

obchodní společnost **CPI BYTY, a.s.**  
**a zadejte text.**

Číslo nájemní smlouvy: **Klepněte sem**

identifikační číslo 262 28 700  
sídlo Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00  
oddíl B, vložka 7990 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze  
zastoupená na základě plné moci **Danielem Bacíkem**  
(dále jen „**Pronajímatel**“ nebo obecně „**Smluvní strana**“)

a

jméno a příjmení: **Klepněte sem a zadejte text.**  
rodné číslo / den narození: **Klepněte sem a zadejte text.**  
adresa trvalého pobytu / bydliště: **Klepněte sem a zadejte text.**  
(dále jen „**Nájemce 1**“ nebo společně s Nájemcem 2 „**Nájemci**“ anebo obecně „**Smluvní strana**“)

a

jméno a příjmení: **Klepněte sem a zadejte text.**  
rodné číslo / den narození: **Klepněte sem a zadejte text.**  
adresa trvalého pobytu / bydliště: **Klepněte sem a zadejte text.**  
(dále jen „**Nájemce 2**“ nebo společně s Nájemcem 1 „**Nájemci**“ anebo obecně „**Smluvní strana**“)

za účasti

**JUDr. Ing. Tamary Brixiové, advokáta**  
osvědčení České advokátní komory číslo 14063  
sídlo Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00  
(dále jen „**Advokát**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku  
v souladu s § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku  
a ve smyslu § 745 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

(dále jen „**Smlouva**“)

**Článek I.**

**Úvodní ustanovení**

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Bytem se pro účely Smlouvy rozumí byt číslo **Klepněte sem a zadejte text.** o souhrnné podlahové ploše **Klepněte sem a zadejte text. m<sup>2</sup>**, který je vymezený v **Klepněte sem a zadejte text.** nadzemním podlaží budovy číslo popisné **Klepněte sem a zadejte text.**, část obce **Klepněte sem a zadejte text.** (dále jen „**Budova**“), jež je postavená na pozemku parcelní číslo **Klepněte sem a zadejte text.**, katastrální území **Klepněte sem a zadejte text.**, který se nachází na adrese obec **Klepněte sem a zadejte text.**, část obce **Klepněte sem a zadejte text.**, ulice nebo náměstí **Klepněte sem a zadejte text.**, PSČ **Klepněte sem a zadejte text.** (dále jen „**Pozemek**“). Byt se skládá z **Klepněte sem a zadejte text.**, a dále k němu náleží

sklepní kóje číslo **Klepněte sem a zadejte text.** umístěná v **Klepněte sem a zadejte text.** podlaží Budovy.

- 2) Nájemci podpisem Smlouvy prohlašují, že se před uzavřením Smlouvy za součinnosti Pronajímatele seznámili s faktickým a právním stavem Bytu, Pozemku a Budovy. Nájemci podpisem Smlouvy prohlašují, že tento právní a faktický stav shledávají ke dni účinnosti Smlouvy za způsobilý k řádnému způsobu užívání.
- 3) Nájemci podpisem Smlouvy prohlašují, že se před uzavřením Smlouvy seznámili s obsahem Smlouvy a s právní úpravou problematiky nájmu bytu, a jsou si tedy vědomi veškerých práv a povinností vyplývajících ve vztahu k Smluvním stranám ze Smlouvy a z této právní úpravy, jakož i odpovědnostních důsledků předvídaných Smlouvou a touto právní úpravou, které nastanou v případě, že se dopustí jednání v rozporu s jejich povinnostmi sjednanými Smlouvou nebo předvídanými touto právní úpravou.
- 4) Nájemci podpisem Smlouvy prohlašují, že před uzavřením Smlouvy důkladně zvážili svou osobní situaci s tím, že jim úroveň této osobní situace umožňuje, aby dostali veškerým povinnostem, které mohou, být podmíněně, v souvislosti se závazkovým vztahem založeným Smlouvou plynout ze Smlouvy nebo z právních předpisů. Smluvní strany podpisem sjednávají závazek Nájemců písemně vyrozumět Pronajímatele o jakékoliv skutečnosti nebo okolnosti, která může mít vliv na schopnost Nájemců dostat kterékoliv z jejich povinností, která může, být podmíněně, v souvislosti se závazkovým vztahem založeným Smlouvou plynout ze Smlouvy nebo z právních předpisů, a to do pěti dnů ode dne, kdy se alespoň jeden z nich dozví o existenci takové skutečnosti nebo okolnosti.
- 5) Nájemci podpisem Smlouvy prohlašují, že dne **Klepněte sem a zadejte text.** uzavřeli manželství, které ke dni účinnosti Smlouvy nebylo rozvedeno. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců písemně vyrozumět Pronajímatele o jakékoliv právně významné skutečnosti nebo okolnosti, jež může mít, byť zprostředkovaně, právní nebo faktický vliv na závazkový vztah založený Smlouvou, a existenci takové skutečnosti nebo okolnosti Pronajímateli právně účinným způsobem prokázat, a to do pěti dnů ode dne, kdy se alespoň jeden z nich dozví o existenci takové skutečnosti nebo okolnosti. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že takovou skutečností nebo okolností se pro účely Smlouvy rozumí zejména uzavření dohody mezi Nájemci upravující otázku vzniku či zániku společného nájemního práva Nájemců k Bytu ve smyslu ustanovení § 745 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník nebo zánik manželství rozvodem či zánik manželství smrtí jednoho z manželů, případně rovněž rozhodnutí soudu, kterým se končí řízení o prohlášení manželství za neplatné nebo rozhodnutí soudu, kterým se končí řízení o určení neexistence manželství.

