

# SMLOUVA O NÁJMU BYTU

## Pronajímatel:

**NEMOVITOSTI HRBOL s.r.o.**

IČ: 06663435, se sídlem Žerotínova 992, 755 01 Vsetín  
zapsaná v OR vedeném u KS v Ostravě, oddílu C, vložka 72829  
zastoupena jednatelem společnosti Vladimírem Hrbáčkem

a

## Nájemce:

**Vsetínská nemocnice a.s.**

IČ: 26871068, se sídlem Nemocniční 955, 755 01 Vsetín,  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u KS v Ostravě, oddílu B, vložka 2946  
zastoupená místopředsedkyní představenstva Ing. Věrou Prouskovou, MBA

společně též „smluvní strany“ spolu dnešního dne, měsíce a roku uzavřeli tuto **Smlouvu o nájmu bytu**, dle § 2201 a následující ve spojení s § 2235 a následující občanského zákoníku, dále „tato smlouva“ takto:

## I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky 1648/5 nacházející se v budově na adrese Na Hrázi č. p. 1648, situované na pozemku parc. č. 4024, v katastrálním území **Vsetín**, obci Vsetín, (dále „dům“).
2. Bytová jednotka č. 5 o velikosti 32,8 m<sup>2</sup> se nachází v I. **nadzemním podlaží** domu a sestává z kuchyňského koutu, pokoje a koupelny s WC. Případná odchylka uvedené výměry bytu od výměry skutečné nemá v žádném případě vliv na výši dohodnutého nájemného.
3. Byt je vybaven kuchyňskou linkou, varnou deskou, vestavnou troubou, mikrovlnnou troubou, odsávacím par, lednicí, automatickou pračkou, vestavěnou skříní, kuchyňským stolem a 2 židlemi.

## II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu byt specifikovaný v ustanovení čl. I.2. této smlouvy za účelem jeho podnájmu zaměstnancům nájemce, případně jiným osobám, které si nájemce zvolí, přičemž nájemce tento byt za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímateli za užívání bytu pravidelně každý měsíc nájemné a úhrady za plnění spojené s užíváním bytu ve výši sjednané dle této smlouvy.
2. Vedle bytu je nájemce oprávněn užívat v rozsahu nezbytném pro naplnění účelu této smlouvy také společné části domu. Nájemce přitom nesmí rušit v užívání těchto společných částí domu pronajímatele ani jejich další oprávněné uživatele.

## III. Doba nájmu

1. Nájem bytu se sjednává na dobu **určitou od 15.07.2020 do 30.06.2021**.
2. Smluvní strany sjednávají, že prodloužení nájmu bytu je možné jen za podmínek dále stanovených v tomto odstavci smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu jednoho roku.
3. Pronajímatel a nájemce se mohou na skončení nájmu bytu písemně dohodnout.
4. Pronajímatel i nájemce mohou tuto smlouvu vypovědět způsobem, z důvodů a ve výpovědní lhůtě, které stanoví zákon.
5. Nájem zaniká i z dalších důvodů stanovených v této smlouvě a v zákoně.



#### IV. Účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je určen k bydlení.

#### V. Nájemné, cena služeb

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši nájemného v částce **6500,- Kč** měsíčně.
2. Mimo nájemného je nájemce povinen platit pronajímateli měsíční zálohy na náklady poskytování uvedených služeb, přičemž zálohy **měsíčně** činí úhrnem **2250,- Kč** a to v členění: na elektrickou energii [REDACTED], na vodné a stočné [REDACTED] a vytápění [REDACTED]
3. Sjednané nájemné a zálohy na služby jsou splatné společně vždy nejpozději do 25. dne v měsíci, který předchází měsíci, za nějž se platí. Nájemné a zálohy za služby se hradí na základě faktury vystavené pronajímatelem, formou bezhotovostního převodu na bankovní účet pronajímatele č. [REDACTED] pod variabilním symbolem [REDACTED]. Případnou změnu účtu sdělí pronajímatel nájemci předem v písemné formě. Za den úhrady se považuje den připsání částky na účet pronajímatele.
4. Nedoplatky z vyúčtování záloh uhradí nájemce bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele č. [REDACTED] pod variabilním symbolem [REDACTED]. Přeplatky z vyúčtování záloh uhradí pronajímatel bezhotovostním převodem na bankovní účet nájemce č. [REDACTED] pod variabilním symbolem [REDACTED]. Případnou změnu účtu si smluvní strany sdělí předem v písemné formě. Za den úhrady se považuje den připsání částky na účet pronajímatele.
5. Smluvní strany sjednávají, že v případě prodlení s placením nájemného, záloh na služby nebo nedoplatku z vyúčtování služeb je nájemce povinen k úhradě úroku z prodlení ve výši [REDACTED] denně z dlužné částky za každý den prodlení.
6. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného, tak že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného kalendářního roku, počínaje 1. březnem 2021, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o průměrnou roční míru inflace za uplynulý kalendářní rok, vyjádřenou pomocí indexu spotřebitelských cen stanovenou Českým statistickým úřadem pro uplynulý kalendářní rok. Toto zvýšení nájemného včetně způsobu jeho stanovení se pronajímatel zavazuje nájemcům písemně oznámit. Pronajímatel je oprávněn takto upravit výši sjednaného nájemného pouze v případech, když roční míra inflace bude za uplynulý kalendářní rok vyšší než 1 %. Nájemné zvýšené z důvodu inflace se považuje za sjednané nájemné.
7. Snížení nájemného je možné pouze na základě dohody pronajímatele a nájemce.

