

Č. j.: MUCH/26924/2024

## Smlouva o nájmu bytu č. MaP/4748/2024 - B-SV-Z

uzavřená podle § 2201 a následujících zákona číslo 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále v textu jen OZ)  
níže uvedeného dne, měsíce a roku

**m e z i**

**účastníky smlouvy, kterými jsou smluvní strany této smlouvy:**

**Pronajímatel:**

**město Cheb**

se sídlem:

náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 350 20, Cheb

IČO:

00253979

zastoupeno:

Ing. Vlastimilem Habětínkem, vedoucím odboru majetkoprávního Městského úřadu Cheb, na základě plné moci dané přílohou č. 1 Organizačního řádu MěÚ Cheb, Směrnice č. 10/2014 ve znění pozdějších změn - pracovní náplň odboru majetkoprávního

(dále jako „pronajímatel“)

**na straně jedné**

**a**

**Nájemce:**

EAF protect s.r.o.

se sídlem:

Podnikatelská 160/4, Hradiště, 350 02 Cheb

IČO:

02142384

jednatelka:

jednatelka společnosti Ing. Bc. Kateřina Hrdá

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni, spisová značka C 32170

(dále jako „nájemce“)

**na straně druhé**

***v následujícím znění:***

**Článek 1**

**Předmět nájmu**

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem **bytu č. 4** v bytovém domě v městě **Chebu, č.p. 2003, v ulici Šlikova, č.o. 16**, který je součástí pozemku parcelní číslo stavební 1688/1, zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 386 m<sup>2</sup>, v katastrálním území Cheb, obec Cheb, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb na listu vlastnictví č. 1 pro město Cheb.

Na základě dokončení svépomocné úpravy za účelem uvedení bytu do stavu způsobilého k řádnému užívání dle smlouvy č. SM/3548/2019-B-SV ze dne 16.05.2019, schválené usnesením Rady města Chebu č. RM 254/8/2019 ze dne 18.04.2019, v souladu se Zásadami pronájmů bytů ve vlastnictví města Chebu č. 11/2017“ v platném

znění (dále jen i „Zásady“), přenechává pronajímatel nájemci ve výše uvedeném domě do užívání **byt č. 4** bez snížené kvality o velikosti **1+3 s příslušenstvím**, ve **2. nadzemním podlaží** (dále jen „předmět nájmu“).

Byt sestává z následujících místností:

<u>Ozn</u>	<u>Název</u>	<u>Celk.</u>
<u>mís</u>	<u>místnosti</u>	<u>plo.m2</u>
1	pokoj 1	18,18
2	pokoj 2	20,45
3	pokoj 3	13,63
4	kuchyň	11,18
5	předsín	12,46
6	koupelna	4,72
7	WC	1,35
8	spíž	0,80
9	komora	7,17
10	balkón	3,30
11	sklepní kóje	8,77

**Celková podlahová plocha bytu je 102,01 m<sup>2</sup>.**

## Článek 2 Uživatelé bytu

Ke dni účinnosti této nájemní smlouvy jsou uživatelé bytu osoby, uvedené v evidenčním listu nájemce, který se za podmínek uvedených v Článku 5, odst. 3 stává nedílnou přílohou číslo 1 této nájemní smlouvy. Nájemce je povinen zabezpečit užívání předmětného bytu pouze pro účely bydlení a pro takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách. To znamená, že na jednoho uživatele bytu pronajímatel stanovuje minimální hygienicky přijatelnou obytnou plochu bytu ve výši 8 m<sup>2</sup>. Do celkové výměry ploch bytu pro výpočet uvedeného hygienického minima obytné plochy bytu na jednu osobu se započítává jenom podlahová plocha pokojů a nezapočítává se plocha kuchyně. Minimální hygienická obytná plocha bytu nesmí být bez souhlasu pronajímatele po celou dobu nájemního vztahu snížena.