### Článek II.

#### Základní práva a povinnosti Smluvních stran

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Pronajímatele přenechat Nájemcům na dobu trvání účinnosti Smlouvy do užívání Byt. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Pronajímatele zajistit Nájemcům po dobu trvání účinnosti Smlouvy nerušený výkon práv spojených s užíváním Bytu. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že na základě Smlouvy vzniká Nájemcům ke dni účinnosti Smlouvy ve vztahu k Bytu společné nájemní právo.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že rozsah plnění spojených s užíváním Bytu, jež bude zajišťovat Pronajímatel, je specifikován v příloze č. 1 Smlouvy označené jako Evidenční list.

- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že rozúčtování nákladů na plnění spojená s užíváním Bytu bude provedeno dle pravidel stanovených zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
- 4) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemci jsou v případě rozvodu jejich manželství povinni písemně vyrozumět Pronajímatele o tom, jakým způsobem se dohodli na vypořádání společného nájemního práva, případně jakým způsobem rozhodl soud o zrušení společného nájemního práva k Bytu, a kdo z Nájemců tedy zůstává výhradním nájemcem a uživatelem Bytu, a existenci takové dohody, případně takového rozhodnutí soudu Pronajímateli právně účinným způsobem prokázat, a to do pěti dnů ode dne, kdy nastanou právní účinky takové dohody, případně takového rozhodnutí soudu.
- 5) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců užívat Byt, Pozemek a společné prostory a zařízení Budovy řádně a výhradně jen v mezích stanovených Smlouvou a Domovním řádem.
- 6) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců při výkonu svých práv důsledně dbát, aby v Budově bylo vytvářeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům, jiným zúčastněným osobám, jakož i Pronajímateli, nerušený a bezproblémový výkon jejich práv.
- 7) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců zajišťovat, aby veškeré osoby, které s nimi žijí ve společné domácnosti v Bytě, užívaly Byt a společné prostory a zařízení Budovy řádně a výhradně jen v mezích stanovených Smlouvou a Domovním řádem.
- 8) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců zajišťovat, aby veškeré osoby, které s nimi žijí ve společné domácnosti v Bytě, při výkonu svých práv důsledně dbaly, aby v Budově bylo vytvářeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům, jiným zúčastněným osobám, jakož i Pronajímateli, nerušený a bezproblémový výkon jejich práv.
- 9) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců řádně a včas platit Pronajímateli Měsíční smluvní nájemné a měsíční zálohy na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemci jsou povinni Měsíční smluvní nájemné a měsíční zálohy na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu platit Pronajímateli prostřednictvím obstaratelské činnosti státního podniku Česká pošta, s.p. označené jako SIPO – Soustředěné inkaso plateb obyvatelstva, anebo prostřednictvím jiné obdobné obstaratelské činnosti vykonávané státním podnikem Česká pošta, s.p. v případě, že dojde k ukončení výkonu obstaratelské činnosti označené jako SIPO – Soustředěné inkaso plateb obyvatelstva.
- 10) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců zaplatit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení v případě, že nezaplatí Pronajímateli Měsíční smluvní nájemné nejpozději v den splatnosti Měsíčního smluvního nájemného.
- 11) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců zaplatit Pronajímateli poplatek z prodlení v zákonné výši v případě, že nezaplatí Pronajímateli měsíční zálohu na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu do pěti dnů ode dne splatnosti měsíční zálohy na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu.
- 12) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců v případě zániku závazkového vztahu založeného Smlouvou vyklidit Byt, uvést jej s přihlédnutím k běžnému opotřebení do stavu, ve kterém se

nacházel v den, kdy jim byl předán ze strany Pronajímatele, na svůj náklad odstranit veškeré vady v Bytě, které jsou povinni hradit v rámci své účasti na drobných opravách a běžné údržbě ve smyslu Článku VIII. odst. 1 až 3 Smlouvy, odhlásit se právně účinným způsobem z Bytu jako z místa trvalého pobytu, zajistit, aby se z Bytu právně účinným způsobem odhlásily jako z místa trvalého pobytu také veškeré osoby, které žily s Nájemci ve společné domácnosti v Bytě, zajistit, aby byla z příslušných evidencí vedených orgány veřejné moci právně účinným způsobem vymazána adresa Bytu zapsaná jako umístění sídla, organizační složky obchodního závodu nebo provozovny Nájemců či třetí osoby, která své sídlo, organizační složku obchodního závodu nebo provozovny v Bytě umístila v součinnosti s Nájemci, a předat Byt protokolárně Pronajímateli, a to vše nejpozději do deseti dnů ode dne, kdy zanikne závazkový vztah založený Smlouvou.

