

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

## **Město Litoměřice**

IČ: 00263958, Mírové náměstí 15/7, 412 01 Litoměřice  
zastoupené starostou Mgr. Ladislavem Chlupáčem  
na základě usnesení rady města ze dne 15.1.2008  
pověřen k uzavírání nájemních smluv vedoucí odboru SNMM Mgr. Václav Härting

na straně jedné jako *pronajímatel*

a

**CSPE s.r.o., IČO 25414470,**  
sídlo Přívozní 1240, 410 02 Lovosice  
na straně druhé jako *nájemce*

uzavřeli

podle ustanovení § 2235 a násl.zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

## **smlouvu o nájmu bytu**

### **Čl. I**

#### **Předmět smlouvy**

- Předmětem této smlouvy je nájem bytu ve vlastnictví pronajímatele: **č.bytu 2, 2. podlaží, č.p. 20/12, Mírové náměstí, obec Litoměřice.**
- Pronajímatel přenechává nájemci byt do užívání za podmínek uvedených v této smlouvě a nájemce byt od pronajímatele za podmínek uvedených v této smlouvě do užívání přijímá.
- Pronajímatel se zavazuje shora uvedený byt přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb nájemce.

### **Čl. II**

#### **Předmět nájmu, rozsah užívání, stav předmětu nájmu**

1. Byt uvedený v článku I. této smlouvy (dále jen byt) se skládá z místností 4+1, kuchyně a dalších místností: *předsíň, koupelna, WC, balkón, komora, spíž.*  
Celková výměra podlahové plochy bytu 136,5 m<sup>2</sup>.

2. Příslušenství bytu, jeho vnitřní vybavení, zařízení a rozměry bytu jakož i rozsah a výpočet nájemného a výše záloh nákladů za služby poskytované s užíváním bytu a způsob jejich rozúčtování jsou uvedeny v „Evidenčním listu“, který je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „evidenční list“).

### Čl. III Doba trvání nájmu


Nájem je ujednán na dobu určitou od 1.7.2018 do 30.6.2019.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pokud bude nájemce dodržovat veškeré povinnosti, které pro něj vyplývají z nájemní smlouvy, a bude mít zájem užívat pronajatý byt i po uplynutí sjednané nájemní doby dle této smlouvy, může pronajímatel prodloužit nájemní vztah o další vymezenou dobu. Žádost o prodloužení nájmu musí nájemce podat pronajímateli nejpozději do 30 dnů před uplynutím doby nájmu. Ustanovení §2285 zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník se nepoužije.

### Čl. IV Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli řádně a včas nájemné a náklady na služby poskytované s užíváním bytu. Na náklady na služby poskytované s užíváním bytu je nájemce povinen platit měsíční zálohy. Pronajímatel a nájemce ujednali rozsah služeb poskytovaných s užíváním bytu tak jak jsou uvedeny v evidenčním listu.

2. Konkrétní výše nájemného a záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu je stanovena v evidenčním listu, a to dle předpisů platných ke dni uzavření této smlouvy.

3. Nájemné a zálohy na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu jsou splatné v pravidelných měsíčních splátkách nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí, a to na účet pronajímatele:  VS 9130003830.

4. Nezaplatí-li nájemce nájemné ve lhůtě splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení..

5. Pronajímatel je povinen skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby poskytované s užíváním bytu vyúčtovat vždy za kalendářní rok nejpozději do 30. dubna následujícího roku a v této lhůtě musí pronajímatel doručit vyúčtování nájemci. Přeplatky a nedoplatky vyplývající z vyúčtování úhrad nákladů na služby poskytované s užíváním bytu s jsou splatné k 31.7. kalendářního roku za rok předchozí.

6. Nájemce tímto dává pronajímateli souhlas se započtením přeplatku na vyúčtování úhrad za služby oproti dluhům, které nájemci vzniknou na nájemném a jeho příslušenství.

7. Dojde-li během trvání doby nájmu ke zvýšení cen, za které jsou služby spojené s užíváním bytu poskytované dodavatelskými společnostmi, či pokud se na základě vyúčtování a zjištění skutečné spotřeby nájemce ukáže, že placené zálohy jsou nepřiměřeně nízké vůči skutečné spotřebě, pronajímatel může zvýšit zálohy jednostranným úkonem. Pronajímatel je povinen nájemci zvýšení záloh oznámit a změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nájemci. Změna musí být v oznámení řádně odůvodněna.

8. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že sjednanou výši nájemného lze zvyšovat na základě uvážení pronajímatele v souladu s usnesením Rady města Litoměřice o postupném navýšení nájmu.