O výjimkách z této hygienické obytné plochy může rozhodnout vedoucí odboru MaP. Nájemce je povinen, předem si písemně vyžádat souhlas pronajímatele s přijetím dalších osob do bytu a v případě vydaného souhlasu pronajímatele, mu písemně oznámit veškeré změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob, které budou užívat byt déle než dva měsíce, **a to nejpozději do sedmi kalendářních dnů** ode dne, kdy ke změně došlo. V písemné žádosti a písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození, státní příslušnost těchto osob a datum změny. V případě, že nájemce nesplní v tomto článku uvedené povinnosti ani **do dvou měsíců ode dne kdy změna nastala**, považuje se to za závažné porušení této nájemní smlouvy.

## Článek 3 Doba nájmu

Doba nájmu se touto nájemní smlouvou sjednává na dobu určitou, která odpovídá délce doby, po kterou budou ke stanovenému aktuálnímu měsíčnímu předpisu nájemného zohledněny (v jeho 50% výši) uznatelné náklady spojené s provedením svépomocné opravy bytu, které celkem činí 70% nájemcem a pronajímatelem odsouhlaseného rozpočtu, pro provedení svépomocných úprav v souladu s Článkem 6. této smlouvy.

## Článek 4 Zvláštní ujednání

1. V případě řádného plnění povinností nájemce vyplývajících z tohoto nájemního vztahu, bude po ukončení platnosti této smlouvy uzavřena smlouva nová na dobu neurčitou. Výše nájemného v této smlouvě bude stanovena v aktuální platné výši nájemného stanoveného Radou města Chebu. Žádost o uzavření smlouvy na dobu neurčitou, musí nájemce předat písemně pronajímateli nejpozději do 30 kalendářních dnů před dnem uplynutí sjednané doby nájmu určité uvedené v Článku 3 této smlouvy.

2. Nájem zanikne také písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nebo písemnou výpovědí. Nájem zanikne také uplynutím doby, na kterou byl touto smlouvou sjednán. Smluvní strany vylučují pro sebe možnost automatického prodloužení nájmu podle pravidel uvedených v ustanovení § 2230 a § 2285 OZ.

## Článek 5 Předání a převzetí bytu

1. Nájemce byt užíval na základě předešlé Smlouvy o nájmu bytu č. SM/3548/2019-B-SV ze dne 16.05.2019 a byl mu již správcem předán. Podkladem pro uzavření této „Smlouvy o nájmu“ je závěrečný protokol o dokončení svépomocné opravy bytu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

2. Při podpisu této smlouvy předá pronajímatel nájemci evidenční list s výpočtem nájemného a záloh úhrad za plnění spojená s užíváním bytu (dále jen „evidenční list“). První evidenční list je přílohou této smlouvy.

3. Po zániku nájmu bytu je nájemce povinen a zavazuje se byt předat nejpozději ve lhůtě 14 dnů ode dne zániku nájmu bytu ve stavu způsobilém k řádnému užívání novým nájemcem (ve stavu k jeho řádnému nastěhování, stěny včetně stropů bytu musí být vybělené a byt musí být čistý a prázdný), s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon, i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas pronajímatele. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce k termínu předání bytu. Nebude-li předáván byt, vinou předávajícího nájemce, ve stavu způsobilém k řádnému užívání a **pokud nájemce nezajistí na svůj náklad provedení drobných oprav a běžné údržby, dává nájemce pronajímateli souhlas, aby opravy a údržbu, zajistil na jeho náklady.** Nájemce se zavazuje, že předmětné náklady, které takto pronajímateli vzniknou, uhradí do 15 dnů od doručení výzvy (faktury) k jejich úhradě.

4. Nájemce se zavazuje, že všechny pronajímatelem písemně povolené stavební úpravy (včetně výměn zařizovacích předmětů) budou realizovány bezvýhradně na náklady nájemce.

