

**SMLOUVA O NÁJMU BYTU**

Uzavřená podle ustanovení § 2274 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

1. **Odborný léčebný ústav Paseka, p.o.**  
Paseka 145, 783 91 Paseka  
IČO 00 849081, DIČ: CZ00849081

zastoupen: MUDr. Zdenkou Polzerovou, MBA - ředitelkou,  
jako „pronajímatel“ na straně jedné,

a

- 2.

druhé,

jako „nájemce“ na straně

**uzavírají tuto nájemní smlouvu:****I. Předmět smlouvy**

Pronajímatel má ve své správě na základě zřizovací listiny č.j. OZ/581/03 ze dne 7.3.2003, ve znění následujících dodatků bytový dům č.p. 626, nacházejícím se v k.ú. Moravský Beroun na pozemku parc. č. 228, obec Moravský Beroun, ulice Masarykova 626, 793 05 Moravský Beroun (dále též jen „bytový dům“).

Pronajímatel se zavazuje přenechat za úplatu do nájmu byt č. 01 umístěný v 1.NP (dále též jen „byt“) v bytovém domě s účinností od 1. 1. 2019, a to za podmínky v této smlouvě dále stanovených.

Pronajímatel prohlašuje, že podle článku V., bod 11. písm. c) zřizovací listiny je oprávněn pronajmout výše uvedené předmět smlouvy.

**II. Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce má po dobu platnosti smlouvy výhradní užívací právo k následujícím místnostem, které tvoří byt:

Označení místnosti	Podlaží	Podlahová plocha	Vytápěná plocha	Kategorie
Koupelna WC	1.NP	5,00	5,00	příslušenství
Kuchyň	1.NP	11,46	11,46	příslušenství
Předsíň	1.NP	8,00	0,00	příslušenství
Komora	1.NP	3,00	0,00	příslušenství
Pokoj I.	1.NP	26,00	26,00	obytná plocha
Pokoj II.	1.NP	9,00	9,00	obytná plocha
<b>Celkem</b>		<b>62,46</b>	<b>54,46</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

2. nájemce je oprávněn užívat mu najatý byt způsobem určeným v Ubytovacím řádu.  
3. nájemce není oprávněn umožnit užívání mu najatého bytu dalším osobám bez souhlasu pronajímatele, který je podmíněn úpravou ceny za nájem odpovídající zvýšeným nákladům za služby.

**III. Nájemné a úhrady za plnění spojené s užíváním bytu, jistota**

1. Celková cena za nájem bytu se skládá z úhrady za nájem a z ceny spotřebovaných energií a služeb spojených s užíváním bytu.  
2. Cena za přenechání bytu do nájmu (nájemné) se touto smlouvou sjednává ve výši **3.248,00 Kč** měsíčně.  
3. V ceně nájmu není zahrnuta cena poskytnutých služeb s užíváním bytu spojených. Nájemce bude spolu s nájemným hradit pronajímateli měsíční zálohy za plnění a služby spojené či související s užíváním bytu v celkové výši **2.300,00 Kč**. Vyúčtování těchto záloh oproti skutečným platbám nájemce za byt bude prováděno na základě přijatých faktur od poskytovatelů příslušných plnění a služeb. Pronajímatel alespoň jednou ročně, nejpozději však do 30.6. roku následujícího po roce, ve kterém se zálohy platí, zašle podnájemci podrobné vyúčtování záloh.

Případné nedoplatky je nájemce povinen uhradit do 7 dnů od obdržení vyúčtování. V případě, že nájemce tento svůj závazek nesplní řádně a včas, je pronajímatel oprávněn použít k pokrytí nedoplatků složenou jistotu. Případné přeplatky uhradí pronajímatel nájemci do 30 dnů od odeslání vyúčtování nájemci na účet, ze kterého jsou poukazovány platby nájemného a záloh. Pronajímatel je povinen příslušné faktury předložit nájemci na požádání. Pronajímatel je oprávněn zvýšit úhradu na zálohy na výše uvedená plnění, a to tak aby výše záloh pokrývala celou cenu výše uvedených služeb. Zvýšení bude platné od 1. dne měsíce následujícího po té, co toto navýšení nájemce písemně sdělí podnájemci a ten se zavazuje pravidelnou platbu od následujícího měsíce o tuto částku navýšit.

