

## SMLOUVA O NÁJMU BYTU

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2235 a následujícího zákona č. 89/2012 Sb., zákon Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), takto:

### 1. Účastníci

#### 1.1. Město Česká Lípa, IČ: 002 60 428, DIČ:CZ00260428

se sídlem nám. T. G. Masaryka 1, Česká Lípa, 470 01  
zastoupené na základě mandátní smlouvy č. B 06-3831/2008, Stavebním bytovým  
družstvem SEVER se sídlem Liberec, Bažantí 1415/3, PSČ 460 31, IČO:000 42 579,  
DIČ:CZ00042579  
(dále jen „pronajímatel“)

#### 1.2. BONPRA CZ, s.r.o.

**V zast. jednatelkou p. Roflíkovou Lucií**

Sídlo: Světova č.p. 523/1, 180 00 Praha 8

IČO: 04569741

(dále jen „nájemce“)

(společně dále jen „účastníci smlouvy“).

### 2. Preambule

2.1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parcelní číslo 5750/132 jehož součástí je dům č.p.: 3013 (dále jen „dům“), vše se nacházející v k.ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa.

2.2. V 5. nadzemním podlaží domu se nachází byt č. 31 o velikosti 39,14 m<sup>2</sup>.

2.3. Dům se nachází na adrese ulice Komenského, č.p. 3013, 470 01, Česká Lípa.

### 3. Předmět nájmu

3.1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci k zajištění bytových potřeb zaměstnanců nájemce byt č. 31 o velikosti 39,14 m<sup>2</sup>, situovaný v 5. nadzemním podlaží domu, který se skládá z celkem 1 obytné kuchyně, 1 pokoje, 1 předsíně, 1 koupelny s WC, 1 šatny, 1 komory (dále jen „byt“ nebo „předmět nájmu“).

3.2. Specifikace místností bytu, příslušenství, jakož i jeho vybavení jsou uvedeny v předávacím protokolu, který je vyhotoven při předání bytu a který obdrží obě strany a který tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě.

3.3. Pronajímatel se zavazuje přenechat byt shora uvedený nájemci k zajištění bytových potřeb jeho zaměstnanců, popřípadě i bytových potřeb členů jeho domácnosti, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

#### **4. Doba trvání nájmu**

- 4.1. Pronajímatel přenechává byt do užívání nájemci na dobu určitou, a to **od 9.12.2024 do 30.11.2026**.
- 4.2. Pokud bude mít nájemce zájem o prodloužení doby nájmu dle předchozího odstavce, zavazuje se požádat o prodloužení doby nájmu. O prodloužení doby trvání nájmu bude mezi účastníky smlouvy sjednán písemný dodatek ke smlouvě. Na prodloužení doby trvání nájmu není právní nárok.

#### **5. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby**

- 5.1. Nájemce je povinen platit měsíční nájemné ve výši 150,-- Kč za 1 m<sup>2</sup> (5.871,--Kč celkem za jeden měsíc a zaokrouhlo na celé koruny) a dále zálohy na úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a souvisejících služeb (dále jen služby) v pravidelných měsíčních splátkách splatných vždy do posledního dne v měsíci, na který se platby vztahují. Platby nájemného a záloh za služby je nájemce povinen hradit na účet 78-5276020267/0100 vedený u KB Česká Lípa nebo v hotovosti na pobočce Stavebního bytového družstva SEVER, IČ 000 42 579 (dále jen správce) na adrese Tržní 163, 470 01 Česká Lípa. Za služby se považují dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, provoz a čištění komínů, osvětlení společných částí domu, provoz výtahu a úklidu spol. prostor. Celková výše nájemného a záloh na služby je uvedena v příloženém evidenčním listu (příloha č. 2). Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvyšovat zálohy na služby. Toto zvýšení je povinen pronajímatel nájemci oznámit doručením nového evidenčního listu.
- 5.2. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohu za služby nejpozději do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platným předpisem.
- 5.3. Rozúčtování cen a úhrady služeb bude provedeno v souladu se zákonem č. 67/2013, o poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor, prováděcích předpisů a pravidel schválených Radou Města Česká Lípa.
- 5.4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemci jednostranně nájemné s tím, že zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. Ke zvýšení nájemného učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, se nepřihlíží. Nájemné se zvyšuje vždy z nájemného, které platí nájemce v okamžiku zvýšení. Pronajímatel je povinen zvýšení nájemného oznámit nájemci písemně s tím, že zvýšené nájemné je povinen platit nájemce od měsíce, který bude uveden v oznámení o zvýšení nájemného.