## **Čl. V**

### **Práva a povinnosti spojené s užíváním bytu**

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu se řídí touto smlouvou, příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a souvisejících zákonů, zejména zákona č. 67/2013 Sb.
2. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného bytu, jeho příslušenstvím, vnitřním vybavením a zařízením a podpisem této smlouvy stvrzuje, že je přebírá ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání.
3. Nájemce se zavazuje užívat byt za účelem zajišťování bytových potřeb. Užívání bytu k podnikání je nájemce povinen pronajímateli neprodleně oznámit a pokud je to potřebné ujednat zvýšení úhrady nákladů souvisejících s tímto podnikáním (např. úklid společných prostor) formou dodatku k této nájemní smlouvě. K jinému účelu není nájemce oprávněn byt užívat.
4. Provádění stavebních úprav či jiných podstatných změn v bytě je nájemce oprávněn výhradně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. V případě porušení této povinnosti je nájemce povinen provedené úpravy a změny bez odkladu po skončení nájmu na své náklady odstranit a uvést předmět nájmu do původního stavu..
5. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce bude provádět a hradit pouze drobné opravy a běžnou údržbu v bytě související s jeho užíváním v rozsahu dle přílohy č.1, této smlouvy, nedohodnou-li se strany jinak.
6. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli poškození nebo vadu, k jejímuž odstranění je pronajímatel povinen a umožnit pronajímateli jejich provedení.
7. Nájemce je povinen na vlastní náklady zajistit odstranění veškerého poškození a vad, která v bytě nebo v domě způsobil sám nebo ti, kdo s ním bydlí nebo se zdržují v bytě či domě s jeho souhlasem.
8. Nájemce je povinen strpět stavební úpravy předmětu nájmu i domu za stanovených podmínek § 2259 zákona č. 89/2012 občanský zákoník
9. Pronajímatel je oprávněn v nezbytném rozsahu k prohlídce pronajatého bytu za přítomnosti nájemce po předchozím písemném upozornění nájemce.
10. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl nutné opravy či instalaci a údržbu zařízení např. pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
- 11 V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele. Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen písemně a bez zbytečného odkladu oznámit změny v počtu osob rozhodných pro rozúčtování.
12. Nájemce je povinen dbát na dobré mravy a slušné soužití s ostatními nájemci v domě, zejména zdržovat se nadměrného hluku, udržovat čistotu bytu, neznečišťovat společné prostory. Nájemce je povinen dodržovat domovní řád a všechna nařízení a vyhlášky vztahující se k užívání bytu a domu.

13. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti je povinen oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději do dvou měsíců, kdy daná skutečnost nastala. Nájemce si je vědom toho, že pokud tak neučiní ve stanovené lhůtě, dopouští se závažného porušení povinnosti. Pronajímatel si vyhrazuje písemný souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. Souhlas není třeba, jedná-li se o přijetí osoby blízké nebo případ zvláštního zřetele hodný.

Pronajímatel požaduje, aby v nájemcově domácnosti žil počet osob přiměřený velikosti bytu.

14. Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli včas svoji nepřítomnost v bytě delší než dva měsíce, i to že byt bude pronajímateli po tuto dobu obtížně dostupný. Nájemce je povinen označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu. Nesplnění této povinnosti je porušením povinnosti závažným způsobem, nastane-li z tohoto důvodu pronajímateli vážná újma.

15. V případě smrti nájemce pronajímatel souhlasí s přechodem nájmu na druhu, družku.

## **Čl. VI Skončení nájmu**

1. Nájem bytu zaniká:

- a) Uplynutím sjednané doby nájmu
- b) Písemnou dohodou smluvních stran
- c) Písemnou výpovědí :

-Pronajímatel je oprávněn nájem bytu vypovědět z důvodů uvedených v § 2288 odst. 1 písm.a) až d) obč.zák. s tříměsíční výpovědní dobou.

-Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby pouze z důvodů uvedených v § 2291 obč.zák.

-Nájemce je oprávněn vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou bez výpovědní doby pouze z důvodu § 2287 a § 2266 obč.zák

2. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že po skončení nájmu odevzdá nájemce byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Byt nebude vykazovat takové vady, které je povinen odstranit nájemce v rámci jeho účasti na běžné údržbě a drobných opravách. V den, kdy nájem skončí, odevzdá nájemce pronajímateli byt společně s klíči a zpřístupní byt pronajímateli v užívání.

## **Čl. VII Další ujednání**

1. Nájemce souhlasí s poskytnutím údajů uvedených u jeho osoby v záhlaví této smlouvy a dále tímto dává na dobu trvání jeho nájemního poměru k předmětnému bytu a poté do doby uhrazení veškerých dluhů nájemce vůči pronajímateli výslovný souhlas k tomu, aby pronajímatel osobní údaje nájemce uvedené v této smlouvě použil:

- pro účely vytvoření registru nájemců k ukládání na nosiče informací, evidování a uchovávání na nich, používání k vyhotovení písemných výtisků, nových nájemních smluv, evidenčních listů, vyúčtování služeb, a k pozdější likvidaci těchto osobních údajů,
- v případě prodlení nájemce s uhrazením splatného dluhu souvisejícího s nájmem bytu vůči pronajímateli pro účely vymáhání těchto pohledávek k ukládání na nosiče informací, evidování a uchovávání na nich, používání k vyhotovení písemných výtisků upomínek, žalob.

2. Osobní údaje, e nájemce povinen poskytnout pro účely vyhotovení nájemní smlouvy a evidenčního listu, v ostatních případech tuto povinnost nemá. Nájemce má právo přístupu ke svým osobním údajům.

## VIII.

### Ustanovení týkající se zákona č. 340/2015 Sb.

1) „Město Litoměřice, jako povinný subjekt podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), touto doložkou potvrzuje, že pro platnost a účinnost tohoto právního jednání splní povinnosti uložené uvedeným zákonem, tedy že tuto smlouvu zveřejní v ISRS.“

2) „Smluvní strany jsou si vědomy, že Město Litoměřice je povinným subjektem podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), a tímto vyslovují svůj souhlas se zveřejněním této smlouvy v ISRS na dobu neurčitou a uvádějí, že výslovně označily údaje, které se neuveřejňují.“

## Čl. VIII

### Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv (ISRS).
2. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu oběma smluvními stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
3. Smluvní strany prohlašují, že si obsah této smlouvy před podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem
4. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.
5. / O nájmu rozhodla Rada Města Litoměřic dne: **7.11.2013 pod usnesením č. 602/22/2013**

V Litoměřicích dne : 28.6.2018

Pronajímatel :

Nájemce :

---

Mgr. Václav Härting  
vedoucí odboru SNMM

---

Jméno, příjmení