

**Město Bochov**

se sídlem Bochov, nám Míru 1, PSČ 364 71

IČ: 00254444

s bankovním spojením ČSOB, a. s. , č. ú.: 108465037/0300

dále jen „pronajímatel“, zastoupený

Miroslavem Egertem – starostou města

a

**Rendlová Radka**

[REDAKTOVANÉ] 364 71 Bochov

dále jen „nájemce“

se dohodli na této

### **Smlouvě o nájmu bytu č. 013/MAJ/N/2015**

#### **Článek 1. Předmět nájmu**

1.1. Pronajímatel je vlastníkem objektu v Bochově ulici Nádražní č. p. 306 jako součásti parcely parc. č. 432, zapsané pro katastrální území Bochov, obec Bochov a okres Karlovy Vary u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Karlovy Vary.

1.2. Předmětem nájmu je **byt č. 5** umístěný v **II.** nadzemním podlaží výše specifikované budovy (dále jen **byt**), který je specifikován včetně svého příslušenství a dalšího vybavení v **evidenční kartě objektu a v měsíčním předpisu pevných a zálohových plateb spojených s užíváním bytu**, jenž jako **příloha č. 1** tvoří nedílnou součást této smlouvy. Předmětem nájmu jsou dále i zařizovací předměty, které jsou výslovně uvedeny a v **předávacím protokolu** (dále jen evidenční list).

#### **Článek 2. Nájem**

2.1. Pronajímatel tímto přenechává nájemci výše specifikovaný byt k výlučnému užívání (a pokud jsou uvedeny v evidenčním listu, tak i zařizovací předměty bytu) a ten se za to zavazuje platit nájemné dle čl. 5. této smlouvy.

2.2. Pokud je v evidenčním listě stanoveno, jaký je nejvyšší možný počet osob, jenž pronajímatel požaduje, aby byt užíval, je nájemce povinen zajistit, aby byt neužíval větší počet osob, než jaký je uveden jako maximální přípustný v evidenčním listě.

#### **Článek 3. Podnájem**

3.1. Nájemce je oprávněn přenechat byt či jeho část k užívání třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

3.2. Poruší-li nájemce tuto povinnost, jde o hrubé porušení povinností nájemce, pro které může být nájem ukončen.

## **Článek 4. Doba trvání**

4.1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.8.2015 do 31.7.2016.

4.2. Pokud 1 měsíc před skončením doby trvání této smlouvy neoznámí písemně jedna ze stran druhé straně, že trvá na jejím ukončení, prodlužuje se vždy automaticky dnem následujícím po posledním dni trvání nájemního poměru dle této smlouvy její trvání o 12 měsíců.

4.3. Nájemní poměr se však dle předchozího odstavce neprodlouží v případě, že k poslednímu dni trvání nájemního poměru dle této smlouvy má pronajímatel za nájemcem pohledávku, jež je po splatnosti.

## **Článek 5.**

### **Výše nájemného a jistota**

5.1. Výše nájemného za užívání bytu (a eventuálně za zařizovací předměty) byla mezi účastníky stanovena dohodou a je uvedena v evidenčním listu.

5.2. Nájemné je splatné v pravidelných měsíčních splátkách, a to vždy do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí, a to na účet pronajímatele č. 108465037/0300 vedený u ČSOB, a. s.. Za případný první a poslední neúplný kalendářní měsíc nájmu je nájemce povinen zaplatit poměrnou část měsíčního nájemného v poměru počtu dní v měsíci, kdy nájemní poměr trval, a čísla 30.

5.3. V případě, že index růstu spotřebitelských cen vyhlašovaný Českým statistickým úřadem přesáhne od podpisu smlouvy či od poslední úpravy nájemného 2 %, je pronajímatel oprávněn jednostranným písemným úkonem doručeným nájemci zvýšit maximálně o tuto hrubou inflaci nájemné, nová výše nájemného je pak platná vždy od následujícího platebního termínu od doručení tohoto oznámení. V případě, že právní norma platná na území České republiky bude umožňovat pronajímateli zvýšit nájemné více, než je oprávněn dle předchozí věty tohoto odstavce, je pronajímatel oprávněn zvýšit nájemné v souladu s tímto předpisem o výši, již mu tento předpis umožňuje, a to bez ohledu na ujednání dle předchozí věty tohoto odstavce.

