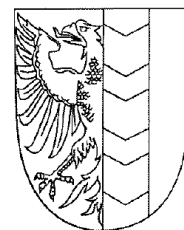




MMOPP00KZNKY



STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ust. § 2201 a násl. občanského zákoníku

Článek I.

Smluvní strany

Pronajímatel: **Statutární město Opava**
Se sídlem: **Opava, Horní náměstí 69, PSČ: 746 01**
IČ, DIČ: **00300535, CZ00300535**
Bankovní spojení: **Československá obchodní banka, a.s., č. účtu: [REDACTED]**
Zastoupen: **[REDACTED] vedoucím odboru majetku města Magistrátu města Opavy, na základě pověření schváleného Radou Statutárního města Opavy ze dne 29. 7. 2013 usnesením č. 2316/65 RM 13 bod 17/65**

dále také jen „pronajímatel“

Nájemce: **Slezské divadlo Opava, příspěvková organizace**
Se sídlem: **Opava, Horní náměstí 195/13, PSČ 746 01**
IČ, DIČ: **00100552, CZ 00100552**
Zapsaná: **Zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, odd. Pr., vložka 5320**
Bankovní spojení: **Komerční banka, a.s., číslo účtu: [REDACTED]**
Zastoupen: **[REDACTED] ředitelem**
Tel. [REDACTED] e-mail [REDACTED]

dále také jen „nájemce“

Článek II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem pozemku parc.č. 164/3 v katastrálním území Opava-Město, jehož součástí je budova č.p. 152, objekt k bydlení, ležící v části obce Opava-Město na adrese Opava, Horní náměstí 27 (dále také jen „**předmětná budova**“).
2. V V. nadzemním podlaží předmětné budovy se nachází byt č. 7, jehož specifikace je uvedena v Evidenčním listě, který je jakožto Příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „**předmětný byt**“).
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmětný byt do nájmu (dále také jen „**předmět nájmu**“).
4. Nájemce předmětný byt přijímá do svého užívání a zavazuje se předmět nájmu užívat sjednaným způsobem a k dohodnutému účelu, za užívání platit pronajímateli úplatu dle této smlouvy a plnit další povinnosti stanovené touto smlouvou.

Článek III.
Účel nájmu

Nájemce se zavazuje užívat předmětný byt výhradně za účelem poskytování ubytování svým pracovníkům.

Článek IV.
Doba nájmu

Nájem se sjednává s účinností ode dne **1. 4. 2026 na dobu určitou do dne 31. 3. 2027.**

Článek V.

Výše a splatnost nájemného a způsob jeho platby

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za oprávnění užívat předmět nájmu nájemné ve výši **Kč 11.859,-** měsíčně.
Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude placeno **měsíčně** tak, že nájemné za kalendářní měsíc je splatné vždy **do 15. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí**. Nájemné je ve smyslu § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (dále také jen „ZDPH“), osvobozeno od daně z přidané hodnoty. Datum uskutečnění osvobozeného plnění nastává ke dni podpisu smlouvy oběma smluvními stranami, v dalším období nastává datum uskutečnění osvobozeného plnění k 15. dni každého kalendářního měsíce. Úhrady za služby nejsou ve smyslu § 36 odst. 13 ZDPH zahrnuty do základu daně.
2. Nesdělí-li pronajímatel nájemci písemně jiné bankovní spojení, je nájemce povinen platit nájemné bezhotovostním převodem na tento bankovní účet:
 - číslo účtu: [REDAKCE]
 - vedený u Československé obchodní banky, a.s.
 - variabilní symbol: 9400001079
3. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn 1x (jedenkrát) ročně jednostranně zvýšit výši nájemného o míru inflace dle údajů Českého statistického úřadu, která nastane ode dne vzniku nájmu dle této smlouvy, příp. ode dne posledního zvýšení nájemného. Zvýšení nájemného pronajímatel provede obvykle od 1. 4. kalendářního roku. Novou výši nájemného a způsob jeho výpočtu sdělí pronajímatel nájemci písemně. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše nájemného akceptovat a respektovat.
4. V případě prodloužení nájmu se zaplacením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodloužení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

Článek VI.

Služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat řádné plnění následujících služeb, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno:
 - dodávka tepla na vytápění
 - dodávka vody včetně odvádění odpadních vod
 - dodávka teplé vody
 - dodávka elektrické energie pro osvětlení společných prostor
 - opravy osvětlení společných prostor
 - provoz a opravy televizní antény
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli cenu poskytovaných služeb. Pronajímatel neodpovídá za přerušení dodávek těchto služeb z důvodů na straně dodavatelů těchto služeb nebo na straně nájemce.
3. Ostatní služby spojené s užíváním předmětného bytu je povinen si sám a na svůj účet zajistit nájemce.
4. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli **zálohy na cenu služeb** uvedených v odst. 1 tohoto článku smlouvy ve výši **Kč 3.841,-** měsíčně.
5. Smluvní strany se dohodly na splatnosti ceny služeb a platebních podmínkách následovně: zálohy na cenu služeb se nájemce zavazuje pronajímateli platit **měsíčně se stejnou splatností jako v případě nájemného**. Pronajímatel je povinen každoročně nájemci vyúčtovat zaplacené zálohy na cenu služeb způsobem uvedeným v Evidenčním listu. Vyúčtování zaplacených záloh na cenu služeb pronajímatel provede po vyúčtování ceny služeb příslušným dodavatelem těchto služeb po skončení účtovacího období, kterým je zpravidla kalendářní rok, nejpozději do 30. 4. následujícího kalendářního roku, resp. do čtyř měsíců po skončení účtovacího období. Případné nedoplatky je nájemce povinen pronajímateli zaplatit do 20 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele k zaplacení nedoplatku nájemci. Případné přeplatky pronajímatel vrátí nájemci do 20 dnů po vyúčtování poskytnutých služeb příslušným dodavatelem.

6. Nesdělí-li pronajímatel nájemci písemně jiné bankovní spojení, je nájemce povinen platit cenu služeb a zálohy na cenu služeb bezhotovostním převodem na tento bankovní účet:
 - číslo účtu: [REDACTED]
 - vedený u Československé obchodní banky, a.s.
 - variabilní symbol: 9400001079
7. V Evidenčním listu je uvedeno zejména přesné vymezení služeb, které se pronajímatel zavazuje zabezpečovat, cena nebo způsob stanovení ceny těchto služeb a výše záloh, které se nájemce zavazuje pronajímateli za poskytované služby platit.
8. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně upravit výši záloh na cenu služeb, a to zejména v závislosti na výši skutečných nákladů na dané služby. Novou výši záloh na cenu služeb sdělí pronajímatel nájemci písemně. Nájemce se zavazuje takto provedenou úpravu výše záloh akceptovat a respektovat.
9. V případě prodlení nájemce se zaplacením ceny služeb nebo zálohy na cenu služeb je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.

Článek VII.

Předání předmětu nájmu nájemci

1. O předání předmětu nájmu nájemci se smluvní strany zavazují sepsat protokol, jehož obsahem musí být alespoň popis stavu předmětu nájmu, datum a podpisy smluvních stran. Nepodepíše-li nájemce předávací protokol, není pronajímatel povinen předmět nájmu nájemci předat.
2. Předávací protokol sepiší smluvní strany ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.