- 13) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemci udělují podpisem Smlouvy ke dni účinnosti Smlouvy na dobu neurčitou plnou moc obchodní společnosti BAYTON Alfa, a.s., identifikační číslo 241 99 028, sídlo Praha 1, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00, oddíl B, vložka 17777 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze (dále jen „**BAYTON Alfa**“) k tomu, aby jménem Nájemců a na jejich účet učinila veškeré právní a faktické úkony nezbytné k vyklizení Bytu, k jeho uvedení do stavu, ve kterém se nacházel v den, kdy byl předán Nájemcům ze strany Pronajímatele, k právně účinnému odhlášení Nájemců z Bytu jako z místa trvalého pobytu a k protokolárnímu předání Bytu Pronajímateli, jakož i k tomu, aby jménem Nájemců a na jejich účet vhodným způsobem uskladnila veškeré věci náležející Nájemcům nacházející se v Bytě, pouze však za předpokladu, že Nájemci nesplní svůj závazek sjednaný Článkem II. odst. 12 Smlouvy nejpozději do deseti dnů ode dne, kdy zanikne závazkový vztah založený Smlouvou. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců tuto plnou moc neodvolat, s výjimkou důvodů uvedených v Článku II. odst. 14 Smlouvy.
- 14) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemci jsou oprávněni pověřeni a plnou moc, kterou udělili BAYTON Alfa jako zmocněnci na základě Článku II. odst. 13 odvolat pouze z těchto důvodů:
- a) překročí-li BAYTON Alfa závažným způsobem své oprávnění zmocněnce vyplývající pro ni ze zákona či ze Smlouvy,
  - b) dojde-li k zániku závazkového vztahu založeného Smlouvou, po uplynutí alespoň jednoho kalendářního roku ode dne jeho zániku.
- 15) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že případné odvolání pověřeni nebo plné moci udělené BAYTON Alfa jako zmocněnci na základě Článku II. odst. 13 je právně účinné nejdříve ode dne, kdy je o takovém odvolání ze strany Nájemců nebo BAYTON Alfa vyrozuměn Pronajímatel.

### **Článek III.** **Členové domácnosti Nájemců**

- 1) Nájemci podpisem Smlouvy prohlašují, že ke dni uzavření Smlouvy jsou členy jejich domácnosti, kteří se současně s nimi do Bytu nastěhují, osoby specifikované v příloze č. 1 Smlouvy označené jako Evidenční list.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců písemně vyrozumět Pronajímatele o každé změně nastalé v souvislosti s osobami, které s nimi žijí ve společné domácnosti v Bytě, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do patnácti dnů ode dne, kdy nastane taková změna, přičemž za osobu žijící ve společné domácnosti s Nájemci v Bytě se pro účely Smlouvy bez dalšího považuje každá osoba, která se v Bytě zdržuje více než tři po sobě jdoucí dny.

- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců nepřijmout do své domácnosti nového člena bez písemného souhlasu Pronajímatele. Písemného souhlasu Pronajímatele k přijetí nového člena do domácnosti Nájemců není třeba, jedná-li se o osobu blízkou. Ustanovení Článku III. odst. 2 Smlouvy zůstává tímto nedotčeno.
- 4) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že za účelem zachování obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínek bydlení ve smyslu ustanovení § 2272 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, může žít v Bytě vedle Nájemců nanejvýš **Klepněte sem a zadejte text..** Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že další osoby nad takto stanovený maximální počet osob v Bytě nejsou Nájemci oprávněni do Bytu přijmout.

### **Článek IV.** **Doba trvání nájmu**

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Smlouvu uzavírají na dobu určitou v délce trvání **Zvolte položku.**, počínaje dnem **Klepněte sem a zadejte text..**
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že pro účely Smlouvy výslovně vylučují možnost použití § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tedy i v případě, že Nájemci nebo jeden z nich bude užívat Byt i po skončení nájemního vztahu založeného Smlouvou a Pronajímatel Nájemce do tří měsíců nevyzve, aby Byt nebo jeho příslušenství opustili, nájemní vztah založený Smlouvou se v takovém případě neobnovuje. Nebude-li mezi smluvními stranami později dohodnuto jinak, uplynutím sjednané doby nájmu závazkový vztah založený Smlouvou tak vždy bez dalšího zaniká a Nájemci jsou povinni Byt vyklidit.

