

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

**PLZEŇ, statutární město**

adresa pro doručování

Magistrát města Plzně

nám. Republiky 1, Plzeň, PSČ 306 32

IČ

075370

kód obce

554791

**zastoupené vedoucím Bytového odboru, Ing. Zdeňkem Švarcem**, na základě plné moci primátora města Plzně č.j. ZM- 254/2006  
(dále jen pronajímatel)

a

**pan Luboš Holub**, rodné číslo 660814/1980, dosud bytem Plzeň, Masarykova 87  
(dále jen nájemce)

tuto

## Smlouvu

o složení finanční jistoty v souvislosti s užíváním bytu

### 1. Úvodní ustanovení

V souvislosti s uzavřením nájemní smlouvy uvedené v čl. II. níže se účastníci nájemního vztahu dohodli, že za účelem zajištění pravidelných plateb nájemného a služeb spojených s užíváním bytu ze strany nájemce, úhrady případných škod na přenechaném bytě, a jako garanci za dodržení užívacího práva k níže uvedenému bytu ze strany nájemce, poskytne nájemce pronajímateli finanční jistotu na tyto účely za podmínek stanovených touto smlouvou.

### 2. Vymezení bytu, na který je jistota poskytována

2.1 Pronajímatel přenechal nájemní smlouvou uzavřenou dne 19. února 2007 nájemci do nájmu byt č. 18 v V. nadzemním podlaží domu v Plzni, Slupská 4, č. popisné 1302, o velikosti 2+kk, celkové výměře 52,46 m<sup>2</sup> a dále příslušenství k tomuto bytu specifikované v nájemní smlouvě.

2.2 Byt byl přenechán do nájmu za nájemné a podmínek, které jsou upraveny v nájemní smlouvě.

### 3. Finanční jistota

3.1. Účastníci se dohodli, že nájemce složí na účet pronajímatele jako finanční jistotu na účel uvedený v úvodním ustanovení této smlouvy **celkovou částku Kč 80 855,-** (slovyosmdesáttisícosmsetpadesátpětkorunčeských).

3.2 Finanční jistotu ve výši uvedené v bodě 3.1 shora složí nájemce na účet pronajímatele nejpozději ke dni podpisu nájemní smlouvy uvedené v čl.2.1 shora. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn nepodepsat smlouvu o nájmu bytu specifikovanou v čl. 2.1 této smlouvy.

3.3 Účastníci se dále dohodli, že finanční jistotu (včetně příslušenství) poskytnutou nájemcem dle předchozího odstavce je pronajímatel oprávněn použít pouze za podmínek a způsobem stanoveným v čl. 4 této smlouvy.

#### **4. Použití finanční jistoty**

4.1 Pronajímatel je především oprávněn použít složenou jistotu na úhradu splatného nájemného a ceny za služby spojené s užíváním bytu dle výše uvedené nájemní smlouvy ze strany nájemce. Použit v tomto případě složenou jistotu je pronajímatel oprávněn, pokud nájemce ani přes písemnou výzvu pronajímatele nezaplatil dlužné nájemné, příp. ceny za služby spojené s užíváním bytu.

4.2 Pronajímatel je dále oprávněn použít složenou finanční jistotu na krytí škod vzniklých v bytě, příp. na jeho vybavení, či na jiných bytech a jejich vybavení a na domě, v němž se byt nájemce, příp. byty dalších nájemců, nachází, příp. na zařízení a vybavení domu, pokud k těmto škodám došlo z viny nájemce nebo osob, které s ním žijí ve společné domácnosti nebo bydlí v předmětném bytě jako podnájemníci nebo které nájemce nechal v bytě bydlet, a to i když k tomuto nebyl oprávněn. Škoda v tomto případě bude stanovena ve výši, kterou pronajímatel oprávněně a prokazatelně vynaložil na uvedení bytu či domu do původního stavu. Pokud nájemce vzniklou škodu, kterou vůči němu pronajímatel uplatnil, nezaplatí ve stanovené lhůtě, je pronajímatel oprávněn započítat si tuto škodu proti složené finanční jistotě.

