

# PODNÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů  
(dále jen „smlouva“)

## I. SMLUVNÍ STRANY

**Zaměstnanec:** Radka Vladařová

Osobní číslo: [REDAKCE]

(dále jen „podnájemce“)

a

**Společnost:** VODÁRNA PLZEŇ a.s.

IČ: 25205625

DIČ: CZ25205625

Sídlo: Malostranská 143/2, 326 00 Plzeň

Zastoupená: [REDAKCE]

**generálním ředitelem**

(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. Nájemce má na základě nájemní smlouvy uzavřené se Statutárním městem Plzeň v nájmu pozemek č. parcely 6619/4, k.ú. Plzeň, zapsaného na LV 1 na Katastrálním úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Skvrňany (dále jen „pozemek“). Součástí tohoto pozemku je stavba - budova v Plzni, č.p. 2359, s adresním místem Arbesova č.or.11 (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. Nájemce je na základě nájemní smlouvy oprávněn a touto smlouvou přenechává podnájemci k zajištění bytových potřeb jeho a popřípadě i členů jeho domácnosti do užívání **byt č. 6 v I. nadzemním podlaží budovy v Plzni, ulice Arbesova,**



(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. Podnájemce se zavazuje nájemci 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.
5. Nájemné bude podnájemcem hrazeno měsíčně na základě daňového dokladu vystaveného nájemcem vždy do posledního dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, za který je nájemné hrazeno, se splatností 15 dnů od vystavení daňového dokladu bankovním převodem na účet nájemce s výjimkou nájemného na měsíc leden, které bude účtováno nájemcem daňovým dokladem vystaveným do 5. dne měsíce, na který se nájemné platí, tj. do 5. ledna.
6. Nájemné je řádně zapláceno, pokud je připsáno na účet nájemce v den splatnosti.
7. Pro případ prodlení s úhradou nájemného ze strany podnájemce dle tohoto článku sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky řádně a včas nezaplacené za každý den prodlení. Ujednáním o smluvní pokutě není dotčeno právo nájemce na náhradu škody v plném rozsahu.
8. V případě prodlení podnájemce s úhradou nájemného o více než dva (2) měsíce je nájemce oprávněn zadržet na zajištění své splatné pohledávky na nájemném veškeré movité věci, které se nacházejí v prostorách předmětu podnájmu
9. Nájemné je podnájemce povinen hradit na číslo účtu vedené u [REDAKCE] [REDAKCE] je [REDAKCE] VS: [REDAKCE]
10. Nájemné a zálohy na služby na měsíc duben 2024 je podnájemce povinen uhradit nejpozději k 15.4.2024.
11. Nezaplátí-li podnájemce nájemné a zálohy na služby, je povinen zaplatit nájemci úrok z prodlení dle příslušného právního předpisu.
12. Nájemce 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 podnájemci se považuje i např. vhození oznámení do schránky, vyvěšení v domě apod.
13. Podnájemce 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.
14. Skutečnou výši nákladů a záloh na služby vyúčtuje nájemce podnájemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci nejpozději ve lhůtě stanovené příslušným právním předpisem.

## VI.

### PRÁVA A POVINNOSTI PODNÁJEMCE

1. Podnájemce je povinen užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou.
2. Podnájemce je povinen udržovat po dobu podnájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.
3. Podnájemce 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. Podnájemce je povinen odstranit poškození nebo vadu způsobenou okolnostmi, za které odpovídá.
4. Zjistí-li podnájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned nájemci; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemci bez zbytečného odkladu. Podnájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Podnájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které podnájemce odpovídá. Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit podnájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Neoznámí-li podnájemce nájemci 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.
5. Oznámí-li to nájemce předem v přiměřené době, je podnájemce 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.
6. Podnájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny nájemce pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Pokud bude podnájemce poškozovat byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem či bude způsobovat jinak závažné škody nebo obtíže nájemci nebo osobám, které v domě bydlí, bude to považováno za porušení povinností podnájemce zvláště závažným způsobem.
7. Podnájemce je oprávněn v bytě i pracovat nebo podnikat, pokud to však nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům.
8. Podnájemce 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 nájemce udržovat volné, 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 nájemcem. V opačném případě je nájemce oprávněn vyklidit společné prostory domu, průjezd či dvůr na náklady nájemce.
9. Podnájemce je oprávněn přijmout nového člena do své domácnosti jen se souhlasem nájemce. Sníží-li se počet členů podnájemcovy domácnosti, oznámí to podnájemce nájemci bez zbytečného odkladu.

