

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

Kroměřížské technické služby, s. r. o.

se sídlem Kaplanova 2959, PSČ 767 01 Kroměříž

zastoupená panem Ing. Marianem Vítkem, BA, ředitelem

zapsaná v obchodním rejstříku KS v Brně, oddíl C, vložka 41059

IČ: 26276437

Bankovní spojení: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, číslo účtu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

dále jen „**Pronajímatel**“

a

Psychiatrická nemocnice v Kroměříži

Havlíčková 1265/50

767 01 Kroměříž

IČ: 00567914

DIČ: CZ00567914

Zastoupená: prof. MUDr. Romanem Havlíkem, Ph.D. – pověřen řízením

dále jen „**Nájemce**“

uzavírají na základě usnesení Rady města Kroměříže č. **RMK 25/75/2140** ze dne **13. 06. 2025** v souladu s § 2235 a násl. Občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů, dále jen OZ, tuto nájemní smlouvu k bytu.

I. Úvodní ustanovení

1.1 V této smlouvě „**Věc**“ znamená bytovou jednotku:

ulice **xxx** č.p.: **xxx** číslo bytu **xx** o výměře 34,44 m², nacházející se v 1. podlaží, v katastrálním území Kroměříž, obec Kroměříž. (dále jen „**Věc**“).

2.1 Pronajímatel prohlašuje, že Město Kroměříž je ke dni uzavření této smlouvy výlučným vlastníkem pozemku p. č. st. **xx**, **xx** a **xx**, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Kroměříž, č.p. **xx** na ulici **xxxx** pro katastrální území Kroměříž, obec Kroměříž, zapsaného na LV **xxx** u Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj, pracoviště Kroměříž (dále jen „**dům**“).

3.1 Pronajímatel prohlašuje, že je právnickou osobou založenou jejím zakladatelem – Městem Kroměříž, na základě rozhodnutí Městského zastupitelstva Kroměříž č. XV. ze dne 6. 9. 2001, která vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících.

4.1 Pronajímatel prohlašuje, že dne 3. 12. 2012 uzavřel s Městem Kroměříží smlouvu o výpůjčce, na základě které, Město Kroměříž přenechalo pronajímateli do výpůjčky mimo jiné výše určený dům s tím, že na základě usnesení Rady Města Kroměříže je pronajímatel oprávněn přenechat dům nebo jeho část do užívání třetím osobám.

5.1 Nájemce prohlašuje, že si před uzavřením této Smlouvy **Věc** prohlédl a seznámil se se stavem **Věci** a v tomto stavu **Věc** do nájmu přebírá.

6.1 Pronajímatel prohlašuje, že **Věc** je bez vad.

II. Předmět smlouvy

- 1.2 Pronajímatel se tímto zavazuje přenechat nájemci touto Smlouvou do nájmu Věc za účelem bydlení nájemce a členů jeho domácnosti za podmínek v této Smlouvě stanovených včetně vybavení popsaného v příloze Výpočtový list. Nájemce Věc včetně jejího vybavení do svého užívání přijímá za účelem nájemcova bydlení a bydlení členů jeho domácnosti.
- 2.2 Nájemce a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat předmět nájmu i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno.

III. Užívání bytu a společných prostor

- 1.3 Věc je pronajata za účelem bydlení zaměstnanců nájemce.

IV. Doba platnosti

- 1.4 Pronajímatel přenechává nájemci předmětnou Věc do nájmu na dobu určitou, tj. to ode dne uvedeného v Hlásence změn dle níže uvedeného bodu od 01. 07. 2025 na dobu neurčitou.
- 2.4 Nájem Věci začíná dnem uvedeným v Hlásence změn bytovým technikem.
- 3.4 Smlouva končí uplynutím doby, na kterou byla uzavřena. **Tímto Smluvní strany vylučují uplatnění ustanovení § 2285 OZ.**

V. Nájem, zálohy na služby, změny

- 1.5 Nájemce se zavazuje platit za nájem Věci nájemné za každý měsíc trvání nájmu a zálohově úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem Věci ve výši sjednané ve Výpočtovém listě.
- 2.5 Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude určeno v přesné výši ve Výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 3.5 Nájemné a zálohy za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem Věci jsou splatné do posledního dne **kalendářního měsíce**, za který se platí a nájemce je bude hradit na bankovní účet (uvedený v záhlaví smlouvy) nebo na pokladně pronajímatele. Nezaplatí-li nájemce nájemné ve lhůtě splatnosti, má pronajímatel právo požadovat po nájemci **úhradu úroku z prodlení** dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., od prvního dne prodlení této dlužné částky až do dne předcházejícího dni, ve kterém dojde k úplnému splacení nájemného.
- 4.5 Všechna finanční plnění placená bankovním převodem ve prospěch Pronajímatele budou uhrazeny na bankovní účet Pronajímatele, číslo účtu xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, vedený u xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- 5.5 Všechna finanční plnění placená Pronajímateli v hotovosti budou zaplacená na pokladně Pronajímatele na adrese: Velehradská 625 b. O předání a převzetí

jakéhokoliv finančního plnění placeného v hotovosti bude Smluvními stranami vydán pokladní doklad.