4.3 Pronajímatel je dále oprávněn použít složenou jistotu na úhradu svých splatných pohledávek ze sankcí (smluvních pokut) dohodnutých ve shora uvedené nájemní smlouvě. Použit složenou jistotu je v tomto případě pronajímatel oprávněn pouze tehdy, jestliže nájemce přes písemnou výzvu pronajímatele vyúčtované sankce nezaplatil.

4.4 Pronajímatel je oprávněn použít složenou finanční jistotu na úhradu přiznaných nákladů soudního řízení vedeného proti nájemci v souvislosti s nájmem bytu uvedeného v bodě 2.1 této smlouvy, pokuty uložené nájemci v souvislosti s jeho protiprávním jednáním v rámci téže nájemní smlouvy a na úhradu nákladů vynaložených v souvislosti s výkonem rozhodnutí (exekucí) pravomocného rozhodnutí soudu. Použit složenou jistotu pro tyto účely je pronajímatel oprávněn pouze tehdy, jestliže mu nájemce přes písemnou výzvu tyto vyúčtované a splatné pohledávky nezaplatí.

4.5 Pronajímatel a nájemce se mohou dohodnout i na jiném vhodném způsobu úhrady povinností nájemce dle čl. 4.1 až 4.4, a to včetně dohody o splátkách dluhu nájemce apod. Tato forma řešení případných dluhů nájemce bude preferována především v sociálních případech či v jiných zvláštního zřetele hodných případech. V případech, kde dojde k takovéto dohodě o jiném způsobu úhrady povinností nájemce dle této smlouvy a nájemce



bude tuto dohodu plnit, nebude použito ujednání o oprávnění pronajímatele jednostranně použít složené finanční jistoty.

4.6 Pokud pronajímatel oprávněně, v souladu s touto smlouvou, použije k úhradě svých splatných pohledávek za nájemcem (včetně smluvených sankcí) složenou finanční jistotu, je povinen o této skutečnosti neprodleně nájemce informovat, sdělit mu, kolik bylo čerpáno ze složené finanční jistoty a vyzvat jej, aby finanční jistotu doplnil ve lhůtě do 30 dnů od obdržení tohoto oznámení. Nájemce je povinen, pokud se s pronajímatelem písemně nedohodne jinak, doplnit finanční jistotu u pronajímatele na částku uvedenou v bodě 3.1 shora, a to tak, že částku složí na účet pronajímatele.

4.7 Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pokud pronajímatel v souladu s čl. 4.1 až 4.4 této smlouvy oprávněně použije složenou finanční jistotu na úhradu svých splatných pohledávek vůči nájemci, zaniká nájemci právo na to, aby mu pronajímatel nabídl předmětný byt uvedený v čl. 2.1 této smlouvy k odkoupení (srov. závazek pronajímatele v čl. 12.1 a 12.2 smlouvy o nájmu bytu).

4.8 Pronajímatel a nájemce se dohodli na tom, že pokud nájemce nedoplní finanční jistotu na základě oznámení pronajímatele dle předchozího bodu 4.6 ve lhůtě 30 dnů od obdržení oznámení, zaplatí nájemce pronajímateli dohodnutou smluvní pokutu ve výši 0,5 % denně z částky, kterou měl podle oznámení pronajímatele doplatit na jistinu a kterou dluží, a to ode dne oprávněného čerpání finanční jistoty pronajímatelem do dne, kdy bude finanční jistota doplněna na smluvně stanovenou výši.

