

SMLOUVA O NÁJMU SLUŽEBNÍHO BYTU

Č.j. : SOAP/002-2310/2015

Smluvní strany:

1. **Česká republika – Státní oblastní archiv v Plzni**, Sedláčkova 44, 306 12 Plzeň, IČ – [REDACTED] (dále jen „pronajímatel“) zastoupená Mgr. Petrem Hubkou, ředitelem Státního oblastního archivu

a

2. **pan Vladimír Mach, Mgr.**, nar. [REDACTED] (dále jen „nájemce“) na straně druhé,

uzavírají v souladu s ustanovením § 2297 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku tuto smlouvu o nájmu služebního bytu:

Článek I. Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájem služebního bytu v Jindřichovicích, [REDACTED] Nájem služebního bytu je sjednán v souvislosti s výkonem služby nájemce pro pronajímatele.

Článek II. Vymezení předmětu nájmu

- 1) Pronajímatel má ve svém vlastnictví objekt uvedený v článku I. této smlouvy.
- 2) Pronajímatel přenechává do užívání nájemci byt v 1. podlaží, 1 + 1, I. kategorie, o celkové výměře obytné plochy 28 m² jako byt služební (dále jen „byt“).
- 3) K bytu patří jako příslušenství koupelna a WC.
- 4) Příslušenství bytu jsou způsobilá k řádnému užívání.
- 5) Byt a jeho příslušenství odpovídá z hlediska opotřebení jeho stáří.
- 6) Nedílnou součástí této smlouvy je připojený evidenční list.

Článek III. Doba trvání nájmu

- 1) Nájem se sjednává na dobu určitou od 1.1.2016 do 31.12.2016. Po uplynutí této doby a v případě, že nájemce bude nadále zaměstnancem ke dni uplynutí sjednané doby nájmu a bude řádně plnit podmínky nájemní smlouvy, obnoví se nájemní smlouva za stejných podmínek, za jakých byla sjednána.

- 2) Nájem služebního bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícím po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele podle čl. 1, aniž k tomu měl vážný důvod.
- 3) Tuto smlouvu je možno písemně vypovědět z důvodů uvedených v § 2287 a 2288 občanského zákoníku. Výpovědní lhůta je 3 měsíce a počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

Článek IV.

Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce se zavazuje, že bude byt, společné prostory a zařízení domu užívat řádným a obvyklým způsobem.
- 2) Nájemce nesmí provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele, a to ani na své náklady.
- 3) Nájemce provádí a hradí náklady spojené s drobnými opravami v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou. Pojmy běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu upravuje prováděcí právní předpis.
- 4) Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu odůvodněných nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
- 5) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.
- 6) Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, která způsobil v domě sám, nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce na závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
- 7) Nájemce může souhlas s prováděním stavebních úprav a jiných podstatných změn v bytě pronajímatelem odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 8) Nájemce nesmí přenechat služební byt nebo jeho části jinému do podnájmu. Nájemce nesmí přijmout jako nového člena domácnosti jinou osobu než blízkou.
- 9) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po celou dobu nájemního vztahu, po předchozím oznámení a vždy za přítomnosti nájemce prohlídku užívaného bytu za účelem ověření, zda je předmětný byt udržován v pořádku a obyvatelném stavu tak, jak byl převzat nájemcem.
- 10) Nájemce je povinen po skončení nájmu byt vyklidit a odevzdat zpět pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 11) Po skončení nájmu bytu nemá nájemce právo na náhradní nájem ubytování ani na přístřeší.

12) Práva a povinnosti nájemce platí přiměřeně i pro příslušníky jeho domácnosti.


Článek V.

Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel je povinen odevzdat byt a jeho příslušenství nájemci v takovém stavu, aby byly způsobilé k řádnému užívání.
- 2) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
- 3) Pronajímatel je oprávněn vyklidit byt a věci, uskladnit je na jiném místě na náklady a nebezpečí nájemce v případě, že nájemce nevyklidí byt do 30 dnů od lhůty pro vyklizení.