4. V případě, že tato smlouva bude z jakéhokoli důvodu ukončena předčasně, zavazuje se pronajímatel zajistit vyúčtování plateb za služby spojené s užíváním bytu nejpozději do 6 měsíců od skončení zúčtovacího období. Nájemce je pro takový případ povinen uhradit poměrnou část nákladů za služby spojené s užíváním bytu, přičemž tento poměr bude určen počtem měsíců v kalendářním roce, ve kterých podnájemce byt užíval.
5. Nájemné, jakož i úhrada za služby, uvedené shora v tomto článku, jsou splatné vždy k 20. dni toho měsíce, za něž je nájemné, jakož i úhrada za služby hrazena, a to bezhotovostním převodem na účet nájemce č. 234517547/0300 nebo v hotovosti k rukám nájemce. V případě prodloužení nájemce s úhradou nájemného je podnájemce oprávněn fakturovat nájemci úrok z prodloužení ve výši 12% p.a.
6. Smluvní strany se dohodly, že jakákoliv platba nájemce pronajímateli se započte nejprve na nájemné (případně spolu s úroky z prodloužení), a to nejprve na nájemné nejdříve splatné.
7. Výpočet výše nájemného a zálohy za plnění a služby spojené či související s užíváním bytu jsou uvedeny v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že pronajímateli bude dána k dispozici jistota, kterou nájemce složil k rukám pronajímatele ve výši 5.000,00 Kč a bude použita jako jistina pro případ neuhrazení nájemného nebo jiné finanční úhrady podle této smlouvy v době trvání podnájmu podle této smlouvy (**pokud již nebylo uhrazeno dle předchozí smlouvy**).
8. Tato jistota byla uhrazena 22.3.2016
9. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu kdykoli v průběhu trvání nájmu podle této smlouvy na úhradu svých splatných pohledávek vůči podnájemci jakož i na úhradu škod způsobených v (na) předmětu nájmu nájemcem a nájemce je povinen na základě písemné výzvy jistotu vyrovnat do původní výše, a to nejpozději do 10 (deseti) dnů ode dne doručení písemné výzvy k vyrovnání jistoty.
10. V případě řádného placení nájemného, ceny služeb a ostatních úhrad podle této smlouvy bude celá částka nájemci vrácena po ukončení nájmu dle této smlouvy, a to v hotovosti při fyzickém předání předmětu podnájmu zpět pronajímateli, případně bude vrácena částka nižší o částku za služby spojené či související s užíváním bytu, která by sloužila pro úhradu možných nedoplatků spojených s užíváním bytu podnájemcem (s ohledem na výši záloh za uvedené služby).

#### IV. Platnost a ukončení smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.1.2020 do 31.12.2020.
2. Nájem může být ukončen uplynutím sjednané doby nájmu bez dalšího prodloužení, dohodou smluvních stran anebo výpovědí. Obě smluvní strany mohou v tomto případě smlouvu vypovědět s 2 (dvou) měsíční výpovědní lhůtou, přičemž lhůta běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do 1 (jednoho) měsíce od skončení podnájmu
  - a) pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména pokud:
    - jeli v prodlení více jak 20 dní s úhradou nájemného nebo záloh na služby,
    - poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
    - způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo
    - užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno nebo
    - dá byt do podnájmu v rozporu s touto smlouvou a s dalším podnajímáním nepřestane ani po předchozí výzvě pronajímatele nebo
    - opakovaně ruší noční klid nebo
    - neumožní nájemci provedení kontroly prostor svěřených nájemci dle této smlouvy do nájmu nebo
    - porušuje své povinnosti stanovené v Ubytovacím řádu nebo
    - užívá byt v rozporu se způsobem stanoveným v Ubytovacím řádu nebo
    - bez písemného souhlasu nájemce chová v bytě domácí či exotická zvířata.
  - b) V případě, že nájemce provede změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a neuvede-li předmět nájmu na žádost pronajímatele do původního stavu.
  - c) užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu.

4. Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce (případně i další osoby s ním byt užívající) povinen vyklidit z bytu všechny své věci a vyklizený byt předat pronajímateli včetně veškerého vybavení, které na počátku nájemního stavu převzal, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k normálnímu opotřebení při řádném užívání a údržbě. O odevzdání bytu sepíše smluvní strany předávací protokol.

5. Pokud by nájemce svou vyklizovací povinnost nesplnil ani do 10 (deseti) dnů ode dne skončení nájmu, má pronajímatel právo zamezit mu přístup do bytu. Pronajímatel je oprávněn byt otevřít za přítomnosti dvou svědků, provést přesný soupis věcí náležejících nájemci, tyto věci vyklidit a uskladnit je na náklady nájemce. K tomuto úkonu nájemce podpisem této smlouvy zároveň uděluje nájemci plnou moc a tento ji přijímá.