5.4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce složí pronajímateli částku ve výši 0 Kč jako jistotu k zajištění úhrady nájemného a služeb spojených s nájmem bytu včetně všeho příslušenství a případných souvisejících nároků na náhradu škody a případného bezdůvodného obohacení vzniklého užíváním bytu (dále jen jistota). Výše jistoty je stanovena jako xxx násobek měsíčního nájemného. Dojde-li ke změně výše nájemného dle čl. 5.3. této smlouvy nebo jinak, je nájemce povinen doplnit složenou jistotu tak, aby jistota odpovídala sjednanému násobku nové výše měsíčního nájemného, a to nejpozději do 30 dnů ode dne doručení oznámení tohoto zvýšení nájemci.

5.5 Jistota byla uhrázena nájemcem pronajímateli před podpisem této smlouvy na číslo účtu xxx pod VS xxx.

5.6. Pronajímatel je oprávněn při skončení nájmu započít jistotu na úhradu jakékoliv své pohledávky za nájemcem vzniklé z této smlouvy včetně všeho příslušenství a případných souvisejících nároků na náhradu škody a případného bezdůvodného obohacení vzniklého užíváním bytu, a to bez ohledu na jejich vykonatelnost.

5.7. Jistotu je pronajímatel povinen vrátit nájemci při skončení nájmu po předání bytu nájemcem zpět.

5.8. V případě prodlení s placením nájemného je nájemce povinen vedle dlužného nájemného zaplatit pronajímateli i úrok z prodlení ve výši stanovené obecně závazným právním předpisem.

## **Článek 6. Úhrada služeb**

6.1. Vedle nájemného dle předchozího článku je nájemce povinen platit stejným způsobem a ve stejných termínech i zálohy na služby, a to ve výši uvedené v evidenčním listu. V případě prodlení s placením záloh na služby je nájemce povinen vedle dlužných záloh zaplatit pronajímatele i poplatek z prodlení ve výši stanovené obecně závazným právním předpisem.

6.2. V případě zvýšení plateb za služby placených pronajímatelem dodavatelům těchto služeb či při zvýšení množství těchto služeb odebraných nájemci v domě, kde se byt nachází, je pronajímatel oprávněn jednostranným písemným úkonem zvýšit odpovídajícím způsobem i měsíční zálohy dle čl. 6.1. nájemci. Pronajímatel bude provedené změny zaznamenávat v evidenčním listě nájemného uloženého u něho či správce, které pověří, a nájemce má právo si jej u něho vyzvednout. Za doručení oznámení o zvýšení měsíčních záloh dle čl. 6.1. je považováno i to, pokud pronajímatel či správce zveřejní výši záloh jednotlivých nájemců v domě na vývěsce umístěné u vstupu do tohoto domu a na internetové adrese [www.mesto-bochov.cz](http://www.mesto-bochov.cz). Oznámení o zvýšení záloh se má v takovém případě za doručené 7. dnem po jeho vyvěšení na této vývěsce a na výše uvedené internetové adrese.