V případě ukončení nájmu bytu nevzniká nájemci nárok na náhradu toho, o co se zvýšila hodnota předmětné věci a nájemce se zříká svého práva, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal (dle § 2294 OZ). Při takto prováděných úpravách bytu odpovídá nájemce za případné způsobené škody, které se zavazuje v plné výši uhradit. Pronajímatel neodpovídá za případné vady, které prováděním úprav bytu na své náklady nájemce způsobil a které je povinen na své náklady odstranit. **Ustanovení tohoto odstavce se týká i již provedených stavebních úprav při svépomocné opravě realizované na základě Smlouvy o nájmu bytu č. SM/3548/2019-B-SV ze dne 16.05.2019.**

## Článek 6 Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Pronajímatel přenechává nájemci byt do užívání za nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen „služby“) následovně:

a) Smluvní strany si dohodly smluvní nájemné, které se skládá z nájemného z podlahové plochy ve výši **55 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc** a nájemného za vybavení bytu stanoveného standardním způsobem v návaznosti na předpisy platné v den uzavření nájemní smlouvy a uvedeného v evidenčním listu, který je přílohou této smlouvy o nájmu bytu.

- b) V souladu s ustanovením Článku V „Zásad“ v aktuálně platném znění je zohlednění uznatelných vložených nákladů ve výši **348.568 Kč**. Uznatelné náklady budou nájemci zohledněny proti měsíčním předpisům nájemného ve výši 50 % aktuálně vyměřeného nájemného.

Po dobu zohlednění vložených uznatelných nákladů bude nájemcem hrazeno smluvní nájemné takto:

- **od dubna 2024 do června 2035 ve výši 2.567 Kč/měsíc,**
  - **v červenci 2035 ve výši 3.111 Kč/měsíc,**
  - **od srpna 2035 ve výši 100 % aktuálně platného nájemného za m<sup>2</sup>/měsíc stanoveného Radou města Chebu, vypočteného pro byt uvedený v článku 1,**
- c) V případě úpravy nájemného o roční míru inflace bude proveden přepočít výše měsíčního předpisu nájemného a bude provedena i změna doby nájmu určité, sjednané touto smlouvou. co bude předmětem dodatku/ů k této smlouvě. **Nájemce se tedy zavazuje** platit pronajímateli **nájemné z podlahové plochy dle předchozího odstavce a nájemné za vybavení bytu ve výši uvedené v evidenčním listu** měsíčně, nejpozději **k 26. dni** měsíce, za který má nájemné hradit.
- d) Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit sjednané smluvní nájemné o roční míru inflace stanovenou Českým statistickým úřadem vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen pro dané období, a to z pravidla k 1. červenci příslušného roku. Zvýšení smluvního nájemného je pronajímatel povinen dát nájemci na vědomí nejméně 3 měsíce před provedením změny způsobem obvyklým (zveřejněním v domě, v tisku, popřípadě písemným oznámením).
- e) Pronajímatel může po uplynutí 12 měsíců trvání doby nájmu, v níž nájemné nebylo zvýšeno, písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného, a to až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než 20 %. Bude-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného souhlasit, dojde k jeho zvýšení počínaje třetím kalendářním měsícem ode dne doručení návrhu. Nesdělí-li nájemce pronajímateli písemně do dvou měsíců od doručení návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby vyšší nájemného určil soud.
- f) Výše úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu (ceny služeb) dle nájemní smlouvy, jsou předepisovány formou měsíčních záloh tak, aby pokryly předpokládané náklady v daném kalendářním roce. Pronajímatel s nájemcem uzavírají dohodu, že zálohy uvedené v předešlé větě, budou vyúčtovány jednou ročně, po ukončení zúčtovacího období, nejpozději do 30. 4. následujícího roku. (dle „Zásad pro rozúčtování nákladů“). V případě vyúčtovaných nedoplatků, nájemce vydává souhlas pronajímateli k provedení navýšení záloh za poskytované služby spojené s užíváním bytu v takové výši, aby bylo zabezpečeno pokrytí předpokládaných nákladů za tyto služby v následném zúčtovacím období v plné výši. Takto upravený předpis úhrad záloh za poskytované služby spojené s užíváním bytu se nájemce zavazuje hradit v plné výši ode dne platnosti nového předpisu.