6. V bytovém domě nesmí být chována domácí či exotická zvířata bez písemného souhlasu pronajímatele.

7. Ubytovací řád je viditelně vyvěšen ve společných prostorách bytového domu a nájemce je povinen se s ním seznámit a pokyny v něm dodržovat.

#### V. Sankce

1. Pokud nájemce nesplní svoji povinnost vyklidit po uplynutí nájmu byt řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200,- Kč za každý, i započatý den prodlení s plněním povinností. Zaplacením smluvní pokuty není omezena výše nároku na náhradu škody.
2. Pokud dojde z jakéhokoli důvodu k ukončení nájmu dle této nájemní smlouvy zavazuje se nájemce, že nejpozději do 14 dnů ode dne ukončení nájmu dle této nájemní smlouvy zajistí u příslušného správního orgánu odhlášení své osoby z evidence trvalého bydliště na adrese bytu (má-li ho tam vedeno), jakož i jakýchkoli osob, které odvozovaly své právo užívat byt od nájemního práva nájemce. V případě, že tento závazek nájemce poruší, zavazuje se uhradit nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení se splněním tohoto závazku.

#### VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje, že:
  - a. bude dodržovat Ubytovací řád,
  - b. bude zacházet s předmětem nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou,
  - c. bude hradit případné škody, které prokazatelně způsobil v bytě a ve společných prostorách domu,
  - d. předmětný byt po skončení nájmu předá pronajímateli čistý, vymalovaný a ve stavu, který odpovídá běžnému opotřebení vzhledem k délce trvání nájmu a jeho účelu.
2. Nájemce má právo užívat kromě bytu i přístup a vstupní společné prostory domu i před domem a zavazuje se udržovat pořádek a čistotu v těchto prostorách. Nájemce je povinen včas provádět drobné opravy a běžnou údržbu do výše nákladů 1000 Kč jednorázově (např. výměna žárovek, těsnění, malování, oprava žaluzie apod.) případně za celorok do výše 100 Kč na každý čtvereční metr. Pokud způsobí v předmětu nájmu jakékoliv poškození a závady, je povinen je odstranit na svoje náklady a v plné výši. Opravy, které nejsou drobné a údržba, která není běžná, může být nájemcem provedena jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoli stavební úpravy nebo opravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
3. Nájemce není oprávněn přenechat byt ani jeho část k dalšímu podnájmu nebo k jinému užívání dalším osobám.
4. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu a společných prostorách domu nevznikla škoda, nájemce odpovídá pronajímateli i za škody, způsobené osobami, kterým umožnil do bytu a společných částí domu přístup.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má tento provést, jinak nájemce odpovídá za škody, které by porušením této povinnosti mohly vzniknout.
6. Nájemce se zavazuje, že bude užívat pronajaté prostory tak, aby nebyly poškozeny, aby opotřebení bylo co nejmenší. Nájemce je povinen uzavřít a po celou dobu trvání nájemního vztahu udržovat v platnosti sdružené pojištění domácnosti obsahující i pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou na nemovitostech pronajímatele.
7. Nájemce je oprávněn si po dobu trvání nájemní smlouvy zajistit svým nákladem i další služby, např. napojení na kabelovou televizi, pevné připojení do sítě INTERNET apod. Bude-li třeba k zavedení některé služby učinit zásah do nemovitosti pronajímatele, musí si nájemce vyžádat předchozí souhlas pronajímatele se zavedením takové služby.
8. Nájemce bere na vědomí, že správu domu zabezpečuje
9. Nájemce je povinen sdělit pronajímateli počet osob bydlících v bytě a nejpozději do tří pracovních dnů sdělovat pronajímateli změnu v počtu těchto bydlících osob. Pronajímatel si vyhrazuje právo udělit předchozí písemný souhlas s přijetím další osoby do bytu, to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou. Smluvní strany současně sjednávají, že maximální přiměřený počet osob, jež mohou byt užívat ve vyhovělých hygienických podmínkách činí 5 osob.
10. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci byt ve stavu, způsobilém ke sjednanému účelu dle této smlouvy, v tomto stavu jej udržovat a zajistit nájemci nerušený výkon nájemních práv nepřetržitě po celou dobu trvání nájmu podle této smlouvy.

11. Pronajímatel předá současně s předáním bytu nájemci klíče od bytu (2ks) a od vchodu do domu. Pronajímatel není oprávněn vstupovat do bytu bez přítomnosti nájemce, vyjma vážných havarijních či majetek nebo zdraví ohrožujících situací (zloděj, požár, vytopení vodou). Nájemce se zavazuje, že v den ukončení nájemního poměru vrátí/předá všechny klíče pronajímateli.
12. Pronajímatel si vyhrazuje právo **možnosti** kontroly předmětného bytu po předchozí domluvě s nájemcem a za jeho přítomnosti.