#### **6. Práva a povinnosti účastníků**

- 6.1. Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje:
  - 6.1.1. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k sjednanému účelu, udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě po dobu nájmu náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,

- 6.1.2. odstranit poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Neoznámí-li nájemce pronajímateli 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,
  - 6.1.3. zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
  - 6.1.4. provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy, které není povinen provádět nájemce.
- 6.2. Nájemce je oprávněn:
- 6.2.1. pracovat nebo podnikat v bytě, nezpůsobí-li tím zvýšené zatížení pro byt nebo dům,
  - 6.2.2. chovat v bytě zvíře, nezpůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud chov vyvolá potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, je nájemce povinen tyto náklady nahradit pronajímateli,
  - 6.2.3. provést **se souhlasem pronajímatele** úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu. Nesouhlasí-li pronajímatel se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud. Při skončení nájmu je povinen nájemce odstranit v bytě nebo domě změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav nežádá,
  - 6.2.4. přijmout ve své domácnosti osobu blízkou. Přijmout osobu jinou, než blízkou za člena domácnosti je nájemce oprávněn pouze **se souhlasem pronajímatele**. Souhlas pronajímatele musí mít písemnou formu. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, je povinen oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Sníží-li se počet členů nájemcovy domácnosti, je nájemce povinen to oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu.
- 6.3. Nájemce je povinen:
- 6.3.1. užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou,
  - 6.3.2. dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů,
  - 6.3.3. 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 pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce,

- 6.3.4. platit nájemné a náklady na služby dle této smlouvy,
  - 6.3.5. provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu dle přílohy č. 3 této smlouvy,
  - 6.3.6. oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl,
  - 6.3.7. oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku bytu, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem kontroly či provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného,
- 6.4. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.
  - 6.5. Bude-li nájemce předem vědět 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 to oznámit včas pronajímateli. Současně je povinen oznámit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.
  - 6.6. Účastníci smlouvy se dohodli, že veškerá korespondence, oznámení, výpověď či jiné dokumenty vzniklé na základě této smlouvy mezi účastníky smlouvy nebo v souvislosti s ní budou vyhotoveny v písemné formě a doručují se buď osobně, nebo doporučenou poštou, k rukám a na doručovací adresu účastníků smlouvy. Za pronajímatele je doručovací adresa: Stavební bytové družstvo SEVER, Tržní 163, 470 01 Česká Lípa. Za nájemce adresa: dle bodu 2.3. Účastníci smlouvy jsou povinni bez zbytečného odkladu oznámit změnu adresy pro doručování.

## **7. Podnájem**

- 7.1. Nájemce může dát třetí osobě byt do podnájmu, a to výhradně svým zaměstnancům.
- 7.2. Podnájem končí společně s nájmem. Končí-li nájem, je nájemce povinen to sdělit včas podnájemci s uvedením rozhodných skutečností, kterými jsou zejména den skončení nájmu, délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.

- 7.3. Umožní-li nájemce v souladu se zákonem a touto smlouvou užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

## **8. Skončení nájmu**

- 8.1. Nájem je možné skončit dohodou stran nebo výpovědí.
- 8.2. Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
- 8.3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že se nepoužije ustanovení § 2285 občanského zákoníku, na základě, kterého se prodlužuje nájem až o dva roky v případě, že v tříměsíčním období po skončení nájmu nebude nájemce písemně vyzván pronajímatelem, aby byt vyklidil a předal.
- 8.4. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhému účastníkovi. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
- 8.5. V případě výpovědi ze strany pronajímatele je tento povinen poučit nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.
- 8.6. Pronajímatel může vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době pouze z důvodů uvedených v ustanovení § 2288 občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.
- 8.7. Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.
- 8.8. Výpověď nájmu na dobu určitou podaná nájemcem je možná jen tehdy, jestliže se změnila okolnosti, z nichž účastníci podpisu této smlouvy či jejího posledního dodatku vycházeli, a to tak významně, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Výpovědní doba činí 3 měsíce.

## **9. Výpověď nájmu pronajímatelem bez výpovědní doby**

- 9.1. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména pokud:
- 9.1.1. nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
- 9.1.2. poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- 9.1.3. způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo
- 9.1.4. užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

- 9.2. Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.
- 9.3. Nájemce je povinen odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. O stavu předávaného bytu bude sepsán předávací protokol, který obdrží obě strany. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.
- 9.4. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.
- 9.5. Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si účastníci ujednali, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu.
- 9.6. Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- 9.7. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a odpovídajících nákladů na služby, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

## **10. Závěrečná ustanovení**

- 10.1. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, porozuměli mu, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.
- 10.2. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky smlouvy a účinnosti dle čl. 4.1., je vyhotovena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom.
- 10.3. Tato smlouva se uzavírá na základě usnesení RM dne 25.11.2024 pod č. usnesení 946/B/2024 a pokynu MUCL/57077/2024/OSBFN/AH, č. j.: MUCL/153967/2024 ze dne 27.11.2024.
- 10.4. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
- 10.5. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků podepsaných všemi účastníky smlouvy.

V České Lípě, dne 28.11.2024

Pronajímatel: .....

Drastíková Karla, v.r.  
SBD Sever

Nájemce: .....

Roflíková Lucie, v.r.  
BONPRA CZ, s.r.o.

**Přílohy:**

1. Předávací protokol
2. Evidenční list
3. Vymezení drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou
4. Mandátní smlouva (či plná moc) pokud za pronajímatele podepisuje smlouvu mandatář