#### VI. Služby

1. Pronajímatel se zavazuje nájemci v souvislosti s nájmem poskytovat tyto služby: dodávku elektrické energie nízkého napětí do pronajatého bytu, dodávku teplé a studené vody a odvod vod odpadních, vytápění, osvětlení společných prostor, a to prostřednictvím dodavatelů těchto služeb. Jiné služby ani plnění pronajímatel nájemcům v souvislosti s nájmem neposkytuje. Odvoz komunálního odpadu si zajišťuje nájemce sám.
2. Náklady na poskytování všech výše uvedených služeb budou nájemci vyúčtovány jednou ročně za uplynulé roční fakturační období, na základě vyúčtování cen ze strany dodavatelů služeb, a to do 30 dnů od obdržení vyúčtování od dodavatele služeb, nejpozději do 30.04. roku, nebo v případě ukončení nájmu do 30 pracovních dnů ode dne ukončení nájmu. Rozúčtování pronajímatel předloží nájemci ve lhůtách dle věty předchozí v písemné podobě.
3. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli nedoplatek z rozúčtování záloh za služby v nejbližším dalším termínu pro platby záloh za služby po provedení vyúčtování. Případný přeplatek z rozúčtování pronajímatel nájemci do jednoho měsíce po provedení vyúčtování vrátí, resp. započte vůči svým pohledávkám za nájemcem.



4. Nájemce je povinen zajistit si na svůj účet a svým jménem odvoz jiného než komunálního odpadu ze své činnosti v souladu s právními předpisy, popřípadě další služby, pokud o ně má zájem.

## **VII. Jistota**

Pronajímatel nepožaduje složení jistoty na zajištění úhrad souvisejících s pronájmem a užíváním bytu.

## **VIII. Předání bytu**

1. Nájemce tímto prohlašuje, že je mu stav bytu dobře znám, byt si před podpisem smlouvy osobně řádně prohlédl a shledal jej zcela způsobilým k nastěhování a obývání.
2. O předání a převzetí bytu sepíší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž bude zejména popsán stav bytu, jeho vybavení a příslušenství, stavy měřidel energií a počet předávaných klíčů.
3. Nájemce není oprávněn měnit zámky vnitřních či venkovních dveří bytu.

## **IX. Další práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli veškeré změny ve svých identifikačních a kontaktních údajích, mj. telefonní číslo či e-mailová adresa.
2. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do bytu, požádá-li jej o to pronajímatel, a to nejméně sedm dnů předem, za účelem zjištění stavu bytu. Pronajímatel se zavazuje šetřit oprávněné zájmy nájemce a vykonávat právo kontroly pouze z důvodů, kdy lze rozumně umožnění vstupu žádat, a v rozsahu, aby byl nájemce co nejméně obtěžován.
3. Strany se dohodly, že nájemce je povinen zajišťovat a hradit běžnou údržbu a drobné opravy bytu, které s užíváním bytu souvisejí.
4. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, je povinen to ihned oznámit pronajímateli. Pokud jde o jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, je povinen o tom informovat pronajímatele bez zbytečného odkladu. O nutnosti všech oprav je povinen sdělit pronajímateli všechny podstatné skutečnosti, které se týkají předmětu nájmu.
5. Bez písemného souhlasu pronajímatele nájemce nesmí provádět úpravy, přestavby nebo jakékoli jiné změny bytu.
6. Nájemce nesmí bez předchozího svolení od pronajímatele v bytě vrtat do keramických obkladů a stropních podhledů žádné otvory. Dále nesmí na žádné vybavení ani povrchy cokoli neodstranitelně lepit, šroubovat, vrtat ani jinak připevňovat. Do štukových omítek je možné vrtat a zatloukat spojovací materiál v přiměřeném rozsahu nebytném pro připevnění nábytku a dekorativních bytových doplňků. Veškeré takto vytvořené otvory je nájemce po ukončení nájmu povinen beze zbytku vyplnit a zacelit a uvést do původního stavu.

