

# Nájemní smlouva

č. B 3/2019

**Město Turnov**, Antonína Dvořáka 335, 511 01 Turnov  
IČ: 00276227, DIČO: CZ 00276227  
zastoupeno [REDACTED]  
na straně jedné jako pronajímatel

a

**Krajská nemocnice Liberec, a. s.**  
zapsaná v OR vedeném Krajských soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1651  
IČO: 27283933  
DIČ: CZ 27283933  
sídlo: Husova 357/10, Liberec – Staré Město, 460 01 Liberec, doručovací číslo 460 63  
zastoupena [REDACTED] na základě plné  
moci ze dne 12. 2. 2015  
na straně druhé jako nájemce

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto

## **n á j e m n í s m l o u v u :**

dle příslušných ustanovení § 2201 a násl. s přihlédnutím k ustanovením § 2235 -2296 zákona  
č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

### **I.**

#### **Předmět nájmu bytu a doba trvání nájmu.**

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem domu **čp. 1449, ulice Přepeřská v Turnově**, zapsaným na listu vlastnictví č. 10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily pro k. ú. Turnov, obec Turnov.

Pronajímatel přenechává touto nájemní smlouvou nájemci do užívání **byt č. 2/1NP**, kategorie nesnížená, v domě **čp. 1449, ulice Přepeřská, 511 01 Turnov**.

**Nájem bytu se sjednává na dobu určitou.**

Nájem bytu vzniká dne **01.04.2019** a skončí dne **31. 03. 2021**.

Podrobné údaje jsou obsaženy v evidenčním listu, který je součástí této nájemní smlouvy jako příloha č. 1.

Stanovení dohodnuté úhrady nájemného a zálohových nezbytných plnění za služby spojené s užíváním bytu jsou uvedeny v příloze č. 2, č. 3 a č. 4.

**Byt je určen a užíván výhradně k účelu bydlení.**

O odevzdání bytu a datu jeho zpřístupnění nájemci se pořizuje protokol, který podepisuje nájemce a pronajímatel.

Podpisem protokolu o předání bytu nájemce potvrzuje, že k danému dni (ujednané době) byl seznámen se stavem předmětu nájmu a tento je způsobilý k užívání dle této smlouvy.

Nájemce je oprávněn přenechat byt k užívání další osobě.

## II. Skončení nájmu

Nájemce může ukončit nájem výpovědí bez udání důvodu.

Smluvní strany ujednávají tyto důvody výpovědi **dané pronajímatelem** nájmu uzavřeného **na dobu určitou** podle této nájemní smlouvy i před uplynutím ujednané doby:

- a) užívá-li nájemce (členové jeho domácnosti) byt takovým způsobem, že jej opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem a neuposlechne doručené písemné výzvy pronajímatele k nápravě
- b) nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného
- c) poruší-li nájemce závazek předchozího písemného souhlasu pronajímatele s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti.
- d) při nesplnění přiměřenosti počtu osob k velikosti bytu nájemcem
- e) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli.

Sjednaná doba výpovědi ve všech případech činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

Pronajímatel může nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co nastaly skutečnosti podle § 2283 odst. 1) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Uplynutím doby určité nájem skončí. Nájem může skončit m.j. dohodou smluvních stran, smrtí nájemce, dnem dojití oznámení pronajímateli, že osoba splňující podmínku přechodu nájmu nehodlá v nájmu pokračovat, uplynutím doby (prolongací), odstoupením od smlouvy, výpovědí.

K datu skončení nájmu předá nájemce byt čistý (vybílěný), vyklizený se vším vybavením a zařízením ve stavu v jakém jej převzal a způsobilý k dalšímu účelu bydlení.

O odevzdání bytu se vyhotoví písemný protokol.

Pronajímatel podle § 2295 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník uplatní 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.

## III. Nájemné a jiné platby

Nájemné platí nájemce měsíčně v ujednané výši uvedené v předpisu nájemného a evidenčním listu, ve kterých jsou vyjmenovaná nezbytná plnění spojená s užíváním bytu („služby“), které zajistí pronajímatel za uvedenou úplatu po dobu nájmu.