- 6.5 Pronajímatel provede vyúčtování skutečné výše cen a záloh za jednotlivé služby vždy za kalendářní rok ve lhůtě stanové zákonem. Pronajímatel umožní Nájemci na základě jeho žádosti zpravidla nejpozději do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období nahlédnout do vyúčtování nákladů, jakož i pořídit si výpisy, opisy nebo kopie z tohoto vyúčtování. Zjištěné přeplatky a nedoplatky záloh jsou splatné do 15 dnů od doručení vlastního ročního vyúčtování, tj. souhrnné faktury za služby. Způsob vyúčtování služeb se řídí platnou právní úpravou – zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
- 7.5 Pronajímatel má právo použít zjištěné přeplatky na úhradu svých pohledávek vůči nájemci.
- 8.5 Nájemce je povinen hlásit bezodkladně veškeré změny, které mají vliv na výši nájemného, nebo plateb za služby spojené s nájmem Věci Pronajímateli.
- 9.5 Výše nájemného za započitatelnou podlahovou plochu bytu je stanovena usnesením Rady města Kroměříže.
- 10.5 Dodávky elektřiny a plynu zajišťuje nájemce.
- 11.5 Poskytování připojení k internetu zajišťuje nájemce.
- 12.5 Poskytování rozhlasového a televizního vysílání zajišťuje nájemce.
- 13.5 Služby spojené se společnými částmi budovy včetně údržby, čištění, osvětlení a provozu zařízení bez svozu odpadu zajišťuje Pronajímatel. Nájemce se zavazuje hradit náklady za služby spojené se společnými částmi budovy ve formě záloh ve výši, která je stanovena v měsíčním předpise.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel:

- a) má právo na placení sjednaného nájemného a úhrad za služby spojené s nájmem Věci ve sjednané výši řádně a včas, dle této Smlouvy;
- b) má právo v souladu s § 2219 OZ vstupu do bytu za účelem jeho prohlídky, pokud to Nájemci předem v přiměřené době oznámí;
- c) má povinnost Nájemci odevzdat Věc ve stavu způsobilém k užívání, udržovat v domě náležitý pořádek a zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním Věci;
- d) má povinnost udržovat Věc a dům ve stavu způsobilém k užívání a odstranit nahlášenou vadu v přiměřené době od nahlášení nájemcem;
- e) má povinnost zabezpečit po dohodě s nájemcem a na jeho náklady běžnou údržbu a drobné opravy v bytě, jak jsou definovány v **nařízení vlády 308/2015 Sb**
- f) má povinnost vést průběžnou evidenci nákladů dle písmene e) a po skončení účetního období provést vyúčtování záloh na tyto služby.

Nájemce:

- a) má vedle práva užívat Věc a společné prostory domu i právo odebírat služby spojené s nájmem Věci uvedené ve Výpočtovém listě;
 - b) je povinen platit sjednané nájemné a úhradu za služby řádně a včas dle ustanovení této Smlouvy;
 - c) není oprávněn provádět stavební úpravy, měnit konstrukci nebo charakter Věci, tj. nesmí provádět žádné podstatné změny, a to ani na svoje náklady, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele;
 - d) má právo žádat po Pronajímateli zajištění běžné údržby a drobných oprav Věci; (§ 2257, odst. 2 OZ); přesné vyúčtování nákladů na tyto služby dostane Nájemce od Pronajímatele v rámci ročního vyúčtování nákladů na služby spojené s užíváním bytu; pro dodržení limitu na tyto služby (§ 6 nařízení vlády 308/2015 Sb.) je Nájemce povinen doložit Pronajímateli náklady na běžnou údržbu a drobné opravy, které uhradil sám, bezodkladně, nejpozději do 1 měsíce od skončení účetního období, jinak nemohou být do ročního limitu započteny;
 - e) nemá právo zříditi třetí osobě k Věci užívací právo (podnájem) bez písemného souhlasu pronajímatele
- |
- f) je povinen bez zbytečného odkladu písemně oznámit Pronajímateli počet osob v bytě. V písemném oznámení Nájemce uvede jejich jména, datum narození, adresu trvalého pobytu a oznámení bude Nájemcem vlastnoručně podepsáno. Neučiní-li toto nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svoji povinnost a pronajímatel je oprávněn nájem bytu vypovědět. Sníží-li /Zvýší-li se počet osob v bytě, oznámí toto nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu písemným vlastnoručně podepsaným oznámením;
 - g) je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli potřebu těch oprav Věci, které má nést Pronajímatel a umožnit jejich provedení; Nájemce je povinen učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby nevznikla další škoda (§ 2264 OZ);
 - h) je povinen umožnit Pronajímateli, po jeho předchozím oznámení termínu, prohlídku Věci za účelem ověření, zda je Věc užívána řádným způsobem nebo za účelem kontroly a odečtu měřidel;
 - ch) je povinen se zvláštní pečlivostí chránit zařízení a vybavení Věci i domu. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil na Věci či domě sám, nebo které způsobili ti, kteří s ním bydlí. Nestane-li se tak, má Pronajímatel právo po předchozím upozornění Nájemce závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od Nájemce náhradu;
 - i) je povinen dodržovat obecně závazné předpisy (např. požární a poplachové směrnice, atd.) se kterými byl seznámen, a pravidla obvyklá pro chování v domě a zajistit, aby tuto povinnost dodržovaly i osoby, které se v bytě nacházejí;

- j) je povinen udržovat zejména plynové a elektrické spotřebiče umístěné ve Věci v bezvadném stavu a případné závady, které by ohrožovaly bezpečný provoz odstranit. Nájemce je povinen o nastalé situaci bezodkladně a písemnou formou informovat Pronajímatele. Nájemce nese plnou odpovědnost za případné škody na majetku Pronajímatele a na majetku nebo zdraví nájemníků, ke kterým by v důsledku poškozených spotřebičů, mohlo dojít; **Nájemce podpisem této Smlouvy potvrzuje, že byl poučen při prvotním spuštění spotřebičů při předání Věci bytovým technikem a následně byl seznámen zejm. o otázkách obsluhy spotřebiče a o lhůtách pro zajištění servisu a čištění spotřebiče;**
- k) je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli svého dodavatele elektrické energie a plynu;
- l) je povinen při změně adresy uvedené v záhlaví Smlouvy, anebo v případě, že tato adresa přestane být adresou sídla (resp. doručovací), bez zbytečného odkladu Pronajímateli oznámit adresu pro doručování listovních zásilek, a to i po dobu 12 měsíců po skončení této smlouvy, leda by Pronajímatel tuto povinnost Nájemci prominul.
- m) není oprávněn v předmětu nájmu zřídit sídlo právnické osoby;
- n) je povinen zajistit, aby jeho podnájemníci do 30 dnů od data zániku nájmu bytu odhlásili svůj případný trvalý pobyt z bytu a je povinen zajistit, aby tak v tomto termínu učinili i osoby, které s podnájemcem byt během nájemního vztahu a k datu jeho skončení užívali;
- o) není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele umísťovat věci na vnější konstrukci balkonů a oken či na fasádu nebo střechu domu. Nájemce je oprávněn umísťovat televizní, rozhlasové antény, satelity vč. svodů na vnější konstrukce balkonů, oken, na fasádu nebo na střechu domu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti ze strany nájemce se považuje za hrubé porušení povinností nájemců/e podle § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí. Porušení této povinnosti nájemce může být rovněž důvodem pro neprodloužení smlouvy;
- p) nájemce bere tímto na vědomí, že **jeho majetek** v předmětu nájmu **není pojištěn** z titulu pojistné smlouvy pronajímatele.

VII. Skončení nájmu

- 1.7 Nájem končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, není-li znovu ujednáno písemnou dohodou stran, nebo výpovědí jedné ze stran.
- 2.7 Nájemce má právo vypovědět tuto Smlouvu dle § 2287 OZ nebo po vzájemné dohodě s pronajímatelem.
- 3.7 Pronajímatel má právo tuto Smlouvu vypovědět za podmínek uvedených v § 2288 OZ a násl. s tříměsíční výpovědní lhůtou.