Článek VIII.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu nájemci ve stavu způsobilém ke smluvenému, příp. obvyklému užívání a v tomto stavu jej svým nákladem udržovat, není-li k provádění údržby a oprav předmětu nájmu dle této smlouvy nebo zákona povinen nájemce. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že byl se stavem předmětu nájmu podrobně seznámen a že jej v tomto stavu, který je způsobilý ke smluvenému a obvyklému užívání, přijímá do svého užívání.
2. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu výhradně k účelu uvedenému v této smlouvě a přiměřeně povaze a určení předmětu nájmu.
3. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v předmětné budově bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům této budovy nerušený výkon jejich práv. Zejména nájemce nesmí ostatní uživatele předmětné budovy jakkoli obtěžovat či je omezovat při výkonu jejich užívacích práv. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen s domovním řádem a zavazuje se jej bezvýhradně dodržovat.
4. Nájemce se zavazuje udržovat pořádek a čistotu v předmětu nájmu, jakož i ve společných prostorách předmětné budovy a v prostoru před vstupem do předmětné budovy. Případné znečištění bude odstraněno na náklady nájemce, který se zavazuje náklady s tím spojené pronajímateli nahradit.
5. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu a společných prostorách předmětné budovy nevznikla škoda. Nájemce odpovídá za poškození předmětu nájmu a společných prostor předmětné budovy; nájemce je přitom odpovědný nejen za vlastní jednání, ale také za jednání třetích osob, jimž umožnil přístup do předmětu nájmu a předmětné budovy. Nájemce je povinen neprodleně provádět na své náklady opravy vad a poškození předmětu nájmu a společných prostor předmětné budovy, které způsobí nájemce nebo osoby, za jejichž jednání je nájemce odpovědný.
6. Nájemce je povinen provádět v předmětném bytě na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu alespoň v rozsahu stanoveném v Příloze č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy.
7. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli na jeho výzvu náhradu nákladů na údržbu, servis a opravy výtahu nacházejícího se v předmětné budově, nákladů na opravy osvětlení společných prostor předmětné budovy a nákladů na opravy společné televizní antény sloužící uživatelům předmětné budovy, které pronajímatel na tyto účely vynaložil. Nájemce se zavazuje tuto náhradu nákladů zaplatit pronajímateli do jednoho měsíce ode dne doručení výzvy pronajímatele k jejímu zaplacení.
8. Maximální počet osob, které mohou předmětný byt užívat, je uveden v Evidenčním listě. Nájemce je povinen tento maximální počet respektovat a nedopustit, aby předmětný byt užívalo více osob. Na výzvu pronajímatele je nájemce povinen pronajímateli neprodleně písemně sdělit následující údaje o osobách fakticky užívajících předmětný byt: jméno a příjmení, datum narození a adresa trvalého pobytu, příp. adresa pro doručování.

9. Nájemce se zavazuje zajistit dodržování veškerých obecně závazných a právní předpisů vztahujících se k užívání předmětu nájmu.
10. K jakýmkoli změnám předmětu nájmu (zejména stavebním úpravám) či změnám využití předmětu nájmu se nájemce zavazuje vyžádat předchozí písemný souhlas pronajímatele. Bez tohoto souhlasu nesmí nájemce provést jakoukoli změnu či úpravu předmětu nájmu.
11. Nájemce je oprávněn zřídit užívací právo k předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v souladu se sjednaným účelem nájmu jen svým pracovníkům, a to nejdéle na dobu trvání nájmu. V jiných případech nájemce užívací právo k předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele zřídit nesmí.
12. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést (tedy s výjimkou drobných oprav a běžné údržby, které je povinen dle odst. 6 tohoto článku smlouvy provádět nájemce), a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav; jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.
13. Pronajímatel je oprávněn kdykoli požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem. Pronajímatel je dále oprávněn požadovat přístup do předmětu nájmu za účelem provedení údržby nebo opravy předmětu nájmu, jakož i za účelem odečtu měřičů spotřeby, a to v běžné denní době a po oznámení učiněném v přiměřené době předem. Nájemce je povinen tato práva pronajímatele bezvýhradně respektovat a umožnit pronajímateli na jeho výzvu přístup do předmětu nájmu. Poruší-li nájemce tuto povinnost, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé jednotlivé porušení této povinnosti. Pronajímatel je rovněž oprávněn do předmětu nájmu vstoupit bez souhlasu či vědomí nájemce v případě havárie, její hrozby nebo jiné mimořádné události.
14. Nájemce je oprávněn k odběru elektrické energie a vody ze stávajících rozvodů. Elektrickou energii nesmí nájemce užívat bez souhlasu pronajímatele k provozu zařízení sloužících k vytápění nebo k provozu zařízení umístěných mimo předmětný byt.
15. Nájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě provedení instalace a údržby zařízení pro měření spotřeby dodávaných služeb spojených s užíváním předmětného bytu, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí předmětného bytu a náleží pronajímateli.

