záclona, vestavěná skříň, koberec

### 5/ pokoj 8 m<sup>2</sup>

garnyž, záclona, koberec

### 4/ Komora - pračka

### 5/ WC - průtokový ohřívač vody

### 6/ Koupelna:

Vybavení: umyvadlo, vana, baterie, koupelňová zrcadlová skříňka

### 7/ chodba:

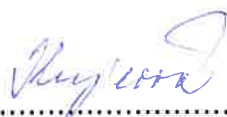
Věšáková stěna, komoda, vestavěná skříň, koberec

### 8/ předsíň - záclona

### 9/ sklep

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 21.11.2023



.....  
pronajímatel



.....  
nájemce





## Příloha č.2 Předávací protokol

o fyzickém předání a převzetí bytové jednotky ve 3.nadzemním podlaží v bytovém domě na adrese U autobusového nádraží 690, 259 01 Votice, mezi pronajímatelem a nájemcem:

### Marie Krejčová

rodné číslo:535119/283

### Josef Krejčí

rodné číslo: 480127/159

trvale bytem: Jiřetice 12, 257 86 Miličín

korespondenční adresa:

tel.č. +420 737 730 384

e-mail: marie.jiretice@seznam.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 21.11.2023 je podpisem tohoto protokolu prováděno fyzické předání a převzetí bytové jednotky č. 690/5 včetně vybavení.

Stav měření energií ke dni přejímky:

Měření studené vody (vodoměr): 99 m<sup>3</sup>

Měření teplé vody (kalorimetr): -- kWh

Elektroměr (stav): 17 492 kWh

Dále si pronajímatel a nájemce předávají:

2 x klíč vstup do bytu

1x klíč poštovní schránka

2x klíč od vstupu do domu

1x klíč od sklepa

1x klíč kočárkárna

.....

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 21.11.2023



.....  
pronajímatel



.....  
nájemce

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