4.9. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pokud bude nájemce v prodlení se svým závazkem doplnit finanční jistotu na smluvně stanovenou výši o více než 15 dní oproti stanovenému termínu dle bodu 4.6, bude toto považováno za hrubé porušení smlouvy o složení finanční jistoty v souvislosti s užíváním bytu a současně i hrubým porušením povinností nájemce, vyplývajících z uzavřené nájemní smlouvy (viz čl. 2 shora) a zakládá s odkazem na ust. § 711 odst. 2 písm. b) obč. zákoníku, ve znění zákona č. 107/2006 Sb., právo pronajímatele dát nájemci výpověď z této nájemní smlouvy.

4.10 Pronajímatel je povinen na žádost nájemce tohoto informovat o zůstatku složení finanční jistoty, vždy nejpozději do tří měsíců od uplynutí kalendářního roku.

## **5. Vrácení prostředků**

5.1 Při skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci složenou finanční jistotu, a to nejpozději do 6 měsíců ode dne ukončení nájemního vztahu, pokud se účastníci této smlouvy nedohodnou jinak.

5.2 V případě výměny bytu se zavazuje stávající nájemce bytu, že práva a povinnosti z této smlouvy o složení finanční jistoty pro něj vyplývající převede na nového nájemce a s tímto se finančně vypořádá. Pronajímateli spolu se žádostí o schválení výměny bytu a předloží doklad o tom, že se o vypořádání složené jistoty dohodl s novým nájemcem. Účastníci této smlouvy si sjednali, že nepředložení tohoto dokladu o vypořádání mezi účastníky výměny bytu zakládá pro pronajímatele právo odmítnout udělit souhlas k výměně bytu.

5.3 V případě, že dojde k úmrtí nájemce a právo nájmu k bytu uvedenému v čl. 2.1 této smlouvy přejde na dědice, práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající přecházejí rovněž na dědice. Na dědice rovněž přechází právo na vrácení složené finanční jistoty za podmínek sjednaných v této smlouvě.

5.4 Pro případ, že dojde k opuštění společné domácnosti nájemcem a v důsledku toho k přechodu nájmu na osoby, které s ním po zákonem stanovenou dobu bydlely ve společné domácnosti a ze zákona tak na ně přešlo právo nájmu, si účastníci této smlouvy sjednávají, že finanční jistota, resp. vlastnictví této jistoty, přechází na nového nájemce ke dni, kdy na něj přešlo právo nájmu.

5.5 V případě, že nájemci bytu jsou manželé, event. že právo nájmu přísluší více osobám a dojde k rozvodu manželství, případně k situaci, že v bytě zůstane pouze jeden ze společných nájemců jako výlučný uživatel bytu, přechází na tohoto nájemce spolu s nájmem bytu i vlastnické právo ke složené finanční jistotě. Nájemci se v tomto případě zavazují, že tuto skutečnost zahrnou do vzájemného vypořádání svých majetkoprávních vztahů.

## **6. Prodej bytu - bytové jednotky**

6.1 Dle čl. 12 smlouvy o nájmu bytu uvedeného v bodě 2.1 této smlouvy má nájemce právo na koupi bytu - bytové jednotky. Současně s prodejem bytu, resp. bytové jednotky, bude na nájemce převeden i příslušný spoluvlastnický podíl ke společným částem domu, v němž se byt nachází a dále příslušný spoluvlastnický podíl k pozemku, na kterém se objekt nachází. Součástí kupní smlouvy o prodej těchto nemovitostí nájemci bude i zakotvené právo nájemce pro svoji potřebu výlučně užívat garážové stání v suterénu domu (viz smlouva o přenechání garážového stání do užívání).

6.2 Účastníci této smlouvy se dohodli, že od kupní ceny za prodávanou bytovou jednotku včetně příslušného podílu na společných částech domu stanovené v čl. 12.4 nájemní smlouvy bude dále odečtena nájemcem složená finanční jistota dle této smlouvy. Od kupní ceny bude dále odečten kladný rozdíl mezi výnosem, který získal pronajímatel z finanční jistoty složené nájemcem na základě této smlouvy a alikvotní části úroků z úvěru, který pronajímatel použil na výstavbu bytu uvedeného v čl. 2.1 této smlouvy. Pokud bude tento rozdíl záporný, zavazuje se nájemce - kupující bytové jednotky - tento rozdíl pronajímateli uhradit v rámci úhrady kupní ceny.