Článek IX.

Skončení nájmu

1. Smluvní strany se výslovně dohodly, že každá ze smluvních stran je oprávněna tuto smlouvu písemně vypovědět i bez udání důvodu.
2. Je-li smlouva vypovězena, skončí nájem uplynutím výpovědní doby, která činí tři měsíce a počítá se od posledního dne kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena.
3. Nejpozději poslední den trvání nájmu je nájemce povinen předmět nájmu vyklidit a vrátit jej pronajímateli, a to ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání. Předmět nájmu musí být předán nepoškozený a uklizený. O vrácení předmětu nájmu se smluvní strany zavazují sepsat protokol, který bude obsahovat alespoň datum vrácení předmětu nájmu pronajímateli, popis stavu, v jakém se předmět nájmu nachází, a podpisy smluvních stran. Předávací protokol bude sepsán ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
4. V případě, že nájemce nevrátí předmět nájmu nebo jeho část pronajímateli řádně a včas, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení s vrácením předmětu nájmu nebo jeho části pronajímateli. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
5. Smluvní strany se dále pro případ, že nájemce řádně nevrátí předmět nájmu nebo jeho část pronajímateli ani do 15 dnů ode dne skončení nájmu, výslovně dohodly, že pronajímatel je již bez dalšího oprávněn (nikoli povinen) vstoupit do předmětného bytu a na náklady nájemce zajistit jeho vyklizení a uskladnění vyklizených věcí. Nájemce za tím účelem uděluje pronajímateli plnou moc k provedení těchto úkonů a opatření. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli náhradu nákladů vynaložených v souvislosti s vyklizením předmětného bytu, využije-li pronajímatel tohoto práva. S vědomím tohoto ujednání a po důkladném zvážení všech důsledků s ním spojených uzavírá nájemce tuto smlouvu.

Článek X.

Zvláštní ustanovení o kauci

1. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli do deseti dnů ode dne uzavření této smlouvy pro případ vzniku škody na předmětu nájmu nebo prodlení nájemce s plněním jeho platebních povinností dle této smlouvy peněžní částku – kauci – ve výši xxx,- Kč, a to na tento bankovní účet:
 - číslo účtu:
 - vedený u
 - variabilní symbol:
2. Důsledkem skutečnosti, že nájemce nezaplatí pronajímateli kauci ve výše uvedené lhůtě, je jednak vznik povinnosti nájemce zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši rovnající se dvojnásobku výše této kauce a jednak vznik práva pronajímatele od této smlouvy odstoupit. Odstoupením od smlouvy se smlouva ruší ke dni doručení odstoupení od smlouvy druhé smluvní straně. Nájemce je v tomto případě povinen předmět nájmu vyklidit a vrátit pronajímateli do tří dnů ode dne zrušení smlouvy, a to ve stavu, v jakém jej převzal, a zaplatit pronajímateli poměrnou část nájemného za dobu užívání předmětu nájmu, jakož i cenu služeb souvisejících s užíváním předmětu nájmu. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
3. Pronajímatel je oprávněn zaplacenou kauci použít k úhradě vzniklé škody na předmětu nájmu, za kterou odpovídá nájemce. O použití kauce se pronajímatel zavazuje nájemce písemně informovat.
4. Nepoužije-li pronajímatel kauci výše uvedeným způsobem, zavazuje se zaplacenou kauci, příp. její nepoužitou část, vrátit po skončení nájmu dle této smlouvy nájemci, a to do 30 dnů ode dne vrácení předmětu nájmu pronajímateli. Smluvní strany se výslovně dohodly, že příp. výnos z kauce vzniklý uložení peněžních prostředků na výše uvedeném bankovním účtu náleží pronajímateli.
5. V případě, že nájem dle této smlouvy bude ukončen z důvodu prodlení nájemce s placením nájemného nebo úhrady za služby, nebo v případě, že ke dni skončení nájmu bude nájemce v prodlení s placením nájemného nebo úhrady za služby, kauce, příp. její nepoužitá část, propadá ve prospěch pronajímatele, tzn. že kauce nabývá v tomto případě charakteru smluvní pokuty za porušení závazku nájemce platit nájemné a úhradu za služby řádně a včas, kteroužto smluvní pokutu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli, přičemž výše této smluvní pokuty odpovídá výši kauce, příp. její nepoužitě části, a splatnost smluvní pokuty nastává dnem skončení nájmu.