### **Článek V.** **Domovní řád**

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají oprávnění Pronajímatele vydat v mezích Smlouvy a právních předpisů Domovní řád pro Budovu, který bude podrobněji vymezovat vybraná práva a povinnosti Pronajímatele, Nájemců, osob žijících s Nájemci ve společné domácnosti v Bytě, ostatních nájemců bytů vymezených v Budově, osob žijících s těmito nájemci ve společných domácnostech v bytech vymezených v Budově, jakož i nájemců nebytových prostor vymezených v Budově. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají oprávnění Pronajímatele Domovní řád měnit, rušit bez náhrady anebo rušit s náhradou v podobě jiného domovního řádu. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Domovní řád bude pro účely Smlouvy představovat nedílnou obsahovou součást Smlouvy. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Domovní řád může být zveřejněn prostřednictvím internetu. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Pronajímatele na základě písemné žádosti Nájemců a na jejich náklady vyhotovit a v sídle Pronajímatele osobně předat Nájemcům úplné znění Domovního řádu.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců seznámit se z vlastní iniciativy a na vlastní náklady s Domovním řádem, jakož i se všemi jeho případnými změnami. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců zajistit, aby se osoby, které s nimi žijí ve společné domácnosti v Bytě, seznámily na náklady Nájemců s Domovním řádem, jakož i se všemi jeho případnými změnami.
- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců důsledně plnit povinnosti stanovené Domovním řádem. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců zajišťovat, aby osoby, které s nimi žijí ve společné domácnosti v Bytě, důsledně plnily povinnosti stanovené Domovním řádem.

**Článek VI.**

**Měsíční smluvní nájemné a Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním Bytu**

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Měsíční smluvní nájemné ve výši **Klepněte sem a zadejte text.** Kč je splatné vždy nejpozději v průběhu posledního kalendářního dne kalendářního měsíce trvání účinnosti Smlouvy, za nějž Pronajímateli Měsíční smluvní nájemné přísluší.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že výše měsíční zálohy na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu, jež je splatná vždy spolu s Měsíčním smluvním nájemným, je stanovena v příloze č. 1 Smlouvy označené jako Evidenční list. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn výši měsíční zálohy na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu po dobu trvání účinnosti Smlouvy měnit v závislosti na změnách cen jednotlivých energií prostřednictvím svého písemného podání s tím, že okamžikem doručení tohoto písemného podání Nájemcům se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí Smlouvy závaznou pro Smluvní strany.
- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemci jsou povinni Měsíční smluvní nájemné ve smyslu Článku VI. odst. 1 Smlouvy a měsíční zálohy na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu ve smyslu Článku VI. odst. 2 Smlouvy hradit Pronajímateli na bankovní účet **Zvolte položku.** vedený obchodní společností Raiffeisenbank a.s. pod variabilním symbolem **Klepněte sem a zadejte text.**
- 4) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že vyúčtování měsíčních záloh na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu bude provedeno Pronajímatelem v závislosti na vyúčtování jednotlivých energií ze strany jejich poskytovatelů pro každý příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy nejpozději do dne 30. června následujícího kalendářního roku trvání účinnosti Smlouvy, pokud právní předpis výslovně nestanoví jiný termín, prostřednictvím písemného podání, které stanoví výši případného nedoplatku nebo přeplatku na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu za příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy, jeho splatnost a způsob jeho zaplacení, respektive vrácení s tím, že okamžikem doručení tohoto písemného podání Nájemcům se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí Smlouvy závaznou pro Smluvní strany.

**Článek VII.**

**Peněžitá jistota**

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců složit při podpisu Smlouvy k rukám Pronajímatele peněžitou jistotu ve výši **Klepněte sem a zadejte text.** Měsíčního smluvního nájemného k zajištění úhrad případných pohledávek Pronajímatele za Nájemci specifikovaných § 2254 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a to buď v hotovosti, nebo na bankovní účet číslo **Zvolte položku.** vedený obchodní společností Raiffeisenbank a.s.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy výslovně sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn kdykoliv, a to i v průběhu závazkového vztahu založeného Smlouvou, použít bez dalšího peněžitou jistotu specifikovanou Článkem VII. odst. 1 Smlouvy k úhradě splatných pohledávek Pronajímatele za Nájemci na Měsíčním smluvním nájemném a na Úhradě za plnění poskytovaná s užíváním Bytu nebo k úhradě jiných splatných pohledávek Pronajímatele za Nájemci vzniklých v souvislosti s nájmem Bytu.

- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců doplnit peněžitou jistotu specifikovanou Článkem VII. odst. 1 Smlouvy až do původní výše, pokud by došlo k jejímu čerpání Pronajímatelem, a to do deseti dnů ode dne, kdy budou Nájemci ze strany Pronajímatele písemně vyzooměni o tom, že došlo k jejímu čerpání.
- 4) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Pronajímatele peněžitou jistotu specifikovanou Článkem VII. odst. 1 a odst. 2 Smlouvy vrátit Nájemcům nebo jejich právním nástupcům v případě, že nebyla použita v souladu s § 2254 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve spojení s Článkem VII. odst. 2 Smlouvy, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy Nájemci Byt vyklidí a vyklizený protokolárně předají Pronajímateli.

### Článek VIII.

#### Některá další práva a povinnosti Smluvních stran

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců hradit nejen veškeré drobné opravy Bytu, jakož i veškeré náklady spojené s běžnou údržbou Bytu ve smyslu § 2257 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ale také veškeré další případné opravy Bytu s výjimkou pouze těch oprav, které je ze zákona výslovně povinen hradit Pronajímatel a tato jeho povinnost není smluvně převoditelná na Nájemce.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy výslovně sjednávají, že za drobné opravy Bytu ve smyslu Článku VIII. odst. 1 Smlouvy se pro účely Smlouvy považují:
  - 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 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,
  - 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,
  - g) opravy vodovodních výtoků, záchodových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
  - h) opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení,
  - i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v Článku VIII. odst. 2 písm. h) Smlouvy,
  - j) a dále další opravy Bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v Článku VIII. odst. 2 písm. a) – h) Smlouvy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000,- Kč; 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.
- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy výslovně sjednávají, že za náklady spojené s běžnou údržbou Bytu ve smyslu Článku VIII. odst. 1 Smlouvy se pro účely Smlouvy považují náklady na udržování a čištění Bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání Bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v Článku VIII. odst. 2 písm. g) a h) Smlouvy, malování včetně opravy omítek,

tapetování, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

- 4) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců umožnit Pronajímateli na žádost vstup do Bytu, a to zejména za účelem kontroly faktického stavu Bytu, dále za účelem instalace, údržby, oprav a kontroly zařízení pro měření a regulaci tepelné energie, elektrické energie, plynu, teplé a studené vody a za účelem provedení odpočtu naměřených hodnot spotřeby tepelné energie, elektrické energie, plynu, teplé a studené vody s tím, že výčet důvodů pro vstup Pronajímatele do Bytu není taxativní.
- 5) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců nepřenechat Byt nebo část Bytu do užívání třetí osobě, a to ani v případě, že Nájemci v Bytě sami nadále trvale bydlí.
- 6) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců bez zbytečného odkladu svým jménem a na svůj účet odstranit veškeré závady nebo poškození, které v Budově způsobili sami nebo osoby, které s nimi žijí ve společné domácnosti v Bytě. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Pronajímatel je v případě porušení tohoto závazku Nájemců oprávněn tyto závady nebo poškození po předchozím upozornění bez dalšího odstranit a požadovat od Nájemců náhradu.
- 7) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců bez zbytečného odkladu písemně oznámit Pronajímateli potřebu těch oprav Bytu, které má podle právního předpisu výslovně nést Pronajímatel a současně umožnit jejich provedení, jinak odpovídají za škodu vzniklou v důsledku porušení tohoto závazku Nájemců.
- 8) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců neprovádět žádné stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu Bytu.
- 9) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců neumístit v Bytě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele svůj trvalý pobyt, sídlo, organizační složku obchodního závodu nebo provozovnu.
- 10) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců neposkytnout třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele součinnost k tomu, aby tato třetí osoba v Bytě umístila svůj trvalý pobyt, místo podnikání, sídlo, organizační složku obchodního závodu nebo provozovnu.
- 11) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců písemně vyzoomět Pronajímatele o tom, že Nájemci či třetí osoba v součinnosti s Nájemci umístili do Bytu svůj trvalý pobyt, sídlo, organizační složku obchodního závodu nebo provozovnu, a to bez zbytečného odkladu od okamžiku, kdy došlo k právně účinnému zápisu některé z těchto skutečností do příslušné evidence vedené příslušným orgánem veřejné moci. Ustanovení Článku VIII. odst. 10 Smlouvy zůstává tímto nedotčeno.

### **Článek IX.**

#### **Společná ustanovení o právech a povinnostech Nájemců**

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že veškerá práva Nájemců, která v souvislosti se závazkovým vztahem založeným Smlouvou vyplývají, byť podmíněně, ze Smlouvy, z Domovního řádu nebo z právních předpisů, jsou Nájemci povinni vůči Pronajímateli uplatňovat výhradně společně, což neplatí pouze



v případě, kdy je takové společné jednání z objektivních důvodů vyloučeno okolnostmi, které nastaly nezávisle na vůli Nájemců, za předpokladu, že byly Pronajímateli ze strany nájemce takové objektivní důvody prokázány. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají oprávnění Pronajímatele nepřihlížet k takovému právu, je-li uplatňováno pouze jedním z Nájemců, aniž došlo ke splnění předpokladů pro právně účinné samostatné jednání tohoto Nájemce.

- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že veškeré závazky Nájemců, které v souvislosti se závazkovým vztahem založeným Smlouvou vyplývají, byť podmíněně, ze Smlouvy, z Domovního řádu nebo z právních předpisů, jsou Nájemci povinni vůči Pronajímateli splnit společně a nerozdílně, přičemž Pronajímatel je oprávněn požadovat splnění těchto závazků po kterémkoliv z Nájemců.

### **Článek X.**

#### **Doručování zásilek mezi Smluvními stranami**

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že jsou-li Nájemci podle Smlouvy, Domovního řádu nebo podle právního předpisu povinni vůči Pronajímateli uplatnit jakékoliv své právo související se závazkovým vztahem založeným Smlouvou písemně, považuje se toto právo pro účely Smlouvy za řádně uplatněné pouze v případě, že písemné podání Nájemců, jehož prostřednictvím Nájemci toto právo vůči Pronajímateli uplatňují, odeslané doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu sídla Pronajímatele uvedenou ke dni odeslání tohoto písemného podání v obchodním rejstříku, bude doručeno Pronajímateli, přičemž den doručení tohoto písemného podání Pronajímateli je pro účely Smlouvy dnem uplatnění tohoto práva vůči Pronajímateli.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že jsou-li Nájemci podle Smlouvy, Domovního řádu nebo podle právního předpisu povinni Pronajímatele písemně vyrozumět o skutečnosti nebo okolnosti související se závazkovým vztahem založeným Smlouvou, považuje se takové vyrozumění pro účely Smlouvy za řádně učiněné pouze v případě, že písemné podání Nájemců, jehož prostřednictvím Nájemci toto vyrozumění vůči Pronajímateli činí, odeslané doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu sídla Pronajímatele uvedenou ke dni odeslání tohoto písemného podání v obchodním rejstříku, bude doručeno Pronajímateli, přičemž den doručení tohoto písemného podání Pronajímateli je pro účely Smlouvy dnem vyrozumění Pronajímatele.
- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že veškerá písemná podání Pronajímatele směřovaná vůči Nájemcům v souvislosti se závazkovým vztahem založeným Smlouvou budou zasílána doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence, a to na adresu Bytu s tím, že Pronajímatel je oprávněn tento způsob doručování nahradit doručováním prostřednictvím kurýrní služby nebo prostřednictvím soudního exekutora anebo jiným vhodným způsobem. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemců řádně a včas přebírat na adrese Bytu veškeré zásilky zasílané ze strany Pronajímatele doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence, jakož i doručované prostřednictvím kurýrní služby nebo prostřednictvím soudního exekutora anebo jiným vhodným způsobem.
- 4) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce 1 uděluje ke dni účinnosti Smlouvy na dobu neurčitou plnou moc Nájemci 2 k tomu, aby jeho jménem a na jeho účet přebíral veškeré zásilky zasílané ze strany Pronajímatele doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence, jakož i doručované prostřednictvím kurýrní služby nebo prostřednictvím soudního exekutora anebo jiným vhodným způsobem, a dále aby jeho jménem a na jeho účet činil veškeré právní a faktické úkony související

s ukončením závazkového vztahu založeného Smlouvou, zejména pak aby za něj Smlouvou vypověděl nebo uzavřel s Pronajímatelem dohodu o jejím ukončení. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce 1 je oprávněn tuto plnou moc odvolat (i) z důvodu zániku závazkového vztahu založeného Smlouvou nebo (ii) z důvodu rozvodu manželství Nájemců, nejdříve však v okamžiku, kdy nastanou právní účinky dohody o vypořádání společného nájemního práva Nájemců k Bytu uzavřené mezi Nájemci ve smyslu § 768 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník nebo v okamžiku, kdy nabude právní moci rozhodnutí soudu o vypořádání společného nájemního práva Nájemců k Bytu ve smyslu § 768 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; existenci takové dohody, případně takového rozhodnutí soudu je Nájemce 1 povinen Pronajímateli před odvoláním plné moci právně účinným způsobem prokázat. Smluvní strany sjednávají, že případné odvolání této plné moci Nájemcem 1 je právně účinné nejdříve ode dne, kdy je o takovém odvolání ze strany Nájemců vyrozuměn Pronajímatel. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce 2 je oprávněn tuto plnou moc vypovědět (i) z důvodu zániku závazkového vztahu založeného Smlouvou nebo (ii) z důvodu rozvodu manželství Nájemců, nejdříve však v okamžiku, kdy nastanou právní účinky dohody o vypořádání společného nájemního práva Nájemců k Bytu uzavřené mezi Nájemci ve smyslu § 768 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník nebo v okamžiku, kdy nabude právní moci rozhodnutí soudu o vypořádání společného nájemního práva Nájemců k Bytu ve smyslu § 768 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; existenci takové dohody, případně takového rozhodnutí soudu je Nájemce 2 povinen Pronajímateli před vypovězením plné moci právně účinným způsobem prokázat. Smluvní strany sjednávají, že případné vypovězení této plné moci Nájemcem 2 je právně účinné nejdříve ode dne, kdy je o takovém vypovězení ze strany Nájemců vyrozuměn Pronajímatel.