6.3. Konečné vyúčtování služeb bude provedeno vždy jedenkrát ročně na základě faktur od dodavatelů služeb. Případné nedoplatky po odečtení záloh dle čl. 6.1. této smlouvy jsou splatné v termínech uvedených na vyúčtování na základě písemné výzvy předané spolu s vyúčtováním pronajímatele nájemcům. Případné přeplatky za služby budou nájemci vráceny v termínu uvedeném ve vyúčtování. Splatnost vyúčtování služeb nemá vliv na splatnost jednotlivých záloh dle odst. 6.1. této smlouvy, jež zůstávají splatné v termínech dle odst. 6.1. této smlouvy. Konečné vyúčtování pak vždy vyúčtuje rozdíl mezi skutečnou spotřebou služeb a zálohami dle odst. 6.1. této smlouvy. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že pronajímatel je oprávněn jednostranným písemným úkonem započít na pohledávku nájemce na vrácení přeplatku z vyúčtování služeb jakoukoliv svou pohledávku za nájemcem bez ohledu na její splatnost (přestože by byla dosud nesplatná). Za takový právní úkon k započtení bude považováno i doručení vyúčtování s oznámením, na jakou pohledávku pronajímatele byl přeplatek z vyúčtování započten.

## **Článek 7. Úpravy**

7.1. Nájemce není oprávněn provádět bez písemného předchozího souhlasu pronajímatele jakékoli změny, úpravy či opravy bytu či budovy, pokud není dále stanoveno jinak.

7.2. Nájemce odstraní 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.

## **Článek 8 Opravy**

8.1. Nájemce je povinen udržovat byt v dobrém stavebně technickém stavu.

8.2. Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Podle dohody stran smlouvy se za drobné opravy 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 nákladu.

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,

- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodních 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,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápacích uzávěrek, odsavačů par, digestorů, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v tomto odstavci shora.

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují i další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích shora, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 2000 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 a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených shora (plynových spotřebičů apod.), malování včetně opravy omítka, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

8.3 Ostatní opravy je povinen provádět pronajímatel. Nájemce je pak povinen potřebu takových oprav písemně oznámit pronajímateli, a to bez zbytečného odkladu po zjištění jejich potřeby. Současně je povinen umožnit jejich provedení. Při neoznámení potřeby oprav v této lhůtě odpovídá nájemce za škody, které nesplněním této povinnosti vznikly.

## **Článek 9. Skončení smlouvy**

9.1. Tato smlouva může být ukončena vždy dohodou stran vyjádřenou písemnými projevy vůle smluvních stran na téže listině.

9.2. Skončení nájemního poměru výpověďí upravuje občanský zákoník.

9.3. Nájemce je povinen první den následující po skončení trvání této nájemní smlouvy byt vyklidit a předat jej ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to včetně vykližení všech osob (i jejich věcí), jež do tohoto bytu vstoupili a užívali jej s jeho souhlasem. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

## **Článek 10. Práva a povinnosti z nájmu bytu**

10.1. Pronajímatel odevzdává nájemci byt se závadami uvedenými v protokole o převzetí bytu a nájemce je povinen zajistit jejich odstranění na svůj náklad v termínech uvedených v protokole o převzetí bytu, přičemž provedené stavební úpravy zůstávají majetkem pronajímatele.

10.2 Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaného bytu znám, měl možnost si byt prohlédnout

(popřípadě byl vyzván k prohlídce bytu a nevyužil jí), jeho stav odpovídá stavu uvedenému v protokole o převzetí a v tomto stavu byt do nájmu přijímá a s jeho stavem souhlasí jako způsobilým k nastěhování a obývání.

10.3. Nájemce je povinen umožnit na předchozí vyzvání přístup do bytu a ostatních prostor jím užívaných, pokud to vyžadují úpravy, provoz a opravy i ostatních bytů, popř. domu jako celku, pronajímateli a osobám pověřeným pronajímatelem kontrolou užívání bytu a jeho zařízení a jejich oprav.

10.4. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Při porušení této povinnosti může být nájemce odpovědný za způsobenou škodu. Nájemce je rovněž povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

10.5. Pronajímatel si vyhrazuje souhlas s přijetím další osoby k užívání bytu, a to kromě osob nájemci blízkých, popřípadě v dalších případech hodných zvláštního zřetele. Nájemce je povinen pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu oznámit změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě. Neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost z nájmu bytu.