Nezbytná plnění jsou stanovena zálohově tak, aby v průběhu zúčtovacího období kryly celkové předpokládané náklady na dodávky energií, vody a ostatní náklady dle konkrétního rozpisu vyhotoveného pro každý byt. Výše nezbytných plnění je dána také počtem osob žijících ve společné domácnosti s nájemcem bytu, nebo při nedoplatku v předchozím vyúčtování.

Výše těchto záloh nezbytných plnění je stanoven v předpisu nájemného.

Nájemné a zálohy na jiných platbách („službách“) jsou splatné **v běžném měsíci** nejpozději do konce příslušného kalendářního měsíce.

Skutečná výše ceny za nezbytná plnění související s užíváním bytu se vyúčtuje oproti skutečným nákladům dle právních předpisů (zákon číslo 67/2013 Sb.).



Bude - li nájemce v **prodlení** s placením **nájemného**, bude povinen zaplatit pronajímateli i **smluvní úrok z prodlení**, který činí za každý den prodlení 1promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.

Bude-li nájemce v **prodlení** s placením „**služeb**“ podle zákona 67/2013 Sb., bude povinen zaplatit pronajímateli i **zákonný poplatek z prodlení**, podle § 13 odst.2, z.č.67/2013 Sb., který činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.

Nájemce je povinen do jednoho měsíce od jejich vzniku oznámit pronajímateli skutečnosti, mající vliv na výpočet záloh a jiných plateb.

Smluvní strany výslovně sjednávají, že pronajímatel je oprávněn **jednostranně** měnit (doplňovat, zvyšovat, snižovat) nezbytná plnění v předpisu nájemného a evidenční list, a to **zejména** v kterémkoliv z následujících případů:

a) v případě zvýšení cen nezbytných plnění spojených s užíváním bytu

b) v případě, že z posledního vyúčtování nezbytných plnění vznikl nedoplatek, je pronajímatel oprávněn jednostranně navýšit měsíční plnění o 1/12 tohoto nedoplatku, jakmile tuto skutečnost zjistil

c) v případě, že pronajímatel poskytne nájemci nové plnění (jiné než nezbytné), které doposud nebylo poskytováno.

#### **IV. Jistota**

Podle § 2254 (při přechodu nájmu podle § 2281) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, se oba účastníci dohodli na složení peněžité jistoty při podpisu nájemní smlouvy ve výši **15 000,- Kč**.

#### **V. Práva a povinnosti stran**

Pronajímatel prohlašuje, že podpisem této nájemní smlouvy uděluje písemný souhlas nájemci zřídit třetí osobě užívací právo k bytu.

Pronajímatel si vyhrazuje touto nájemní smlouvou podmínku předchozího písemného souhlasu s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti ve smyslu § 2272 odstavec 2, zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Pronajímatel si vymínuje na nájemci splnění přiměřenosti počtu osob k velikosti bytu podle § 2272 odst. 3) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Úplný text této smlouvy bude zveřejněn v souladu se zákonem o registru smluv. Zveřejnění provede pronajímatel.

Nájemce je oprávněn provést změnu, úpravu, přestavbu, nebo jiné změny předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Běžné opravy předmětu nájmu, související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou specifikované v příloze číslo 3 hradí nájemce.

Nájemce, jakož i osoby užívající byt společně s nájemcem, jsou povinni byt, společné prostory a zařízení domu užívat řádně a chránit je před vznikem škody. Dále jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby i ostatní nájemci a oprávnění uživatelé bytu měli zajištěný nerušený výkon svých užívatelských práv.

Nájemce je povinen odstranit na své náklady ihned závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo ti, kteří s ním bydlí, nebo jim umožnil přístup do domu. Nestane-li se tak, odstraní pronajímatel závady na účet nájemce.

## VI. Závěrečná ujednání

Změny nebo dodatky k této smlouvě musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné.

Usnesením RM č.333/2016 ze dne 08. 06. 2016 bylo pověřeno uzavíráním a podpisem nájemních smluv OSM města Turnova.