- 4.7 Poruší-li Nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má Pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu Nájemce bez zbytečného odkladu Věc odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

Pro účely výpovědi se strany dohodly, že za hrubé porušení povinností Nájemce se vždy považuje zejména:

1. překročí-li Nájemce přijetím další osoby do své domácnosti v Předmětu nájmu maximální počet osob stanovený;
 2. nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň 3 měsíců;
 3. poruší-li Nájemce opakovaně pravidla obvyklého chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a nesjedná nápravu ani po upozornění ze strany Pronajímatele;
 4. zvířata chovaná Nájemcem budou opakovaně a závažným způsobem jakkoliv obtěžovat ostatní obyvatele domu nebo Nájemce opakovaně neodstraní případné znečištění domu či prostoru před vstupem do domu způsobené jím chovaným zvířetem a nesjedná nápravu ani po upozornění ze strany Pronajímatele;
 5. pro všechny prostory v domě, vyjma bytu a prostor k tomu určených, platí přísný zákaz odkládání věcí;
 6. bude-li nájemce předem vědět o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel;
 7. nájemce užívá Věc neoprávněně jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- 5.7 Nájemce je povinen v den skončení nájmu Věc odevzdat pronajímateli vyklizenou, bíle vymalovanou ve stavu, v jaké ji převzal, nehledě na běžné opotřebení, včetně příslušenství, které od pronajímatele převzal a s klíči od všech uzamykatelných prostor. V odevzdané Věci se nebudou nacházet žádné movité věci, na které by si nájemce činil dodatečně nárok. V souladu s § 2292 OZ je Věc odevzdána, obdrží-li pronajímatel klíče a nic mu nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Škody způsobené nájemcem, nebo těmi, kdo s ním bydleli v bytě, odstraní nájemce, nebo budou odstraněny pronajímatelem na náklady nájemce.
- 6.7 Neodevzdá-li nájemce Věc pronajímateli ke dni ukončení nájmu má pronajímatel v souladu s § 2295 OZ právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného ode dne skončení nájmu do dne skutečného odevzdání Věci.

VIII. Přílohy

- 1.8 **Výpočtový list** pro výpočet nájemného a úhradu za plnění poskytované v souvislosti s užíváním Věci, který obsahuje vybavení a zařízení předmětné Věci, jejího výměru, výpočet nájemného a záloh za plnění poskytovaná s užíváním Věci – (dále jen Výpočtový list). Výpočtový list a údaje v něm uvedené, platí do doby změny podle právních předpisů nebo změny jimi umožněné, nebo změny provedené v souladu s uzavřenou nájemní smlouvou, nebo změny provedené na základě dohody stran.
- 2.8 Zápis o odevzdání Věci do nájmu, který obsahuje popis stavu Věci, jejího vybavení a příslušenství a stav měřidel v den odevzdání Věci. Nájemce prohlašuje, že Věc

včetně jejího příslušenství a vybavení se v době uzavření této Smlouvy nachází ve stavu plně způsobilém k nastěhování a je schopna bez dalšího sloužit k účelu sjednanému touto Smlouvou.

IX. Ostatní ujednání

- 1.9 Tato Smlouva se řídí právním řádem České republiky, zejm. zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 2.9 Práva a povinnosti pronajímatele přecházejí na nového vlastníka Věci.
- 3.9 Nevymahatelnost či neplatnost kteréhokoli ustanovení této Smlouvy nemá vliv na vymahatelnost či platnost zbývajících ustanovení této Smlouvy, pokud z povahy nebo obsahu takového ustanovení nevyplývá, že nemůže být odděleno od ostatního obsahu této Smlouvy.
- 4.9 Tato Smlouva představuje úplné ujednání mezi Smluvními stranami ve vztahu k předmětu této Smlouvy a nahrazuje veškerá předchozí ujednání ohledně předmětu této Smlouvy.
- 5.9 Tato smlouva nabývá platnosti ke dni jejího podpisu oběma stranami a účinnosti nabývá dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů
- 6.9 Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech. Každá Smluvní strana obdrží 1 stejnopis této Smlouvy.
- 7.9 Nedílnou součástí této smlouvy je Výpočtový list a Zápis o odevzdání bytu do nájmu.
- 8.9 Tato smlouva může být změněna písemnými dodatky podepsanými všemi Smluvními stranami.
- 9.9 Každá ze Smluvních stran nese své vlastní náklady vzniklé v důsledku uzavírání této Smlouvy.
- 10.9 Smluvní strany si tuto Smlouvu přečetly, souhlasí s jejím obsahem a prohlašují, že je ujednána svobodně. Tyto skutečnosti potvrzují pak smluvní strany svým podpisem.

V Kroměříži dne

V Kroměříži dne

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Ing. Marian Vítek, BA, ředitel

prof. MUDr. Roman Havlík, Ph.D., ředitel

Pronajímatel

Nájemce