

165

Městský úřad Rudná	čj.
Došlo - 2 - 12 - 2025	02989
Přílohy	Č.dor.zásilky
Zpracovatel 40	

Nájemní smlouva

uzavřená dle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, mezi smluvními stranami:

Město Rudná

sídlo městského úřadu: Masarykova 94, 252 19 Rudná

IČO: 233773

které zastupuje Lubomír Kocman, starosta

dále též „pronajímatel“

a



dále též „nájemce“

článek I.

Úvodní prohlášení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky  v budově č. p. 30/1 ulice Šamonilova, 252 19 Rudná, která je součástí pozemku parcelní číslo st. 39 v katastrálním území Dušníky u Rudné (dále jen „byt“).

článek II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci za účelem zajištění jeho bytových potřeb do užívání byt specifikovaný v článku I., tj. byt 2 + kk, o rozměru 57,91 m² umístěný  za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.
2. Součástí předmětu nájmu je dále vnitřní vybavení bytu uvedené v příloze.
3. Nájem bytu je ujednán v souvislosti s dlouhodobou činností vykonávanou v zájmu města Rudná spočívající v následujícím: 
4. Nájemce byt do nájmu přijímá, zavazuje se jej užívat pouze ke sjednanému účelu, platit řádně a včas nájemné a úhrady za služby a dodržovat další povinnosti plynoucí z nájmu.

5. Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

článek III.

Předání a převzetí bytu

1. Nájemce se zavazuje převzít od pronajímatele a pronajímatel je povinen předat byt nájemci nejpozději k prvnímu dni nájmu dle této smlouvy.
2. O předání bytu sepiší smluvní strany předávací protokol, ve kterém budou uvedeny stavy měřidel energií, případné zjevné vady bytu nebo další skutečnosti o stavu bytu a jeho vybavení.

článek IV.

Nájemné

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání bytu **nájemné ve výši 15 578 Kč měsíčně.**
2. V nájemném nejsou zahrnuty náklady na služby spojené s nájmem, které je nájemce povinen platit zálohově v souladu s článkem V. této smlouvy.
3. Nájemné spolu se zálohami na služby se hradí na základě faktury vystavené pronajímatelem ve stávajícím kalendářním měsíci trvání nájmu.
4. Nájemné je splatné na účet pronajímatele č. 9021-388169389/0800, vedený České spořitelny a.s., a to pod variabilním symbolem uvedeným na faktuře.
5. Nebude-li nájem trvat celý kalendářní měsíc, má pronajímatel nárok na poměrnou část nájemného a záloh na služby počítanou podle počtu dní v měsíci, kdy nájem trval.
6. Bude-li nájem trvat déle než jeden rok, může pronajímatel výši nájemného jednostranně upravit o přírůstek nebo pokles průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O zvýšení nebo snížení nájemného informuje pronajímatel nájemce písemně, nejpozději do 15. dubna příslušného roku. Nájemné se zvyšuje od prvního dne měsíce doručení oznámení o zvýšení/snížení ceny nájemného pronajímatelem. K první úpravě výše nájemného z důvodu inflace může dojít nejdříve po 31.12.2026.
7. Nájemce se zavazuje uhradit v hotovosti na pokladně MěÚ Rudná nebo převodem na účet č. 9021-388169389/0800 pod **variabilním symbolem č. 21323612** a **specifickým symbolem č. pronajatého bytu**  pronajímateli nejpozději při podpisu této smlouvy částku ve výši jednoho měsíčního nájemného jako peněžitou jistotu (kauci) ve smyslu ustanovení § 2254 odst. 1 občanského zákoníku. Pronajímatel je oprávněn jistotu započíst na uspokojení svých pohledávek za nájemcem vzniklých v souvislosti s nájmem; oznámí-li pronajímatel nájemci čerpání jistoty, je nájemce povinen doplnit jistotu do

původní výše nejpozději ve lhůtě splatnosti nejbližšího nájemného. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně v souvislosti s nájmem dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí ve výši zákonné sazby.

článek V.