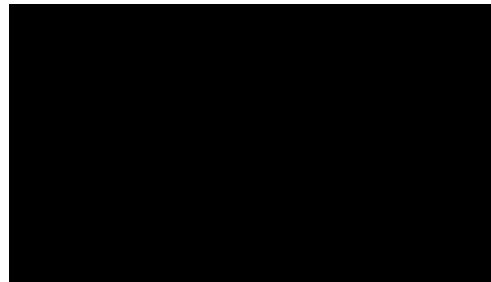
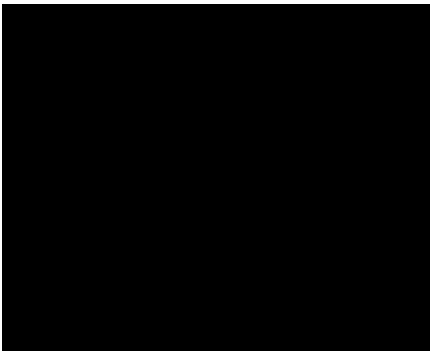
Nájemní smlouva je uzavřena na základě Usnesení č. 3 /2019 Sociální a bytové komise ze dne 21. 01. 2019.

Pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí se účastníci této smlouvy příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a předpisy, které jej provádí a doplňují.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své vlastnoruční podpisy.

V Turnově 26.03.2019



## EVIDENČNÍ LIST

Obec - čtvrť	Turnov					
Ulice, čp./č.orient.	Přepěšská 1449	Byt číslo	002	Podlaží	1	Kvalita bytu
Jméno nájemce	Krajská nemocnice Liberec	Počet členů domácnosti celkem	2	9/2015 zvýšený náj		
Způsob vytápění	neurčeno					
Plochy pro nájemné a vyúčtování						
Celková pod uzamčením	Započitatelná pro základní nájemné	Podlahová pro rozúčtování nákladů na TV		Podlahová pro rozúčtování nákladů na otop		
67.60	63.65	58.00		58.00		

## 1. Základní nájemné

Místnost	Skutečná plocha	Započitatelná plocha	Koeficient místnosti	Koeficient polohy	Sazba nájemného 70.00 Kč/m <sup>2</sup>
pokoj	10.50	10.50			
pokoj	15.60	15.60			
pokoj	17.40	17.40			
kuchyň	8.70	8.70			
předsíň	4.10	4.10			
koupelna, sprch. kout	2.10	2.10			
WC	1.00	1.00			
spíž	0.30	0.30			
balkon	1.60	0.80			
sklep -/zděny /	6.30	3.15			
Celkem	67.60	63.65			
<b>Maximální základní nájemné:</b>	<b>4455.50 Kč</b>				

## 3. Snížení základního nájemného

Popis položky	Úprava [%]	Úprava [Kč]
Celkem o	0.00	0.00

## 4. Nájemné podle částí 1 a 3: 4455.50 Kč

## 7. Vybavení bytu

Název vybavení	Množství	Datum pořízení	Pořizovací cena	Roční % opotřebení	Měsíční platba
sporák, vařič	1	01.03.2018	11900.00	6.60	91.16
kuchyňská linka	1	01.03.2018	12200.00	5.00	101.66
el. zásobník vody	1	01.03.2018	7500.00		62.50
měřič SV	1	01.01.1994		12.50	5.00
digestoř	1	01.03.2018			
Celkem			31600.00		260.32

## 8. Nájemné podle částí 1, 3 a 7 měsíčně

Zjištěné nájemné celkem: 4715.82 Kč

Stanovené nájemné celkem: 4715.00 Kč

## Poznámka

014490 2/1

Město Turnov IČO: 276227  
MĚSÍČNÍ PŘEDPIS NÁJEMNÉHO a ÚHRADY ZA PLNĚNÍ  
POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU  
od 01.04.2019

Objekt: 049/1449/002  
Turnov, Přepeřská 1449  
Uživatel: 11288 Krajská nemocnice Liberec  
Plocha upravená: 63.65 m<sup>2</sup>