2. Pronajímatel se zavazuje poskytovat nájemci následující služby spojené s užíváním bytu:

- dodávku vody,
- odvádění odpadních vod,
- osvětlení společných prostor v domě,
- umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu,
- servis a odečty poměrových měřidel a rozúčtování nákladů za služby spojené s užíváním bytu a společných prostor domu za dané zúčtovací období,
- popřípadě další služby, na kterých se nájemce s pronajímatelem dohodnou nebo které bude pronajímatel poskytovat i bez provedené dohody s nájemcem z důvodu řádného zabezpečení užívání bytu a společných prostor domu užívaných nájemcem.

3. Změní-li se na straně nájemce okolnosti rozhodné pro rozsah poskytovaných služeb z důvodu změny počtu osob užívajících byt, je nájemce povinen oznámit to pronajímateli způsobem a v termínu uvedeném v Článku 2 této nájemní smlouvy.

4. Celkové měsíční nájemné spolu se zálohami na služby spojené s užíváním bytu, je nájemce povinen platit pronajímateli řádně a včas na účet č. **10006-528331/0100** vedený u Komerční banky Cheb, (složením na účet v bance, převodním příkazem, složenkou nebo v hotovosti v pokladně MěÚ Cheb) nejpozději se splatností do **26. dne** kalendářního měsíce, za který se platí nájemné.

U všech plateb předpisu nájemného a záloh na služby, je nájemce povinen uvádět **variabilní symbol ve tvaru 1200323004**.

V případě úhrady vkladem na účet v bance, složenkou, nebo v hotovosti v pokladně MěÚ Cheb, je nájemce povinen uvést **specifický symbol platby** ve tvaru šesti čísel, kde první dvě čísla identifikují měsíc a další čtyři čísla rok, za který je nájemné a zálohy na služby hrazeno.

5. V případě prodlení nájemce s placením nájemného nebo záloh na úhrady za služby předepsané platným „Evidenčním listem nájemce“ nebo je nezaplatí v plné výši ve stanovené době splatnosti, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

6. Na žádost nájemce je pronajímatel **povinen** prokázat správnost vyúčtování nákladů a uhrazených plateb za služby spojené s užíváním bytu. Reklamací vyúčtování musí nájemce uplatnit písemně u pronajímatele, nejpozději do stanoveného termínu, který je uveden na vyúčtování. Pokud nájemce nezaplatí nedoplatek do pěti dnů po splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení v zákonem stanovené výši.

7. Po zániku nájemního vztahu, za dobu, od povinnosti byt vyklidit až do faktického předání, je nájemce povinen, dle § 2295 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, poskytovat pronajímateli náhradu ve výši ujednaného nájemného, a to až do dne skutečného předání s tím, že s náhradou nájemného je povinen hradit i sjednané platby za poskytované služby.

## Článek 7

### Peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a jiných závazků v souvislosti s nájmem - jistota

1. Nájemce složil na účet pronajímatele číslo **6015-528331/0100**, vedený u Komerční banky Cheb, pod variabilním symbolem **324400189** jistotu ve výši **10.000 Kč (slovy: deset tisíc korun českých)**.

2. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn složené prostředky použít k úhradě pohledávek po splatnosti na nájemném a za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s touto nájemní smlouvou, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo vykonatelným rozhodčím nálezem nebo nájemcem písemně uznaných.

3. Nájemce se zavazuje v případě, že pronajímatel oprávněně složené prostředky čerpá, doplnit tyto na účet pronajímatele na původní výši, do jednoho měsíce od oznámení o jejich čerpání.