10.6. Výměnu bytu mohou nájemci dohodnout jen s písemným souhlasem pronajímatelů. Dohoda musí mít písemnou formu.

## **Článek 11. Užívání bytu a společných prostor budovy**

11.1. Nájemce je povinen užívat byt a společné prostory v budově tak, aby nepůsobil škodu pronajímateli ani uživatelům dalších prostor v budově.

11.2. Nájemce je zejména povinen neobtěžovat ostatní uživatele bytů a dalších prostor v budově nadměrným hlukem, zápachy a dalšími imisemi. Zároveň se nájemce zavazuje zajistit, že takto nebudou ostatní uživatele bytů a dalších prostor v domě obtěžovat ani členové jeho rodiny a další třetí osoby, jež se budou s jeho souhlasem zdržovat v bytě či ve společných prostorech budovy.

## **Článek 12. Doručování**

12.1. Veškeré právní úkony a jiná oznámení (dále jen oznámení), která se doručují smluvním stranám, je třeba doručit osobně nebo doporučenou listovní zásilkou.

12.2. Aniž by tím byly dotčeny další prostředky, kterými lze prokázat doručení, má se za to, že oznámení bylo řádně doručené:

(i) při doručování osobně:

- dnem faktického přijetí oznámení příjemcem; nebo
- dnem, v němž bylo doručeno osobě na příjemcově adrese, která je oprávněna k přebírání listovních zásilek; nebo
- dnem, kdy bylo doručováno osobě na příjemcově adrese určené k přebírání listovních zásilek a tato osoba odmítla listovní zásilku převzít.

(ii) při doručování poštou:

- dnem předání listovní zásilky příjemci nebo
- dnem, kdy příjemce při prvním pokusu o doručení zásilku z jakýchkoli důvodů nepřevzal či odmítl zásilku převzít, a to i přesto, že se v místě doručení nezdržuje, pokud byla na zásilce uvedena adresa pro doručování dle této smlouvy.

Ke dni podpisu smlouvy je:

- (a) adresou pro doručování nájemci adresa uvedená v článku 1. této smlouvy,  
(b) adresou pro doručování pronajímateli adresa správce uvedená v záhlaví této smlouvy.

12.3. Smluvní strany se dohodly, že v případě změny adresy pro doručování budou písemně informovat o této skutečnosti bez zbytečného odkladu druhou smluvní stranu. Do doby doručení písemné informace o změně adresy pro doručování je pro vztahy a doručování dle této smlouvy platná předcházející adresa pro doručování.

### **Článek 13. Závěrečná ustanovení**

13.1. V případě neplatnosti některého ustanovení této smlouvy nebo v případě, že se některé ustanovení této smlouvy stane neplatným za trvání nájemního poměru, nemá tato skutečnost vliv na platnost této smlouvy a smluvní strany se zavazují, že budou jednat o změně takového ustanovení formou dodatku ke smlouvě tak, aby znění této smlouvy bylo v souladu s platnými právními předpisy.

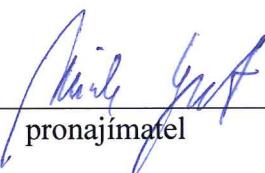
13.2. Právní vztahy smluvních stran se řídí právními předpisy platnými na území České republiky, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb.

13.3. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně a pokládají ji za určitou a srozumitelnou. Po jejím přečtení prohlašují, že s jejím zněním souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

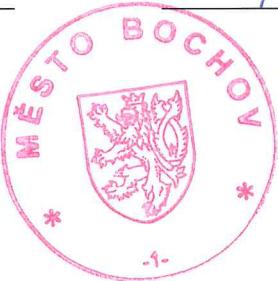
13.4. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po uzavření smlouvy po jedné.

13.5. Pronajímatel prohlašuje, že splnil všechny povinnosti dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, zejména uzavření této smlouvy (výměna bytů mezi p. Rendlovou a p. Vrábelovou) včetně sjednaných podmínek bylo schváleno Radou města na jednání **dne 29.6.2015 č. usnesení R/283/23/15**.