Článek XI.

Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými právními předpisy. Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva se řídí obecnými ustanoveními občanského zákoníku o nájmu a nevztahují se na ni zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu (§ 2235 – § 2301 občanského zákoníku), neboť nájemce je právnickou osobou, která nemá bytovou potřebu.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
3. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:
 - Příloha č. 1 – Evidenční list
 - Příloha č. 2 – Drobné opravy bytu
4. Tato smlouva je sepsána ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
5. Tato smlouva je uzavřena svobodně a vážně, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, je určitá a smluvním stranám zcela srozumitelná, což smluvní strany potvrzují svými podpisy.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s následujícími výjimkami: o fyzické osobě uzavírající tuto smlouvu v rámci podnikatelské činnosti budou uveřejněny tyto identifikační údaje: jméno a příjmení (příp. dodatek či obchodní firma), sídlo, identifikační číslo a identifikátor datové schránky; nebudou uveřejněny údaje o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, ani kontaktní či doplňující údaje (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa, apod). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jejím uzavření statutární město Opava. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jejího uzavření, je uveřejnění povinná nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.

7. Tato smlouva byla schválena Radou Statutárního města Opavy dne 10. 3. 2026, číslo usnesení 4824/105/RM/26 bod 1b.

V Opavě dne 13. 1. 2026

V Opavě dne 20. 03. 2026

Za pronajímatele:

Za nájemce:

STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA

odbor majetku města
Statutárního města Opavy, 4



vedoucí odboru majetku města



ředitel divadla

EVIDENČNÍ LIST BYTU

datum platnosti od: 01.04.2026

Pronajímatel:
Statutární město Opava
Horní náměstí č. p. 382/69

Nájemce:
Slezské divadlo Opava, p.o.
IČ 00100552
Horní náměstí č. p. 195/13 Město
746 01 Opava 1

I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE BYTU	
Plátce: Slezské divadlo Opava, příspěvková organizace	
Dům: Opava, Horní náměstí čp 152 čo 27	Byt č.: 7
	Podlaží: 5
Platba: soupis předpisů	Velikost bytu: 3+1
Spojovací číslo SIPO:	Topení: Dálkové
Typ bytu: 1 byty	Počet osob evidenční: 3
Nájemní smlouva do: 31.03.2027	Počet osob pro služby: 3
	Výtah: Ne
	Komíny: 0
	Vodné:

II. ÚDAJE O OSOBÁCH BYDLÍCÍCH V BYTĚ	
Příjmení jméno Slezské divadlo Opava, příspěvková organ	Datum narození

III. ZÁKLADNÍ MĚSÍČNÍ NÁJEMNÉ							
Typ plochy	Název místnosti	skuteč.	započt.	vyúčto.	Datum od	Datum do	Kód
Podlahová:	1.pokoj	19,50	19,50	19,50	01.01.2013		
	2.pokoj	15,30	15,30	15,30	01.01.2013		
	3.pokoj	13,50	13,50	13,50	01.01.2013		
	kuchyň	10,70	10,70	10,70	01.01.2013		
	předsíň	9,90	9,90	3,47	01.01.2013		
	koupelna	2,30	2,30	2,30	01.01.2013		
	wc	1,10	1,10	0,83	01.01.2013		
	spíž	0,60	0,60	0,12	01.01.2013		
Ostatní:	balkón	3,10	1,55		01.01.2013		
	sklep	3,10	1,55		01.01.2013		
Plocha celkem (m2):		79,10	76,00	65,72	Celkem 11 400,00 Kč		