10. Ví-li podnájemce předem o své 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 nájemci. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li podnájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou nájemce.
11. Podnájemce 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 nájemce, nebo provádí-li ji nájemce na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem podnájemce.
12. Souhlasí-li s tím nájemce a správce písemně předem, může podnájemce provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu. V případě udělení souhlasu je podnájemce povinen dodržet podmínky stanovené právními předpisy a podmínky stanovené nájemcem a správcem v uděleném souhlasu. Nesouhlasí-li nájemce a správce se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení podnájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, nahradí nájemcův a/nebo správcův souhlas na návrh podnájemce soud. Při skončení podnájmu odstraní podnájemce v bytě nebo domě změnu, kterou provedl, ledaže nájemce a správce navrácení v předešlý stav nežadá.
13. Podnájemce nesmí dát třetí osobě byt do podnájmu.
14. Podnájemce je povinen na svůj náklad udržovat pořádek a čistotu v domě. Veškeré společné prostory (zejména chodby, schodiště, přístupové prostory ke sklepům) je nájemce 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 toto ustanovení nebude podnájemce dodržovat, je nájemce prostřednictvím správce oprávněn úklid zajistit a náklady podnájemci vyúčtovat.
15. Podnájemce zajistí, aby osoba, která z jeho podnětu či s jeho vědomím uzavřela či hodlá uzavřít a či následně pak otevřít domovní uzávěry vody, plynu apod., informovala o této skutečnosti vhodným způsobem ostatní nájemce/uživatele v domě.
16. Podnájemce zajistí, aby nedošlo ke zneužití klíčů od domu, společných a jiných prostor v domě. Pokud si nechá tyto klíče přidělat, po skončení podnájmu předá správci všechny klíče bez nároku na náhradu.
17. Podnájemce zajistí, aby on i ostatní osoby, které s ním v bytě bydlí, podle místních podmínek zamezili přístupu neoprávněných osob do domu po celých 24 hodin, zejména uzavíráním vstupních dveří.
18. Společné sušárny, prádelny, mandl apod. bude podnájemce užívat podle dohody s ostatními nájemci. Pokud nedojde k dohodě, pak podle pořadí stanoveného správcem. V prádelně bude práť prádlo jen podnájemce bytu a příslušníci jeho domácnosti, pokud nebude dohodnuto jinak. Prádlo osob nemocných či podezřelých z nakažení infekční chorobou nesmí podnájemce ani osoby s ním bydlící práť 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 podnájemcem.

19. Podnájemce zajistí, aby uložené potraviny a další uložené věci, např. ve sklepech, nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu, hlodavců, nákazy, plísní, apod.
20. Podnájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov podnájemci nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí podnájemce tyto náklady nájemci.
21. Podnájemce 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.
22. Podnájemce je povinen při užívání předmětu podnájmu dodržovat obecně závazné bezpečnostní protipožární, hygienické, ekologické a další obdobné předpisy.
23. Podnájemce 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 podnájemcova zájmu i internetu, telefonu, kabelové televize apod.).
24. V případě nároku podnájemce na příspěvek na bydlení či případně na doplatek na bydlení je podnájemce povinen v žádosti o příspěvek na bydlení či v případné žádosti o doplatek na bydlení uvést jako způsob výplaty dávky převod příspěvku rovnou na číslo účtu a variabilní symbol nájemce.
25. Podnájemce 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.

## VII.

### PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

1. Nájemce má právo požadovat, aby v podnájemcově domácnosti 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.
2. Nájemce si vyhrazuje právo souhlasu s přijetím nového člena do podnájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo o další případy zvláštního zřetele hodné.
3. Neodstraní-li podnájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce i bez předchozího upozornění nájemce.
4. Nájemce odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu podnájemce poškození nebo vadu oznámil.