## **7. Závěrečná a přechodná ustanovení**

7.1 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu.

7.2 Pro případ, že bude uzavřena nová nájemní smlouva k tomuto bytu v důsledku směny bytu, zavazují se oba účastníci, že v případě potřeby uzavřou dodatek k této smlouvě o složení finanční jistoty a finanční jistotu dle této smlouvy nájemcem složenou převedou na nového nájemce bytu uvedeného v čl. 2 této smlouvy.

7.3 Smlouva se uzavírá na dobu platnosti nájemní smlouvy uvedené v bodě 2.1 shora, nejdéle však na dobu 20 let ode dne podpisu této smlouvy o složení finanční jistoty.



- 7.4 Pokud po uplynutí 20 let od podpisu této smlouvy buď nájemce nevyužije předkupní právo k bytu uvedenému v bodě 2.1 této smlouvy, nebo z jiných důvodů nedojde k převodu vlastnického práva k tomuto bytu na nájemce, zavazuje se pronajímatel vrátit nájemci složenou finanční jistotu. Povinnost vrátit jistotu má pronajímatel do tří měsíců poté, co bude o vrácení jistoty nájemcem požádán.
- 7.5 Výnos z finanční jistoty složené nájemcem dle této smlouvy není pronajímatel povinen nájemci vracet v případě, že bude uplatněno ust. čl. 4.7 této smlouvy a dále v případě, že zanikne závazek pronajímatele převést nájemci do vlastnictví předmětný byt za podmínek sjednaných v ust. čl. 12.3 smlouvy o nájmu bytu.
- 7.6 Práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající přecházejí na případné právní nástupce smluvních stran.
- 7.7 Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky.
- 7.8 Nájemce bere na vědomí, že podmínky nájmu bytu (vč. případného užívání garážového stání) a finanční otázky s tím spojené byly stanoveny a schváleny jednotně pro všechny nájemce nájemního bydlení v lokalitě Sylván usnesením Rady města Plzně č. 1508 ze dne 15. prosince 2005, a to ještě před přijetím novely obč. zák. účinné od 31.3.2006. Účastníci se proto dohodli, že v zájmu zachování principu rovnosti všech nájemníků tohoto typu bydlení, se budou vzájemné finanční záležitosti spojené s nájmem bytu (příp. garážového stání) řídit zásadami stanovenými výše citovaným usnesením Rady města Plzně.
- 7.9 Smlouva se uzavírá na základě usnesení Rady města Plzně č. 1498 ze dne 21. prosince 2006. Smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, z nichž tři obdrží pronajímatel a jeden nájemce.

Na důkaz souhlasu se skutečnostmi shora uvedenými připojují smluvní strany níže své podpisy.

19-02-2007

V Plzni dne .....

Pronajímatel:

Magistrát města Plzně  
odbor bytový [2]

.....  
**Ing. Zdeněk Švarc**  
vedoucí Bytového odboru  
Magistrátu města Plzně  
na základě plné moci  
č.j. ZM – 254/2006

19-02-2007

V Plzni dne .....

Nájemce:

.....  
**Luboš Holub**

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

**1. Plzeň, statutární město**

adresa pro doručování:	Magistrát m. Plzně nám. Republiky 1, Plzeň, 306 32
IČ	00075370
DIČ	CZ00075370
kód obce	554791

**zastoupené vedoucím Bytového odboru Magistrátu města Plzně, Ing. Zdeňkem Švarcem, na základě plné moci primátora města Plzně, č.j. ZM – 56/2007**  
na straně jedné jako pronajímatel  
a