Veškeré nerezové povrchy, jako jsou varná deska, sporák, kuchyňský odsavač par a kuchyňský dřez, je nutné pravidelně čistit. Na nerezové povrchy se nesmí používat brusné houbičky, drátěnky apod., aby nedošlo k poškrábání povrchu.

Povrchy, které přicházejí do styku s vodou, zejména tedy sprchový kout, sprchová vanička, vana, umyvadlo, vodovodní baterie apod., je nutné pravidelně čistit a odstraňovat případné usazeniny vodního kamene.

Odpadní potrubí, tedy v kuchyňském dřezu, koupelnovém umyvadle a sprchovém koutu či vaně, je třeba pravidelně a důkladně čistit odmašťujícím prostředkem, např. hydroxidem sodným nebo jiným prostředkem na čištění odpadů, tak aby se zabránilo usazování mastnot a zablokování odpadu.

7. Nájemce je povinen užívat byt řádně v souladu s touto smlouvou a tak, aby užíváním nevznikla pronajímateli škoda. Dále se zavazuje po dobu nájmu dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku



obvyklého podle místních poměrů. Nájemce bere je povinen dodržovat tzv. „noční klid“ v době 22.<sup>00</sup> – 6.<sup>00</sup> h.

8. Nájemce nesmí v bytě skladovat žádné věci či předměty nad rámec běžného vybavení domácnosti.
9. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za majetek a věci vnesené nájemcem a dalšími osobami do bytu a domu.
10. Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré škody, které vznikly na předmětu nájmu nad rámec opotřebení, ať už byly způsobeny jím nebo těmi, kteří byt spolu s nimi užívají, či dalšími osobami, které do bytu vstupují s jeho souhlasem. Nájemce neodpovídá za škody způsobené vyšší mocí.

#### **X. Osoby žijící v bytě, podnájem**

1. Nájemce je oprávněn dát byt do podnájmu třetí osobě.
2. Nájemce je povinen sdělit pronajímateli jméno, příjmení a kontakt na osobu, která po dobu nepřítomnosti uživatele bytu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.
3. Za účelem zachování hygienicky vyhovujících podmínek v bytě a možnosti pohodlného užívání bytu všemi osobami nemůže být počet osob žijících v bytě vyšší než 5 dospělých osob, a to ať už se jedná o osoby užívající byt, členy jejich domácnosti anebo ostatní osoby, které v bytě žijí.

#### **XI. Pojištění**

1. Nájemce bere na vědomí, že vnitřní vybavení bytu ve vlastnictví nájemce si musí nájemce v případě zájmu pojistit samostatně na své náklady. Pokud nájemce nesjedná pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu, bere na vědomí, že bude povinen sám uhradit za škodu způsobenou na majetku pronajímatele či dalších uživatelů domu. Nájemce je rovněž povinen hradit koncesionářské poplatky za příjem TV a rozhlasu.

#### **XII. Úkony smluvních stran při skončení nájmu**

1. Při skončení nájmu bytu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli byt s příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, prostý osob a rovněž věcí vnesených do bytu za trvání nájmu bytu, a to nejpozději ke dni skončení nájmu bytu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu bytu.
2. Nájemce je povinen po ukončení nájmu a vystěhování bytu malby stěn a stropů v bytě vymalovat, pokud toho bude třeba. Rozsah a dostatečnost výmalby bytu určuje výhradně pronajímatel. Pronajímatel má právo najmout na vymalování třetí stranu a náklady na vymalování bytu vyúčtovat nájemci.
3. Nájemce je povinen po ukončení nájmu a vystěhování bytu provést celkový důkladný úklid bytu. Byt musí být předán zpět pronajímateli zcela vyklizený a uklizený, v bezvadném stavu. Veškeré vnitřní i vnější povrchy musí být zcela zbaveny prachu, mastnoty, nečistot, usazenin, vodního kamene apod. Rozsah a dostatečnost úklidu bytu a jeho vybavení určuje výhradně pronajímatel. Pokud nebude byt a jeho vybavení uklizen zcela bez výhrad, vyhrazuje si pronajímatel právo najmout na úklid třetí stranu a nájemci za úklid vyúčtovat obvyklou cenu úklidu.
4. Jakékoli poškození veškerého vybavení způsobené nedbalostí nebo nedostatečnou péčí bude odstraněno na náklady nájemce, a to podle rozsahu poškození i výměnou za nové shodné nebo odpovídající vybavení. Způsob a rozsah výměny či náhrady poškozeného vybavení určuje výhradně pronajímatel.
5. Veškerá zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty anebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemce nemá právo



žádat po pronajímateli jakékoli vyrovnání, pokud se smluvní strany předem nedohodly v písemné formě jinak.