Článek VI.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

- 1) Nájemce se zavazuje uhradit veškeré platby nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním služebního bytu na účet pronajímatele, a to měsíčně srážkou ze mzdy jmenovaného (Česká národní banka Plzeň, č. účtu .
- 2) V nájemném není zahrnuta úhrada za dodávky energií, dodávku vody z veřejného vodovodu, odvádění odpadních vod veřejnou kanalizací, osvětlení společných prostor v objektu a odvoz odpadků (dále jen „úhrada za služby“).
- 3) Nájemné se sjednává ve výši Kč 830 (slovy *osmsetřicetkorun*) měsíčně, úhrada za vybavení bytu se sjednává ve výši Kč 297,27 (slovy *dvěstědevadesátšedmkorun,27 hal.*) a úhrada za služby se sjednává ve výši Kč 1 244,70 (slovy *jedentisícdvěstěčtyřicetčtyřikorun,70 hal.*) měsíčně.

Měsíční úhrada nájemného včetně úhrady za služby a vybavení bytu tedy po zaokrouhlení činí celkem Kč 2 372 (slovy *dvatisícetřístasedmdesátvětkoruny*).

- 4) Nájemné a jednotlivé částky úhrad za služby a vybavení bytu jsou uvedeny též v evidenčním listu nájemného, který je nedílnou součástí této smlouvy, a jsou splatné takto:
Nájemné, úhrada za vybavení bytu i úhrada za služby jsou placeny srážkou z platu nájemce za příslušný kalendářní měsíc.
- 5) Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit nájemné a úhrady za služby i změnit další podmínky nájemní smlouvy v závislosti na míře inflace nebo na základě změny dané zvláštními právními předpisy. O provedené změně je pronajímatel povinen písemně informovat nájemce.
- 6) Nezaplatí-li nájemce nájemné a úhrady za služby, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení, a to ve výši stanovené právním předpisem.
- 7) Prodlení s placením nájemného a úhrady za služby po dobu delší než 3 měsíce je důvodem pro výpověď ze služebního bytu podle § 2291 odst. 2 občanského zákoníku.
- 8) Nájemce je povinen oznámit do jednoho měsíce pronajímateli skutečnosti důležité pro stanovení nájemného a úhrady za služby, a to zejména změny v počtu bydlících osob.

- 9) Povinnost platit nájemné a úhradu za služby vzniká dnem vzniku nájmu a končí dnem zániku nájmu, a to bez ohledu na okamžik nastěhování a vyklizení bytu. V případě, že nájemce byt po skončení nájmu nevyklidí, má pronajímatel nárok na vydání bezdůvodného obohacení.

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
- 2) Smlouvu je možno měnit či doplňovat jen písemnými dodatky.
- 3) Smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, po jednom pro pronajímatele a nájemce.
- 4) Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

V Plzni dne 11.12.2015



.....
Vladi: Vladimír Macr



.....
Vladi: Vladimír Čížek
ředitel Státního oblastního archivu

EVIDENČNÍ LIST

<i>Pronajímatel :</i>	Státní oblastní archiv v Plzni, Sedláčkova 44, 306 12 Plzeň	
<i>Jméno a příjmení nájemce :</i>	Mgr. Vladimír Mach	
<i>Počet členů domácnosti vč. nájemce :</i>	1	
ÚDAJE O BYTU		
<i>Kategorie bytu : I.</i>	<i>Byt číslo : 1</i>	<i>Podlaží : 1</i>
<i>Způsob vytápění :</i> elektrická akumulární kamna	<i>Základní příslušenství : ano</i>	
Maximální základní nájemné		
<i>Místnost</i>	<i>Podlahová plocha m²</i>	
	<i>skutečná</i>	<i>započitatelná</i>
kuchyň	12	12
pokoj	12	12
koupelna s WC	4	4
Celkem	28	28
<i>Sazba za m² podlahové plochy bytu :</i>	<i>kategorie 1 = 29,64 Kč</i>	
<i>Maximální základní nájemné :</i>	28 m² x 29,64 Kč = 829,92 Kč měsíčně	
<i>Maximální základní nájemné po zaokrouhlení :</i>	830,- Kč měsíčně	