## VIII.

### DOBA TRVÁNÍ PODNÁJMU A UKONČENÍ SMLOUVY

1. Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu určitou, t. j. do 30. září 2024**. Neoznámí-li nájemce podnájemci 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. V případě ukončení pracovního poměru podnájemce u nájemce pozbývá tato smlouva účinnosti (zaniká podnájem) k poslednímu kalendářnímu dni měsíce následujícího po ukončení pracovního poměru podnájemce u nájemce.
3. Podnájemní vztah založený touto smlouvou může být rovněž ukončen vzájemnou dohodou obou smluvních stran.
4. Ukončení nájmu se řídí příslušnými ustanoveními OZ.
5. V případě skončení nájmu je podnájemce povinen být vyklidit a odevzdat nájemci (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.

Podnájemce je rovněž povinen vyklidit sklep, ostatní užívané prostory a zajistit odpojení plynoměru a elektroměru, nedohodne-li se s nájemcem jinak. Smluvní strany se dohodly, že nezajistí-li podnájemce při skončení nájmu odpojení plynoměru a elektroměru, bude podnájemce hradit veškerou spotřebu až do dne odpojení a odečtu zajištěného nájemcem nebo správcem.

6. Obě strany jsou povinny nejpozději k datu skončení podnájmu vypořádat vzájemné závazky.

## IX.

### OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

1. **Kontaktní údaje** podnájemce: [REDAKCE]

Telefon: [REDAKCE]

E-mail: [REDAKCE]

Podnájemce je povinen neprodleně informovat nájemce v případě, že dojde ke změně těchto kontaktních údajů.

2. **Hrubé porušení nájemní smlouvy** - smluvní strany se dohodly, že v případě, že podnájemce poruší některou z povinností uvedených v čl. VI. odst. 2, 6, 8, 10 a 12 smlouvy a opakovaně poruší některou z povinností uvedených v čl. VI. odst. 7, 13, 19 a 20 smlouvy, bude toto považováno za hrubé porušení povinností podnájemce vyplývajících z nájmu bytu zakládající možnost ukončení nájemního vztahu výpovědí nájmu bytu ze strany nájemce.
3. **Zvlášť závažné porušení nájemní smlouvy** – smluvní strany se dohodly, že v případě, že podnájemce poruší některou z povinností uvedených v čl. VI. odst. 5 a 11 smlouvy, bude toto považováno za zvlášť závažné porušení povinností

podnájemce vyplývajících z nájmu bytu zakládající možnost ukončení podnájemního vztahu výpovědí podnájemce bytu ze strany nájemce bez výpovědní doby.

4. **Finanční vyrovnání** - po skončení podnájemce nebude podnájemce na nájemci požadovat právo na protihodnotu toho, o co se jeho přičiněním zvýšila hodnota předmětu podnájemce tím, že podnájemce provedl v průběhu nájemního vztahu změny na věci, ke kterým dal nájemce písemný souhlas, ale nezavázal se k úhradě nákladů.

## X.

### ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že pokud se kterékoli ustanovení této smlouvy nebo jeho část se 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.
2. Tato smlouva se řídí příslušnými ustanoveními zák.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
3. Smlouva může být doplňována a měněna pouze písemnými v řadě číslovanými dodatky.
4. Smluvní strany si smlouvu přečetly (včetně jejich příloh), 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 a jsou s ním srozuměny, že smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné a vážné vůli a že nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
5. Smlouva nabývá účinnosti dnem 1. února 2023 za předpokladu jeho předchozího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
6. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran a **účinnosti dnem 1. dubna 2024.**
8. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž obdrží jeden nájemce a jeden podnájemce.