4. Pronajímatel se zavazuje po ukončení nájmu, vrátit nájemci složené peněžní prostředky, pokud nebyly pronajímatelem oprávněně čerpány, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a řádně předal pronajímateli.

## Článek 8

### Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu, jsou obecně upraveny v platných právních předpisech, zejména v OZ, zvláštních právních předpisech, kterými se provádí občanský zákoník a zvláštních předpisech souvisejících. Pokud v období po uzavření nájmní smlouvy dojde ke změně právních předpisů, jsou smluvní strany povinny se jimi řídit.
2. Nájemce je dále povinen dodržovat všechna ujednání obsažená v této nájmní smlouvě a v Pravidlech pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu (dále jen i „Domovní řád“), která obsahují rovněž aktuální přehled hlavních práv a povinností pronajímatele a nájemce vyplývajících z právních předpisů ke dni uzavření této nájmní smlouvy, a jsou její přílohou č. 4. Pokud v období po uzavření nájmní smlouvy dojde ke změně právních předpisů souvisejících s nájmem bytu, řídí se smluvní strany vždy jejich platným zněním.
3. Nájemce se zavazuje, že pronajatý byt bude užívat pouze v souladu s touto smlouvou a OZ. Je povinen na základě písemné výzvy, umožnit pronajímateli výkon jeho práva kontroly (zda je byt užíván řádným způsobem), umožnit provedení instalace a údržby zařízení pro měření (indikaci) tepla, teplé a studené vody, provedení nutné údržby domu, kdy přístup je možný jedině z bytu nájemce. Je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv změny stavebního či dispozičního charakteru bez souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce se zavazuje dle § 2257 OZ provádět běžnou údržbu a drobné opravy bytu, jeho zařízení, vybavení a výměny jejich součástí. Vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu upravuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb. v platném znění. Nájemce se tímto zavazuje úkony spojené s běžnou údržbou, drobnými opravami souvisejícími s užíváním bytu hradit.
6. Nájemce zabezpečí u všech uživatelů bytu, že budou užívat společné prostory, zařízení domu a bytu výhradně k účelům, ke kterým jsou určeny. Vchody a jiné společné prostory bude udržovat volné, nebude ponechávat motorová vozidla ve vstupních prostorách domu, na chodbách, ve sklepích ani v jiných prostorách domu. Nájemce zajistí, aby uložené potraviny ve společných prostorách a sklepích nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu, hlodavců a popř. jiné nákazy. Nájemce je povinen provádět průběžně úklid společných prostor v domě a čištění chodníků, které jsou souběžně s domem podle rozdělovníku.
7. Nájemce je povinen, v případě, kdy ví předem o dlouhodobé nepřítomnosti uživatelů bytu (více než 2 měsíce), oznámit tuto skutečnost pronajímateli. Současně je povinen označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné (havárie, plánované opravy v bytě, odečty poměrových měřidel atd.).
8. Nájemce se zavazuje, v případě, že to pronajímatel bude požadovat, převést ke dni skončení nájmu na pronajímatele všechny smlouvy k dodávkám energií sjednané nájemcem. Jedná se o tyto smlouvy:
  - na dodávku elektřiny;
  - na dodávku plynu.
9. Nájemce je povinen neprodleně hradit správcem předepsané náklady dle Článku 9 odst. 2 písm. g) této smlouvy ve spojitosti se zasíláním upomínek k úhradě dluhů na nájmném nebo službách spojených s užíváním bytu, včetně dluhů plynoucích z neuhrazených nedoplatků vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů, výpovědí z nájmu bytů a dalších výstrah spojených s neplněním povinností nájemce daných uzavřenou nájmní smlouvou a obecně závaznými předpisy
10. Nájemce je oprávněn vydat podnájemci/ům a členům jejich rodin souhlas s jejich přihlášením k trvalému pobytu na základě uzavřené podnájemní smlouvy. Dále je nájemce povinen odhlásit z trvalého pobytu na adrese touto smlouvou pronajatého bytu, v případě, že k němu ztratil užívací vztah, všechny uživatele bytu nejpozději

do 2 měsíců od ukončení užívacího vztahu. V případě že tak nájemce neučiní, souhlasí, aby to provedl pronajímatel.