Úprava základního nájemného pro nižší kvalitu bytu

Položka	% snížení	Kč
§ 8 písm. a)	5	
§ 8 písm. b)	3	
§ 8 písm. c)	5	
§ 8 písm. d)	5	
§ 8 písm. e)	3	
§ 8 písm. f)	10	
§ 8 písm. g) 1.	5	
§ 8 písm. g) 2.	10	
§ 8 písm. h)	5	

úprava je již obsažena ve výpočtu nájemného

Úprava nájemného podle polohy domu

Nájemné se zvyšuje / snižuje

o % , tj. o Kč/měs. dle rozh. obce č.j. :

0

Vybavení bytu

Předmět	Ks	Rok pořízení	Pořizovací cena	Životnost v letech	Roční opotřebení %	Měsíční nájemné Kč
elektrický sporák	1	1994	8 423,-	15	6,6	10,-
elektrický boiler				10	10	57,43
elektrická akumulární kamna	1			20	5	79,84
Kuchyňská linka	1	2011	36 000,-	20	5	150,-
Celkem	3	x		x	x	297,27

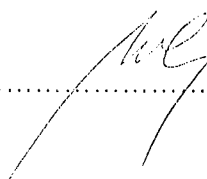
Ceny služeb v Kč			
Odvoz odpadu		21,-	
Odběr elektrické energie		976,-	
Úhrada za spotřebu vody		247,70	
Celkem		1 244,70	
Měsíční úhrada			
§	Položka	Kč	
5,5 a	Maximální základní nájemné	830,-	
8	Úprava základního nájemného pro nižší kvalitu bytu		
9	Úprava nájemného podle polohy domu		
10	Vybavení bytu	297,27	
11	Ceny služeb	1 244,70	
Celkem	2 371,97Kč	Zaokrouhleno	2 372,- Kč
Účinnost od 1. ledna 2016			

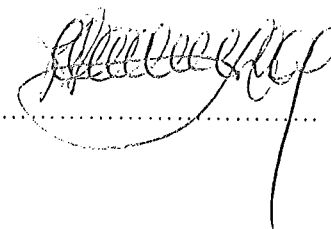
Souhlasím s údaji v tomto evidenčním listě

V Jindřichovicích dne 15.12.2015

Nájemce :
 Mgr. Vladimír Mach
 Zrenjaninská 292, 415 03 Teplice 3

Pronajímatel :
 Česká republika - Státní oblastní archiv
 v Plzni
 zastoupená ředitelem
 Mgr. Petrem Hubkou
 Sedláčkova 44, Plzeň

.....


.....


Služební byt Mgr. Mach, Jindřichovice 1

Služby poskytované s užíváním bytu – úhrada za spotřebu vody v roce 2016

- v bytě není instalován podružný vodoměr, proto k maximálnímu základnímu měsíčnímu nájemnému a nájemnému za předměty vybavení bytu bude připočtena částka za vodné (dodavatelem vody pro celý objekt je obec Jindřichovice)

Dle fakturace Vodohospodářské společnosti Sokolov, s.r.o. činí cena vodného a stočného v roce 2015 za 1 m³ **84,92,- Kč** včetně DPH. Podle vyhlášky MZ č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodoměrech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, a přílohy č. 12 této vyhlášky, která určuje směrná čísla roční potřeby vody byla určena podle typu bytu roční spotřeba vody na jednoho obyvatele bytu na 35 m³.

Ročně tedy činí spotřeba vody pro 1 osobu 35 m³.

Výpočet měsíční úhrady za vodné a stočné :

$$35 \times 84,92 = 2972,20 / 12 = \underline{247,70 \text{ Kč}}$$

Úhrada za odvoz domovního odpadu

- domovní odpad z bytu je ukládán do společné odpadní nádoby, kterou používá archiv.

- platba za odvoz domovního odpadu činí podle smlouvy s Chodovskými technickými službami ročně 1482,- Kč bez DPH, tedy včetně DPH 1794,- Kč.

Archiv má 6 zaměstnanců + odpad z bytu, celkem bylo provedeno rozúčtování takto:

$$1794 : 7 = 256 \text{ (na jednoho zaměstnance ročně i byt)}$$

$$256 : 12 = \underline{21,-} \text{ Kč/měsíčně za odvoz domovního odpadu pro byt}$$