V Bochově dne 31.7.2015

  
\_\_\_\_\_  
pronajímatel

  
\_\_\_\_\_  
nájemce



Příloha:

- evidenční list nájemného

# ENČNÍ KARTA OBJEKTU 306 / 0306 / 005

Bochov IČ: 00254444

## základní údaje

Středisko		Adresa			Kategorie	Podlaží
Nádražní 306		Bochov, Nádražní 306			smluvní...	2
Typ	1+1 byt	Vztah BF k objektu	pronájem		Vytápění	lokální
Členský vklad	0.00	Spoluživnický podíl (zlomek)				

Základní plochy				Ostatní plochy			Částky		Pomocné měrné jednotky	
Pro otop	Pro TV	Celková	Upravená	Plocha A	Plocha B	Plocha C	Částka A	0	PMJ (1)	0.00
0.00	0.00	43.15	33.65	1431.00	0.00	0.00	Částka B	0	PMJ (2)	0

Místnosti objektu		Skutečná plocha	Započitatelná plocha	Koeficient místoří	Koeficient polohy
Kód	Název				
0001	pokoj	13.75	13.75	0.00	0.00
0002	kuchyň	3.90	3.90	0.00	0.00
0003	předsíň	3.00	3.00	0.00	0.00
0004	koupelna	2.50	2.50	0.00	0.00
0005	WC	1.00	1.00	0.00	0.00
0008	sklepní kóje	2.00	1.00	0.00	0.00
0012	kůlna	8.00	4.00	0.00	0.00
0015	půda	9.00	4.50	0.00	0.00
		43.15	33.65		

Vybavení objektu		Datum pořízení	Pořizovací cena	Měsíční platba
Kód	Název	Množství		
0001	sporák	1	15.06.2011	0.00
0014	bojler elektrický	1	01.01.1984	0.00
0052	kuchynská linka	1	01.01.1984	0.00
0060	podlahy plovoucí	1	..	1000.00
0062	Krbová kamna -část platba	1	..	4000.00
0064	Okna plastová	1	01.11.2012	0.00
				5000.00
				108.00

## Uživatel objektu

Číslo	Jméno	Od	Počet osob
00161	Rendlová Radka	08/2015	5.00

## Poznámka

Město Bochov IČ: 00254444

 BOCHOV  
Město Bochov  
364 71 Bochov  
tel: 353 670 121, 353 670 122  
fax: 353 670 54 444

**MĚSÍČNÍ PŘEDPIS**  
**pevných a zálohových plateb spojených s užíváním bytu**  
**od 01.08.2015**

**Objekt:** 306/0306/005

**Bochov, Nádražní 306**

**Uživatel:** 00161 Rendlová Radka

Pan / Paní  
Radka Rendlová

Vztah k objektu: pronájem

Plocha celková: 43.15 m<sup>2</sup>

Plocha upravená: 33.65 m<sup>2</sup>

Počet osob: 5.00 os

Nádražní 306  
364 71 Bochov

**S účinností od 01.08.2015 jsou Vám stanoveny pevné a zálohové platby za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši:**

Základní nájem	2 500
<b>PEVNÉ PLATBY</b>	<b>2 500</b>
SV	800
Odvoz odpadu	315
Komínky	25
STA	8
El. energie sp. prostor	175
Opravy STA	2
<b>ZÁLOHOVÉ PLATBY</b>	<b>1 325</b>

<b>C E L K E M</b>	
<b>PEVNÉ A ZÁLOHOVÉ PLATBY</b>	<b>3 825 Kč</b>

**Spolubydlící:**

Jméno  
Rendla Antonín  
Rendlová Michaela  
Rendla Jakub  
Rendlová Adéla

Vztah	Narozen(a)	Bydlí od

Všechny výše uvedené částky jsou včetně DPH, dle platné sazby dle zákona o DPH.