11. Na základě ujednání mezi pronajímatelem a nájemcem a též v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v relevantním znění – výdaje hrazené nájemcem a vynaložené jím v rámci svépomocné úpravy bytu nad částku ve výši 479.483,84 Kč (dohodnutou k postupnému zápočtu na úhradu nájemného), které mají charakter technického zhodnocení pronajímaného majetku, včetně výdajů vynaložených nájemcem na pořízení vnitřního vybavení, zařízení a inventáře předmětu nájmu, má nájemce právo zahrnout do svého účetnictví a odepisovat z jejich pořizovací ceny po celou dobu trvání nájmu. Nájemce přitom takové výdaje zařídí do odpisové skupiny, ve které je zaříděn pronajatý hmotný majetek.

Pronajímatel v této souvislosti prohlašuje, že o vstupní cenu (výdajů) na technické zhodnocení svého majetku a vynaložených nájemcem nad rozsah uvedený shora nezvýšil/nezvýší cenu svého hmotného majetku.

12. Nájemce se zavazuje, že v případě pronajímatelem písemně povolených stavebních úprav v bytě, včetně výměn zařizovacích předmětů, u kterých se pronajímatel k úhradě nákladů nezavázal, budou tyto úpravy a výměny realizovány bezvýhradně na náklady nájemce a v jeho vlastní režii. V případě ukončení nájmu bytu nevzniká v tomto případě nájemci nárok na náhradu toho, o co se zvýšila hodnota předmětné věci (dle § 2220 NOZ, ve znění pozdějších předpisů). Při takto prováděných úpravách bytu nájemce odpovídá pronajímateli za případně způsobené škody, které se v případě jejich vzniku zavazuje v plné výši uhradit. Pronajímatel neodpovídá nájemci za případné vady, které si prováděním úprav na své náklady nájemce způsobil a které je povinen nájemce na svůj náklad odstranit.

## Článek 9 Správa domu

1. Správu domu vykonává **oddělení realitních transakcí odboru majetkoprávního Městského úřadu** Pracoviště pro styk s nájemci je na adrese: Městský úřad Cheb, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 510/9, PSČ 350 02. O případné změně správy domu během doby nájmu bude nájemce písemně informován.

2. Správce domu je zmocněn pronajímatelem, za dodržení podmínek daných touto nájemní smlouvou, k následujícím úkonům a činnostem:

- a) fyzicky předávat nájemci a přebírat od nájemce byt o čem musí být pořízen písemný protokol podepsaný nájemcem a oprávněným zástupcem správce;
- b) určovat výši záloh na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním bytu, provádět jejich vyúčtování podle zásad schválených pronajímatelem, vybírat a vymáhat příslušné částky včetně úroků z prodlení a smluvních pokut včetně zastupování v soudním řízení v rozsahu odsouhlaseném pronajímatelem a uzavřené mandátní smlouvy;
- c) požadovat a vymáhat na nájemci odstranění škod a plnění povinností k provádění drobných oprav a běžné údržby v bytě;
- d) vydávat a zasílat písemné výstrahy nájemci v případě hrubého porušování dobrých mravů v domě uživateli bytu;
- e) jednat a vyřizovat běžné záležitosti vyplývající z nájemního vztahu s nájemcem a přejímat za pronajímatele písemnosti a podání nájemce ve věcech, jejichž vyřízení a rozhodnutí si pronajímatel nevyhradil;
- f) vyjádřit se k žádosti nájemce o provedení stavebních úprav v bytě nebo k instalaci zařizovacích předmětů a vybavení bytu na náklady nájemce včetně vydání souhlasu a uzavírání dohod;
- g) účtovat nájemci ve spojitosti se zasíláním upomínek k úhradě dluhů na nájemném nebo službách spojených s užíváním bytu, včetně dluhů plynoucích z neuhrazených nedoplateků vyúčtování služeb spojených s užíváním bytů, výpovědi z nájmu bytů a dalších výstrah spojených s neplněním povinností nájemce daných uzavřenou nájemní smlouvou a obecně závaznými předpisy, náklady ve výši stanoveném v Čl. VIII odst. 6 Zásad.