- 5) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce 2 uděluje ke dni účinnosti Smlouvy na dobu neurčitou plnou moc Nájemci 1 k tomu, aby jeho jménem a na jeho účet přebíral veškeré zásilky zasílané ze strany Pronajímatele doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence, jakož i doručované prostřednictvím kurýrní služby nebo prostřednictvím soudního exekutora anebo jiným vhodným způsobem, a dále aby jeho jménem a na jeho účet činil veškeré právní a faktické úkony související s ukončením závazkového vztahu založeného Smlouvou, zejména pak aby za něj Smlouvou vypověděl nebo uzavřel s Pronajímatelem dohodu o jejím ukončení. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce 2 je oprávněn tuto plnou moc odvolat (i) z důvodu zániku závazkového vztahu založeného Smlouvou nebo (ii) z důvodu rozvodu manželství Nájemců, nejdříve však v okamžiku, kdy nastanou právní účinky dohody o vypořádání společného nájemního práva Nájemců k Bytu uzavřené mezi Nájemci ve smyslu § 768 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník nebo v okamžiku, kdy nabude právní moci rozhodnutí soudu o vypořádání společného nájemního práva Nájemců k Bytu ve smyslu § 768 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; existenci takové dohody, případně takového rozhodnutí soudu je Nájemce 2 povinen Pronajímateli před odvoláním plné moci právně účinným způsobem prokázat. Smluvní strany sjednávají, že případné odvolání této plné moci Nájemcem 2 je právně účinné nejdříve ode dne, kdy je o takovém odvolání ze strany Nájemců vyrozuměn Pronajímatel. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce 1 je oprávněn tuto plnou moc vypovědět (i) z důvodu zániku závazkového vztahu založeného Smlouvou nebo (ii) z důvodu rozvodu manželství Nájemců, nejdříve však v okamžiku, kdy nastanou právní účinky dohody o vypořádání společného nájemního práva Nájemců k Bytu uzavřené mezi Nájemci ve smyslu § 768 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník nebo v okamžiku, kdy nabude právní moci rozhodnutí soudu o vypořádání společného nájemního práva Nájemců k Bytu ve smyslu § 768 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník; existenci takové dohody, případně takového rozhodnutí soudu je Nájemce 1 povinen Pronajímateli před vypovězením plné moci právně účinným způsobem prokázat. Smluvní strany sjednávají, že případné vypovězení této plné moci Nájemcem 1 je právně účinné nejdříve ode dne, kdy je o takovém vypovězení ze strany Nájemců vyrozuměn Pronajímatel.

## Článek XI.

### Doručování zásilek Nájemcům prostřednictvím Advokáta

- 1) Smluvní strany a Advokát podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemci podpisem Smlouvy pověřují na dobu neurčitou Advokáta, aby jejich jménem a na jejich účet přebíral veškeré zásilky zasílané Nájemcům ze strany Pronajímatele doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence v případě, že se Pronajímateli vrátí jako nedoručené, odmítnuté nebo nedoručitelné alespoň jedno písemné podání, které se pokusil zaslat Nájemcům prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu Bytu. Smluvní strany a Advokát podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemci za tímto účelem podpisem Smlouvy udělují Advokátovi na dobu neurčitou plnou moc, kterou Advokát podpisem Smlouvy přijímá.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemci jsou oprávněni pověřením a plnou moc, kterou udělili Advokátovi jako zmocněnci na základě Článku XI. odst. 1 odvolat pouze z těchto důvodů:
  - a) překročí-li Advokát své oprávnění zmocněnce vyplývající pro něj ze zákona či ze Smlouvy,
  - b) poruší-li Advokát závažným způsobem jakoukoliv svou povinnost vyplývající pro něj z právního předpisu nebo ze stavovského předpisu ČAK,
  - c) dojde-li k zániku závazkového vztahu založeného Smlouvou.
- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že případné odvolání tohoto pověření nebo této plné moci je právně účinné nejdříve ode dne, kdy je o takovém odvolání ze strany Nájemců nebo Advokáta vyzooměn Pronajímatel.
- 4) Smluvní strany a Advokát podpisem Smlouvy sjednávají, že právní účinky doručení písemného podání Pronajímatele zasílaného Nájemcům prostřednictvím Advokáta způsobem sjednaným Článkem XI. odst. 1 Smlouvy v případě předvídaném Článkem XI. odst. 1 Smlouvy nastávají v plném rozsahu a bez dalšího okamžikem, kdy bude toto písemné podání Pronajímatele zaslané prostřednictvím držitele poštovní licence doručeno Advokátovi. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Advokáta pokusit se vyzoomět Nájemce o skutečnosti, že mu toto písemné podání Pronajímatele bylo doručeno, a to písemným podáním zaslaným Nájemcům prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu Bytu nebo na jinou adresu, která mu bude ze strany Nájemců písemně oznámena.
- 5) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Advokát je na základě plné moci udělené prostřednictvím Článku XI. odst. 1 Smlouvy a v mezích pověření uděleného prostřednictvím Článku XI. odst. 1 Smlouvy povinen konat výhradně v rozsahu výslovně předvídaném Článkem XI. odst. 2 Smlouvy, což berou Nájemci podpisem Smlouvy na vědomí.