IV. SNÍŽENÍ ZÁKLADNÍHO NÁJEMNÉHO PRO NIŽŠÍ KVALITU BYTU				
Popis slevy	Snížení %	Kč	Datum od	Datum do

V. VYBAVENÍ BYTU ve vlastnictví pronajímatele						
Popis vybavení	Počet	Datum pořízení	Živ.Opotř. rok	Cena %	Sazba Kč	Sazba Kč/ks
Datum od Datum do	Výp.					
měřidlo tepla 01.01.2016	5 ks A	01.01.2016	10	10,00		5,00 *
měřidla bytová 70782489 01.01.2022	1 ks A	01.01.2022	5	20,00		5,00
měřidla bytová 70773139 01.01.2022	1 ks A	01.01.2022	5	20,00		5,00
vestavná trouba pečicí 01.04.2026	1 ks A	01.04.2026	15	6,67	9845	54,69
vestavěná skříň	1 ks	01.04.2026	20	5,00	13351	55,63

01.04.2026	A							
vestavěná skříň	1 ks	01.04.2026	20	5,00	18290	76,21		
01.04.2026	A							
kuchyňská linka	1 ks	01.04.2026	20	5,00	38832	161,80		
01.04.2026	A							
odsávač par	1	01.04.2026	5	20,00	2968	49,47		
01.04.2026	A							
vestavná varná deska	1	01.04.2026	15	6,67	4884	27,13		
01.04.2026	A							
Celkem měsíční sazba:						459,93		
* = sazba po době životnosti								

VI. ZÁLOHY ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU

Popis služby	Datum od	Datum do	Záloha
vodné a stočné	01.04.2025		500,00
dodávka teplé vody	01.04.2026		1800,00
osvětlení společných prostor	01.04.2026		100,00
společná televizní anténa	01.04.2026		11,00
dodávka tepla	01.04.2026		1430,00
osvětl. spol. prost. - opravy	01.01.2013		0,00
anténa - opravy	01.01.2013		0,00
Celkem měsíční záloha:			3841,00

VII. MĚSÍČNÍ NÁJEMNÉ Z BYTU

Základní nájemné	76,00 m2 x 150,00 Kč/m2 =	11 400,00 Kč
Nájem za vybavení bytu		459,93 Kč
Požizovací cena bytu pro věčně usm. nájem		Kč
Sleva v Kč		0,00 Kč
Sleva v %	0,00% 0,00 Kč =	11 400,00 Kč
Fond oprav		0,00 Kč
Zálohy za služby		3 841,00 Kč
Konečná úprava daná majitelem		0,00 Kč
Měsíční nájem a zálohy na služby		15 700,00 Kč
Celková měsíční úhrada		15 700,00 Kč

INFORMACE NÁJEMNÍKŮM

NAŘÍZENÍ VLÁDY
ze dne 26. října 2015
(úprava platná od 01. 01. 2026)

Vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

Vláda nařizuje k provedení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

§ 1 Úvodní ustanovení

Toto nařízení vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.

§ 2 Běžná údržba 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 § 4 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.

§ 3 Drobné opravy bytu

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.

§ 4 Drobné opravy podle věcného vymezení

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, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích 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 termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

§ 5

Drobné opravy podle výše nákladů

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 § 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1500 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 se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

§ 6

Roční limit nákladů

(1) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 150 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy. Náklady na dopravu se do nákladů na tyto opravy nezapočítávají a hradí je nájemce.

(2) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, 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.

§ 7 Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2016.

Předseda vlády:
Mgr. **Sobotka** v. r.

Ministryně pro místní rozvoj:
Ing. **Šlechtová** v. r.