3. Správce je dále po vydání příslušného rozhodnutí vedoucím odboru správy majetku Městského úřadu Cheb oprávněn:
  - a) předkládat nájemci k podpisu nájemní smlouvu, dodatky k nájemní smlouvě a zabezpečit uzavření nájemní smlouvy;
  - b) dávat nájemci výpověď, souhlasit se vznikem společného nájmu dohodou;
  - c) uzavírat s nájemcem dohodu o zániku nájmu bytu, dávat návrh na vyklizení bytu po skončení nájmu uplynutím doby určité nebo uplynutím výpovědní doby podané výpovědi z nájmu bytu;
  - d) vydávat rozhodnutí ke stavebním úpravám a podstatným změnám bytu, vyžadujícím rozhodnutí stavebního úřadu.

### **Článek 10 Další ujednání**

1. Nájemce se zavazuje, že v případě provedené instalace poměrových měřidel a indikátorů v bytě nebude žádným způsobem manipulovat s těmito poměrovými měřidly – vodoměry na studenou a teplou vodu nebo individuálními rozdělovači topných nákladů (dále je „IRTN“). Bude-li zjištěna nepřipustná manipulace s vodoměry a IRTN, bude tento stav kvalifikován podle příslušných předpisů a „Zásad pro rozúčtování nákladů“ jako úmyslné ovlivňování výsledků měření odběru ve prospěch spotřebitele. Na základě této kvalifikace, bude nájemci účtována sankce ve výši dle „Zásad pro rozúčtování nákladů“ (viz. příloha č. 4 nájemní smlouvy).
2. Stejným způsobem bude postupováno i u jiných služeb spojených s užíváním bytu uvedených v „Zásadách pro rozúčtování nákladů“.
3. Nájemce se zavazuje zabezpečit u všech uživatelů bytu dodržování přísného zákazu kouření ve všech společných prostorech domu.
4. Smluvní strany se dohodly, že promlčecí lhůta k uplatnění práv smluvní strany bude v délce 10 let od doby, kdy mohlo být právo poprvé uplatněno.

### **Článek 11 Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněnými zástupci obou smluvních stran, účinnosti nejdříve dnem uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv. Pronajímatel se zavazuje realizovat zveřejnění této smlouvy v předmětném registru v souladu s uvedeným zákonem.
2. Obě smluvní strany se dohodly, že nepodepíše-li nájemce svou vinou tuto nájemní smlouvu do 5 dnů ode dne, kdy byl ze strany pronajímatele nebo správce vyzván k podpisu nájemní smlouvy, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit. V případě, že jeden z účastníků odstoupí od smlouvy, ruší se smlouva dnem, kdy je oznámení o odstoupení doručeno druhému účastníkovi smlouvy.
3. Nájemce souhlasí, v souladu s ustanoveními zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, se zpracováním osobních údajů pro účely uzavření této smlouvy. Zpracováním osobních údajů se dle § 4, zák. č. 101/2000 Sb., rozumí zejména shromažďování, ukládání na nosiče informací, zpřístupňování, úprava nebo pozměňování, vyhledávání, používání, předávání, šíření, zveřejňování, uchovávání, výměna, třídění nebo kombinování, blokování, likvidace. Nájemce prohlašuje, že byl informován o účelu a době zpracování osobních údajů a dále i o správci, který bude s osobními údaji nakládat, kterým je pronajímatel, zastoupený odborem správy majetku MěÚ Cheb, jakož i o přístupu ke svým osobním údajům a právu požádat pronajímatele o vysvětlení (Nájemce, který zjistí nebo se domnívá, že správce nebo zpracovatel provádí zpracování jeho osobních údajů, které je v rozporu s ochranou soukromého a osobního života subjektu údajů nebo v rozporu se zákonem, zejména jsou-li osobní údaje nepřesné s ohledem na účel jejich zpracování, může požádat správce nebo zpracovatele o vysvětlení nebo požadovat, aby správce nebo zpracovatel odstranil takto vzniklý stav. Zejména se může jednat o blokování, provedení opravy, doplnění nebo likvidaci osobních údajů. Subjekt údajů má také právo obrátit se na Úřad na ochranu osobních údajů. Tento souhlas byl udělen svobodně a vědomě, po splnění informační povinnosti pronajímatelem podle zákona. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že pronajímatel si k této záležitosti vyžádá stanoviska ostatních odborů a oddělení úřadu a souhlasí s tím, aby dotčené odbory informace vyžádané