## VII. Závěrečná ustanovení

1. Všechna oznámení, výpovědi nebo jiná sdělení týkající se této smlouvy (dále jen „Podání“) budou smluvní strany činit písemně. Podání bude považováno za řádně doručené druhé smluvní straně, pokud
  - a) bude doručeno osobně (kurýrem nebo jinak) a jeho doručení bude potvrzeno doručovateli, nebo
  - b) bude zasláno doporučeným dopisem na kontaktní adresy. Kontaktní adresy jsou uvedeny v záhlaví této smlouvy.
    - Pokud kterákoliv ze smluvních stran odmítne převzít Podání, považuje se za den doručení třetí následující pracovní den po dni odeslání.
    - Pokud bude Podání vráceno osobou zajišťující jeho doručení zpět jako nedoručitelné, je odesílatel povinen tento dokument opětovně odeslat.
    - Pokud bude zásilka vrácena i při druhém pokusu o doručení jako nedoručitelná, považuje se za den jejího doručení třetí následující pracovní den po dni opětovného odeslání.
2. Co se týče korespondence, u nichž zákon nevyžaduje písemnou formu, tak obě smluvní strany mají možnost zasílat tyto podání formou elektronické zprávy (e-mail), a to na elektronické adresy, které jsou uvedeny v záhlaví této smlouvy.
3. Smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
4. Práva a povinnosti, které nejsou stanoveny v této smlouvě, se řídí právním řádem České republiky, zejména Občanským zákoníkem. Pro vyloučení pochybností tímto smluvní strany dále výslovně vylučují uplatnění následujících ustanovení Občanského zákoníku na smluvní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem dle této smlouvy: § 1765, § 1766, § 1913, §1977 – 1979, §2002-2005 Občanského zákoníku.
5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy bude, nebo se stane neplatným, nicotným či neúčinným, je platnost zbývajících částí smlouvy nedotčena. Na místo neplatného, nicotného či neúčinného ustanovení nastupuje pak ustanovení obecně závazného předpisu, které je svojí povahou a účelem nejblíží zamýšlenému účelu této smlouvy.
6. Tuto smlouvu lze změnit pouze písemnou dohodou smluvních stran, přičemž smluvní strany tímto výslovně vylučují možnost změny této smlouvy jinou než písemnou formou v souladu s § 564 Občanského zákoníku. Jakékoli prominutí dluhu dle této smlouvy je možné pouze v písemné formě řádně doručené druhé smluvní straně. Smluvní strany se dohodly, že písemnou formou se nerozumí e-mailová zpráva.
7. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení. Smluvní strany tímto výslovně vylučují možnost přijetí nabídky k uzavření této smlouvy s dodatkem nebo odchylkou ve smyslu § 1740 odst. 3 Občanského zákoníku.
8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, seznámily se s jejím obsahem, a že smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, je uzavírána určitě a vážně a za nikoliv nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.
9. Nedílnou součástí této smlouvy se stávají případné písemné postupně číslované přílohy.

V Moravském Berouně dne 31-12-2019

příloha č.1

**Stanovení výše nájemného a záloh na energie**

Odborný léčebný ústav Paseka, p.o.

Paseka 145, 783 97 Paseka

Jméno uživatele		Číslo bytu	01
Adresa		Var. Symbol	201

Údaje o osobách bydlících v bytě:

	jméno	narozen	vztah
1.			
2.			
3.			
4.			

Označení místnosti	podlaží	Podlahová plocha v m2	koeficient	Nájem v Kč	Upravený nájem v Kč	kategorie
Koupelna, WC	1. NP	5,00	1,0	52,00	260,00	příslušenství
pokoj I	1. NP	26,00	1,0	52,00	1352,00	obytná plocha
pokoj II	1. NP	9,00	1,0	52,00	468,00	obytná plocha
předsíň	1. NP	8,00	1,0	52,00	416,00	příslušenství
kuchyň	1. NP	11,46	1,0	52,00	595,52	příslušenství
Komora	1. NP	3,00	1,0	52,00	156,00	příslušenství
celkem		62,46			3.247,52	

Záloha na energie	2.300,00
Měsíční nájemné	3.248,00
Celkem měsíčně	5.548,00

V Pasece 31-12-2013

Podpis zástupce pronajímatele:

Podpis nájemce