Pan / Paní  
Krajská nemocnice Liberec

5.května 1001  
511 01 Turnov

S účinností od 01.04.2019 je Vám stanoveno nájemné a úhrady  
za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši:

Základní nájem	4 715
<b>NÁJEMNÉ CELKEM</b>	<b>4 715</b>
rozúčtování služeb	
el.spol.prostor	
Teplo	
Studená voda	
Pronájem popelnic	
ostatní služby	
<b>ZÁLOHOVÁ ÚHRADA za plnění poskytovaná s užíváním bytu CELKEM</b>	<b>2 310</b>
<b>NÁJEMNÉ a ZÁLOHOVÁ úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu CELKEM</b>	<b>7 025 Kč</b>

Základní nájem se skládá :  
započítatelná plocha bytu dle evidenčního listu x sazba v Kč/m<sup>2</sup> + nájemné za vybavení bytu



## Příloha č.3 nájemní smlouvy

# 308/2015 Sb. NAŘÍZENÍ VLÁDY ze dne 26. října 2015 o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

Vláda nařizuje k provedení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

### § 1 - Úvodní ustanovení

Toto nařízení vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.

### § 2 - Běžná údržba bytu

Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlavice s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

### § 3 - Drobné opravy bytu

Za drobné opravy se 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 nákladů.

### § 4 - Drobné opravy podle věcného vymezení

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
- c) opravy a 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, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových 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 pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plyná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

### § 5 - Drobné opravy podle výše nákladů

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000 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 se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

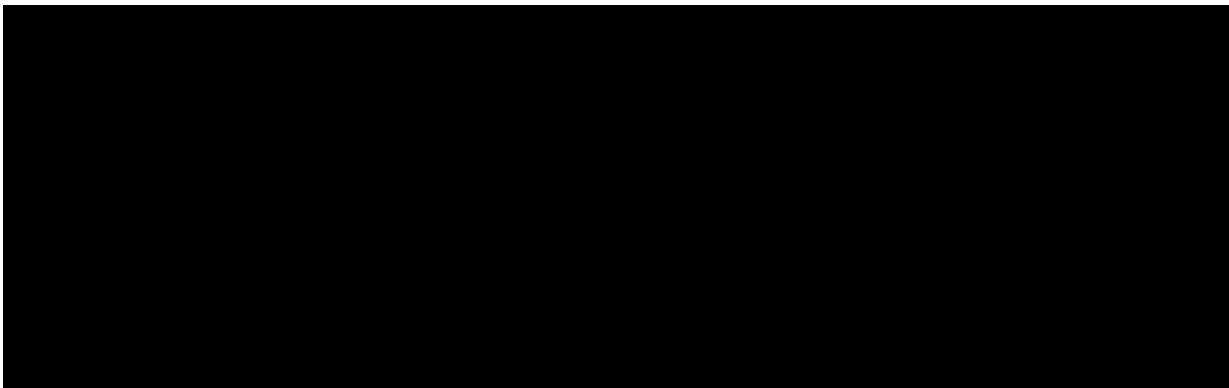
### § 6 - Roční limit nákladů

(1) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

(2) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

### § 7 - Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2016.



Příloha č.4 - nájemní smlouvy

**Poskytovatel služeb (majitel objektu) ujednává s nájemcem způsob rozúčtování služeb souvisejících s užíváním bytu v souladu se zákonem č.67/2013 Sb. a Vyhláškou č.372/2001 Sb. takto:**

Studená voda:  
dle náměru vodoměru SV s použitím korekcí.

Kontejnery a popelnice:  
pronájem kontejnerů je rozpočítán podle počtu osob.

Elektrická energie osvětlení společných prostor:  
je rozpočítána podle počtu osob a osob.

Náklad na rozúčtování:  
je rozpočítán dle počtu bytových jednotek.

ČOV :  
odvoz odpadních vod a čištění jímek.

Čištění komínů a jejich provoz:  
podle počtu vyústění do komínu.

STA:  
umožnění příjmu televizního a rozhlasového signálu dle počtu kabelových zásuvek v bytě.

V Turnově 26.03.2019