## Článek XII.

### Hrubé porušení povinností Nájemců

Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že každé jednotlivé porušení závazku Nájemců sjednaného Článkem I. odst. 5 Smlouvy nebo závazku Nájemců sjednaného Článkem II. odst. 6 Smlouvy nebo závazku Nájemců sjednaného Článkem II. odst. 7 Smlouvy nebo závazku Nájemců sjednaného Článkem II. odst. 8 Smlouvy nebo závazku Nájemců sjednaného Článkem II. odst. 9 Smlouvy nebo závazku Nájemců sjednaného Článkem II. odst. 10 Smlouvy nebo závazku Nájemců sjednaného Článkem II. odst. 11 Smlouvy nebo závazku Nájemců sjednaného Článkem III. odst. 2 Smlouvy nebo závazku Nájemců sjednaného Článkem III. odst. 3 Smlouvy nebo závazku Nájemců sjednaného Článkem III. odst. 4 Smlouvy nebo

závazku Nájemců sjednaného Článkem V. odst. 3 Smlouvy nebo závazku Nájemců sjednaného Článkem VII. odst. 1 Smlouvy nebo závazku Nájemců sjednaného Článkem VII. odst. 3 Smlouvy nebo závazku Nájemců sjednaného Článkem VIII. odst. 1 Smlouvy nebo závazku Nájemců sjednaného Článkem VIII. odst. 4 Smlouvy nebo závazku Nájemců sjednaného Článkem VIII. odst. 5 Smlouvy nebo závazku Nájemců sjednaného Článkem VIII. odst. 6 Smlouvy nebo závazku Nájemců sjednaného Článkem VIII. odst. 7 Smlouvy nebo závazku Nájemců sjednaného Článkem VIII. odst. 8 Smlouvy nebo závazku Nájemců sjednaného Článkem VIII. odst. 9 Smlouvy nebo závazku Nájemců sjednaného Článkem VIII. odst. 10 Smlouvy nebo závazku Nájemců sjednaného Článkem VIII. odst. 11 Smlouvy anebo závazku Nájemců sjednaného Článkem X. odst. 3 Smlouvy je pro účely Smlouvy hrubým porušením povinností Nájemců vyplývajících z nájmu Bytu ve smyslu § 2288 odst. 1 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a tedy i důvodem k tomu, aby Pronajímatel vypověděl nájem.

### Článek XIII.

#### Společná a závěrečná ustanovení

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají oprávnění Pronajímatele se při výkonu svých práv a povinností vyplývajících, byť podmíněně, ze Smlouvy, z Domovního řádu nebo z právních předpisů, nechat v neomezeném rozsahu zastupovat třetí osobou nebo třetími osobami, s čímž vyslovují Nájemci podpisem Smlouvy svůj souhlas.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemci udělují Pronajímateli podpisem Smlouvy souhlas se zpracováním osobních údajů týkajících se jejich osob ve smyslu § 5 odst. 2 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, a to na dobu neurčitou za účelem úplné realizace veškerých práv a povinností Pronajímatele plynoucích ze Smlouvy.
- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Smlouvy Smluvními stranami a účinnou se stává dne **Klepněte sem a zadejte text.**
- 4) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Smlouvu vyhotovují ve čtyřech obsahově shodných stejnopisech, z nichž po jednom stejnopisu obdrží Pronajímatel, Nájemci a Advokát.
- 5) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že nedílnou obsahovou součástí Smlouvy je příloha č. 1 označená jako Evidenční list.

Praha, dne **Klepněte sem a zadejte text.**

---

**Pronajímatel**  
CPI BYTY, a.s.  
zastoupená na základě plné moci  
Danielem Bacíkem

---

**Advokát**  
JUDr. Ing. Tamara Brixiová, advokát

---

**Nájemce 1**  
Klikněte sem a zadejte text.

---

**Nájemce 2**  
Klikněte sem a zadejte text.