- pronajímatelem (včetně osobních údajů ve výše uvedeném rozsahu) poskytl. Nájemce byl poučen, že může svůj souhlas s poskytnutím osobních údajů odvolat. Odvolání souhlasu musí být písemné. Nájemce bere na vědomí, že odvoláním souhlasu se zpracováním osobních údajů by tímto došlo samozřejmě k zániku této smlouvy se všemi důsledky pro nájemce. V případě nevyřízených závazků nájemce vůči pronajímateli je odvolání souhlasu se zpracováním osobních údajů účinné až od okamžiku vyrovnání všech závazků.
4. Účastníci této nájemní smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
  5. Případné změny či doplňky této nájemní smlouvy, mohou být uzavřeny pouze písemně formou dodatků a po jeho podpisu oběma stranami se dodatky stávají součástí této nájemní smlouvy. K jakýmkoli ústním ujednáním se nepřihlíží.
  6. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž jeden obdrží nájemce, druhý správce a třetí bude uložen v centrální evidenci nájemních smluv pronajímatele.
  7. Práva a povinnosti smluvních stran výslovně touto nájemní smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů a dalšími obecně závaznými předpisy České republiky v platném znění.
  8. V případě doručování dokumentů se za řádně doručené považují též dokumenty doručené prostřednictvím datové schránky. Doručuje-li se způsobem podle zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění, ustanovení jiných právních předpisů upravující způsob doručení se nepoužijí. Dokument, který byl dodán do datové schránky, je doručen okamžikem, kdy se do datové schránky přihlásí osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu. Nepřihlásí-li se tato osoba do datové schránky ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byl dokument dodán do datové schránky, považuje se tento dokument za doručený posledním dnem této lhůty. Takovéto doručení dokumentu má stejné právní účinky jako doručení do vlastních rukou.
  9. **Podpisem nájemní smlouvy stvrzuje nájemce, že obdržel:**
    - Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
    - Pravidla pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu (Domovní řád).
    - Zásady rozúčtování nákladů na úhrady za plnění poskytovaná nájemcům spojených s užíváním bytů a nebytových prostor ve vlastnictví města Cheb pro účtovací období od 1. ledna 2008 do 31. prosince 2008 a následující období.

Přílohy:

1. Evidenční list bytu

V Chebu dne 8. 4. 2024

V Chebu dne 10. 4. 2024

---

**Ing. Vlastimil Habětínek**  
vedoucí odboru  
Městského úřadu Cheb  
(pronajímatele)

---

**EAF protect s.r.o.**  
Ing. Bc. Kateřina Hrdá - jednatelka  
(nájemce)

Pořízeny tři výtisky

Výtisk číslo 1 – pro nájemce převzal dne \_\_\_\_\_ podpis \_\_\_\_\_

Výtisk číslo 2 – pro správce

Výtisk číslo 3 – do centrální evidence pronajímatele

Skartovat,,V“

SZ: 254.3