Služby poskytované s nájmem

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci v souvislosti s užíváním bytu u jednotlivých dodavatelů či prostřednictvím Technických služeb Rudná a.s. následující služby: dodávky vody, odvádění odpadních vod, osvětlení společných částí domu. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady spojené s poskytováním uvedených služeb.
2. Náklady za dodávky elektrické energie a plynu do bytu budou součástí měsíční fakturace **ve výši 3 500 Kč měsíčně.** - *Záloha* 
3. Poplatek za svoz komunálního odpadu hradí nájemce, a to za každého člena společné domácnosti. Ke dni podpisu nájemní smlouvy činí poplatek **64 Kč za osobu a měsíc.** Výše poplatku se bude automaticky upravovat podle aktuálně platné výše poplatku za svoz komunálního odpadu stanovené městem Rudná. Poplatek za svoz SKO bude součástí měsíční fakturace.
4. Úklid společných prostor zajišťují nájemci sami podle rozpisu služeb, který si mezi sebou dohodnou.
5. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli zálohy na náklady za služby uvedené výše a poplatek za svoz komunálního odpadu, a to v měsíčním intervalu společně s nájemným na základě pronajímatelem vystavené faktury. Jednotlivé zálohy jsou rozepsány v příloze této smlouvy.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně stanovit novou výši záloh na služby, a to s ohledem na jím odebrané služby v uplynulém období tak, aby výše záloh odpovídala přibližnému měsíčnímu odběru služeb nájemcem dle uplynulého období; obdobně tak může učinit při změně ceny odebíraných služeb, změně počtu osob žijících v bytě, nebo při změně jiných okolností ovlivňujících skutečné náklady na služby. Změna výše záloh je účinná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení o zvýšení záloh doručeno nájemci.
7. Pronajímatel se zavazuje vždy nejpozději do konce dubna provést vyúčtování zaplacených záloh a skutečných nákladů na jednotlivé služby za uplynulý kalendářní rok.

článek VI.

Další práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
2. Nájemce se zavazuje užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou a domovním řádem, dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a respektovat rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
3. Nájemce se zavazuje na své náklady provádět běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Co se rozumí „běžnou údržbou“ a „drobnými opravami“ bytu, upravuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav a údržby nad rámec těch, k nimž je povinen nájemce a umožnit mu provedení těchto oprav.
5. Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
6. Pronajímatel je oprávněn z vážných důvodů vstupovat do bytu; nebude-li hrozit nebezpečí z prodlení, bude vstup nájemci oznámen s dostatečným časovým předstihem.
7. V posledních dvou měsících trvání nájemního vztahu je nájemce povinen umožnit zájemci o pronajmutí bytu jeho prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce, a to tak, aby nájemce nebyl prohlídkou zbytečně obtěžován.
8. Nájemce je oprávněn přenechat byt do podnájmu nebo k jinému užívání dalším osobám pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
9. Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli.
10. Nájemce je povinen neprodleně uzavřít pojištění domácnosti pro případ vzniklé škody v bytě či jeho zařízení, a to s limitem pojistného plnění nejméně ve výši **300 000 Kč**. Pojistné hradí nájemce. Nájemce pronajímateli předloží doklad o uzavření pojistné smlouvy.

článek VII.

Doba trvání nájmu a jeho ukončení

1. Nájem se sjednává na **dobu určitou**, a to od **1.12.2025** do **30.11.2026**.
Nájem lze prodloužit dodatkem k této smlouvě, a to zpravidla o dobu, na jakou byl dříve ujednán. Nezměnily-li se okolnosti, za kterých byl nájem sjednán či naposledy prodloužen, pronajímatel odmítne prodloužení nájmu jen z vážného důvodu.
2. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán, nebo z důvodů, způsobem a za podmínek stanovených zákonem či dohodou smluvních stran. Ustanovení § 2285 občanského zákoníku o automatickém prodlužování nájmu pro případ, že nájemce

pokračuje v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel písemně nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, se nepoužije.

3. Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět z důvodů, způsobem a za podmínek, jak je stanoveno v ustanovení § 2286 a násl. občanského zákoníku.
4. Nájemce je povinen nejpozději ke dni skončení nájmu vyklidit z bytu své věci a vrátit byt pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
5. O vrácení bytu sepiší smluvní strany protokol obdobně dle čl. III. této smlouvy.
6. Běžnou údržbu a drobné opravy bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, jakož i odstranění škod v bytě, za něž nájemce odpovídá, zajistí nájemce nejpozději ke dni skončení nájmu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí tyto činnosti pronajímatel na náklady nájemce.

článek VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Vzájemná práva a povinnosti smluvních stran v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
2. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat jen formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků, výslovně označených za dodatek této smlouvy a podepsaných oběma smluvními stranami, resp. jejich oprávněnými zástupci.
3. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Rudná č. **UR-235-26/25** a **UR-234-26/25** ze dne **24.11.2025**.
4. Smluvní strany, resp. jejich zástupci, shodně prohlašují, že jsou způsobilí k tomuto právnímu jednání, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, rozumějí jí a s jejím obsahem souhlasí, a že ji uzavírají svobodně a vážně. Na důkaz výše uvedeného připojují své vlastnoruční podpisy.

Příloha – seznam vnitřního vybavení bytu

V Rudné dne 1.12.2025



město Rudná

Lubomír Kocman, starosta



Příloha k nájemní smlouvě

Seznam vnitřního vybavení bytu



1. Kuchyně

- Kuchyňská linka včetně horních a dolních skříněk
- Osvětlení kuchyňské linky
- Dřez + baterie
- Varná deska
- Trouba
- Digestoř

2. Obývací pokoj

- Domovní telefon

3. Předsíň

- Pokojový termostat BOSCH

4. Koupelna

- Umyvadlo + baterie
- Sprchový kout
- WC
- Topný žebřík
- Plynový kotel BOSCH