**2. p. Luboš Holub, rodné číslo 660814/1980, trvale bytem Plzeň, Masarykova 87**  
dále jen nájemce

a

**3. p. Jolana Bejleková, rodné číslo 715918/2052, trvale bytem Plzeň, Sedlecká 17**  
dále jen nastupující nájemce

tento

**D o d a t e k   č .   1**

**ke smlouvě o složení finanční jistoty v souvislosti s užíváním bytu ze dne 19. února 2007**

**I.**

Pronajímatel a nájemce uzavřeli dne 19. února 2007 nájemní smlouvu, na základě které přenechal pronajímatel nájemci do nájmu bytu č. 18 o vel. 2+kk, v domu č. popisné 1302 **na adrese v Plzni, Slupská 4**. Téhož dne nájemce uzavřel s pronajímatelem i smlouvu o složení finanční jistoty v souvislosti s užíváním bytu.

**II.**

Nájemce a nastupující nájemce mezi sebou uzavřeli dne 23. září 2009 Dohodu o výměně svých bytů a dále dne 30. září 2009 „Smlouvu o převodu práv a povinností“. Tuto dohodu spolu se schválením nastupujícího nájemce jako nového nájemce bytu schválila Rada města Plzně dne 19. listopadu 2009 pod č. usnesení 1605.

V souladu s ust. § 715 odst. 1 Občanského zákoníku tak udělením souhlasu pronajímatele s touto výměnou bytů přešlo na nastupujícího nájemce právo užívání bytu uvedeného v předchozím odstavci a zároveň veškerá práva a povinnosti ze Smlouvy o složení finanční jistoty ze dne 19. února 2007.

**III.**

Účastníci smlouvy o složení finanční jistoty, uvedené v čl. I. shora, se dohodli, že tuto smlouvu upraví takto:

1. Záhlaví smlouvy - účastníci - se mění takto:  
označení nájemce:

**„pan Luboš Holub, rodné číslo 660814/1980, dosud bytem Plzeň, Masarykova 87“**

se ruší a nahrazuje tímto zněním:

Označení nastupujícího nájemce:

**„paní Jolana Bejleková, rodné číslo 715918/2052, trvale bytem Plzeň, Sedlecká 17“.**

2. Nastupující nájemce vstupuje do všech práv a povinností nájemce vyplývajících ze smlouvy o složení fin. jistoty dle čl. I. shora, a to ke dni, kdy pronajímatel odsouhlasil výměnu bytů nájemce a nastupujícího nájemce.
3. Ostatní ustanovení smlouvy o složení fin. jistoty, uvedené v čl. I. shora se tímto dodatkem nemění a zůstávají v platnosti.

#### IV.

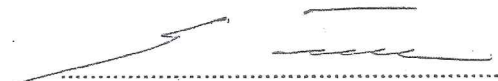
Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu. Nedílnou součástí tohoto dodatku je kopie usnesení RMP č. 1605 ze dne 19. listopadu 2009, vyslovení souhlasu se vzájemnou výměnou bytů.

Tento dodatek se vyhotovuje v pěti stejnopisech, tři stejnopisy obdrží pronajímatel, jeden stejnopis nájemce, jeden stejnopis nastupující nájemce.

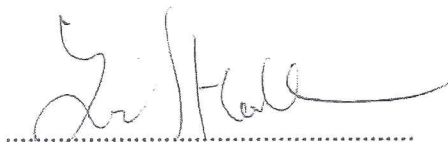
V Plzni dne 25. listopadu 2009

V Plzni dne 25. listopadu 2009

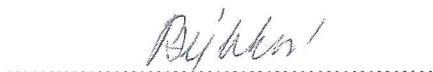
Magistrát města Plzně  
odbor bytový [2]



**Ing. Zdeněk Švarc**  
vedoucí Bytového odboru  
Magistrátu města Plzně  
na základě plné moci  
č.j. ZM-56/2007



**p. Luboš Holub**  
nájemce



**p. Jolana Bejleková**  
nastupující nájemce