6. Nájemce není oprávněn odstranit v bytě změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, pokud pronajímatel jejich odstranění nežadá. Nájemce je na své náklady povinen odstranit změny, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel výslovně sdělí nájemci, že odstranění těchto změn nežadá. Nájemce nemá ani v případě, že pronajímatel odstranění neodsouhlasených změn nežadá, právo na jakékoli vyrovnání za zhodnocení bytu.
7. Pokud se po odevzdání bytu zpět pronajímateli nacházejí v bytě jakékoli věci, které do bytu vnesl nájemce, osoby užívající byt či členové jejich domácnosti, včetně osob žijících v bytě z titulu podnájmu, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může je prodat nebo i zlikvidovat na náklady nájemce.
8. Při předání bytu zpět pronajímateli sepíší smluvní strany v den předání bytu předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jeho předání, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaného bytu, zejména pak závady a rozsah poškození bytu, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále uvedou stavy měřidel energií, stav vráceného vybavení, příslušenství a počet vrácených klíčů. Do doby předání bytu nese nájemce či bývalý nájemce nebezpečí škody na věcech pronajímatele či dalších uživatelů domu.
9. Neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu bytu, popř. v době, na které se smluvní strany dohodly, má pronajímatel právo požadovat po nájemci náhradu ve výši ujednaného nájemného a cen spotřebovaných služeb vyúčtovaných dle pravidel sjednaných v této smlouvě.
10. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.

### **XIII. Další ujednání**

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn určit, na co a v jakém pořadí budou jeho plnění poskytovaná pronajímateli započtena, musí tak však učinit nejpozději při provedení platby, jinak přechází toto oprávnění na pronajímatele.
2. Smluvní strany dále sjednaly, že nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.
3. Pronajímatel není povinen přijmout plnění, které mu se souhlasem nájemce nabídne třetí osoba, pronajímatel není ani povinen svoji pohledávku za nájemcem postoupit třetí osobě, pokud by třetí osoba plnila dluh za nájemce.
4. Dále si smluvní strany sjednaly, že nájemce není oprávněn jednostranně započíst svoji pohledávku vůči pronajímateli.

### **XIV. Závěrečná ustanovení**

1. Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními právních předpisů, zejména pak občanského zákoníku.
2. Pro účely doručování písemností se strany dohodly tak, že doručování se provádí na adresu, jak je uvedena v záhlaví této smlouvy. V případě změny doručovací adresy je smluvní strana povinna tuto změnu prokazatelným způsobem písemně oznámit druhé smluvní straně. Smluvní strany se na rozdíl od ustanovení § 573 občanského zákoníku dohodly, že zásilka odeslaná na takovou adresu se považuje za došlou třetí pracovní den po odeslání, a byla-li odeslána na adresu v jiném státu, potom patnáctý den po odeslání, a to i když se adresát o tomto dojití zásilky nedozvěděl.
3. Kdykoli je to možné, každé ujednání této smlouvy bude vykládáno takovým způsobem, aby bylo účinné a platné podle příslušných právních předpisů České republiky. Je-li některé z ujednání této smlouvy neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo nevynutitelné, či stane-li se



takovým v budoucnu, je či bude neplatné, neúčinné, zdánlivé nebo nevynutitelné pouze toto ujednání a nedotýká se to platnosti, účinnosti a vynutitelnosti ostatních ujednání této smlouvy. Bez ohledu na výše uvedené se smluvní strany zavazují jednat v dobré víře tak, aby vadné ujednání bezodkladně nahradily bezvadným, které v nejvyšší možné míře bude odpovídat účelu a obsahu vadného ujednání.

4. Zúčastněné strany prohlašují, že jsou plně svéprávné, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, a není doplněna žádným vedlejším ujednáním v jakékoliv podobě, což potvrzují svými vlastnoručními podpisy.
5. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy vyžadují písemnou formu, musí být označeny jako dodatky a podepsány smluvními stranami. Ústní ujednání jsou neplatná. Také ujednání, v nichž se smluvní strany vzdávají požadavku na písemnou formu, se musí uskutečnit písemně.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom podepsaném vyhotovení.
7. Touto smlouvou se zrušují předchozí smlouvy o nájmu téhož bytu, pokud byly uzavřeny.
8. Tato smlouva je uzavřena a účinnosti nabývá dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Vsetín, dne 17.7. 2020

Vsetín, dne 14 -07- 2020

Pronajímatel:

Nájemce:

Nemovitosti HRBOL s.r.o.  
Vladimír Hrbáček  
jednatel

Vsetínská nemocnice a.s.  
Ing. Věra Prousková, MBA  
místopředsedkyně představenstva