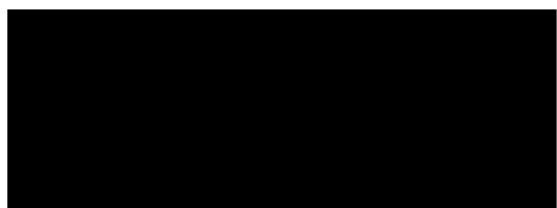


Příloha č.1: Evidenční list

Příloha č. 2: Výpočet nájemného za vybavení bytu

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

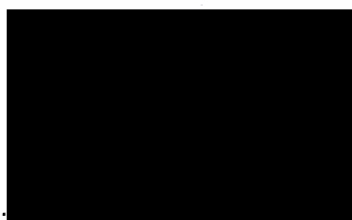
V Plzni dne - 3 -04- 2024



**Podnájemce**



V Plzni dne - 3 -04- 2024

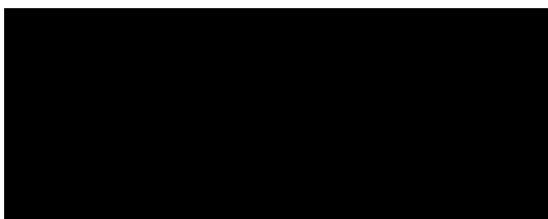


**Nájemce**

**VODÁRNA PLZEŇ a.s.**



generální ředitel



**EVIDENČNÍ LIST platný od 01.04.2024**  
**pro výpočet nájemného**

Evidenční číslo: [REDAKCE]  
Jméno a příjmení: Vodárna Plzeň a.s.

Adresa: Arbesova 11  
Obec: Plzeň

Číslo bytu: 006      Kvalita: standardní  
Typ: 1+1      Podlaží: 1.nadzemní  
Maximální přiměřený počet osob: 2,0  
Počet členů domácnosti: 1,0

**Vodárna Plzeň a.s.**

**Arbesova 11**  
**30100 Plzeň**

Plocha popis	m2	Koeff.	Zap.m2	Kč	Snížení max.nájemného	Vybavení bytu				
					Popis	Popis	Dat.poř.	Kč poř.	Ks	Kč/měs
1.pokoj	14,20	1,00	14,20	[REDAKCE]		kuchyňská linka	16.10.2023	[REDAKCE]	1,00	[REDAKCE]
koupelna+WC	2,40	1,00	2,40	[REDAKCE]		sporák elektrický	18.01.2023	[REDAKCE]	1,00	[REDAKCE]
kuchyň	8,50	1,00	8,50	[REDAKCE]		termoregulační ventil	01.07.1997	[REDAKCE]	3,00	[REDAKCE]
předsíň	3,30	1,00	3,30	[REDAKCE]		vodoměr na teplou vodu	28.03.2022	[REDAKCE]	1,00	[REDAKCE]
sklepní kóje	6,10	0,50	3,05	[REDAKCE]		vodoměr na studenou vc	28.03.2022	[REDAKCE]	1,00	[REDAKCE]
						rozdělovač topných náklí	24.11.2015	[REDAKCE]	3,00	[REDAKCE]
<b>Celkem:</b>	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]	<b>Celkem Kč</b>	[REDAKCE]	<b>Celkem</b>	<b>Kč/měs</b>	[REDAKCE]	[REDAKCE]

Typ nájemného: Nájemné s inflací

SAZBA za m2 podl.plochy bytu: [REDAKCE]

POSTUP VÝPOČTU [REDAKCE] Kč \* 31,450 m2 = [REDAKCE] Kč + ( za zařizovací předměty [REDAKCE] Kč = [REDAKCE] Kč

*Soupis osob na evidenčním listu není chápán jako souhlas ve smyslu § 2272 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník*

Příjmení a jméno	Dt.narození	Vztah	Pobyt od	Platby	Kč/měs	3/2024	4/2024
Vladařová Radka	[REDAKCE]	Podnájemník	01.04.2024	Nájemné	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
				Teplá voda	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
				Otop	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
				Studená voda	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
				Elektřina	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
				Popelnice	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]
				<b>Celkem</b>	[REDAKCE]	[REDAKCE]	[REDAKCE]

Typ úhrady NEINKASNÍ VS: [REDAKCE]

Za pronajímatele dne 13.03.2024

Za nájemce:

## 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 ohříváč 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)      ■ Kč
- ostatní předměty vybavení (jednotlivě)      ■ 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, výlevků, 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 plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů 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 hlavíc 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.