

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

město Domažlice, se sídlem Domažlice, náměstí Míru 1, PSČ 344 20, IČ 00253316, zastoupené JUDr. Zdeňkem Novákem, starostou
na straně jedné (dále jen „**pronajímatel**“)

a

Domažlická nemocnice, a. s., se sídlem Domažlice, Kozinova 292, PSČ 344 01, IČ 26361078, zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Plzni pod sp. zn. B 1073, zastoupená zastoupená MUDr. Petrem Hubáčkem, MBA, LL.M., předsedou představenstva a Ing. Janou Naarovou, místopředsedkyní představenstva
na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

tuto
nájemní smlouvu o nájmu bytu.

I. Úvodní ustanovení, předmět nájmu, podnájem bytu

1. Pronajímatel je vlastníkem dále uvedených pozemků zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice na LV č. 1 pro k. ú. a obec Domažlice:
 - a) pozemku p. č. st. 4613, jehož součástí je budova č. p. 359 – rodinný dům v ulici Javorová v Domažlicích - Hořejší Předměstí,
 - b) pozemku p. č. 2490/19.Uvedené pozemky včetně všech jejich součástí (zejm. domu č. p. 359) budou dále souhrnně označovány jako „**předmět nájmu**“, pozemek p. č. 2490/19 samostatně bude dále označován jako „**zahrada**“ a uvedený dům č. p. 359 pak jako „**dům**“. Pod pojmem „**byt**“ užívaným dále v této smlouvě se rozumí dům.
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k zajištění bytových potřeb zaměstnance nájemce a členů domácnosti zaměstnance nájemce uvedených v evidenčním listu tvořícím přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „**evidenční list**“) předmět nájmu, aby dům užíval k zajištění bytových potřeb zaměstnance nájemce a členů jeho domácnosti a aby pozemky tvořící předmět nájmu užíval v souvislosti s užíváním domu obvyklým způsobem, v souladu s jejich povahou a účelovým určením, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli sjednané nájemné. Spolu s bytem se pronajímatel touto smlouvou zavazuje přenechat za sjednané nájemné nájemci k užívání též vybavení bytu, které je uvedeno v evidenčním listu a v protokolu o předání bytu nájemci (viz čl. II. této smlouvy).
3. Smluvní strany sjednávají, že nájemce není oprávněn na zahradě vysazovat trvalé porosty, zřizovat trvalé ani dočasné stavby (ani stavby podzemní), zatravněné části zahrady používat k parkování motorových vozidel, ani provádět terénní úpravy zahrady, ledaže bude písemně ujednáno jinak.
4. Nájemce prohlašuje, že si před uzavřením této smlouvy předmět nájmu prohlédl a že předmět nájmu (včetně domu a jeho vybavení) je způsobilý k řádnému užívání v souladu s touto smlouvou, jakož i to, že byl poučen o správném způsobu užívání předmětu nájmu a vybavení domu.
5. Sjednává se, že nájemce je oprávněn na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele dát byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, která je jeho zaměstnancem, a to pouze na dobu trvání pracovního poměru této třetí osoby k nájemci. V žádosti o udělení souhlasu s podnájmem nájemce uvede jmenovitě i členy domácnosti svého zaměstnance, kteří by s ním měli byt obývat.

II. Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu určitou 20 let počínaje dnem předání bytu nájemci. Předání bytu nájemci zahrnuje též zpřístupnění bytu ve smyslu ustanovení § 2242 občanského zákoníku.
2. Pronajímatel předá předmět nájmu nájemci v termínu dohodnutém s nájemcem, nejpozději však do 10 dnů ode dne uzavření této smlouvy. O předání předmětu nájmu pronajímatelem nájemci bude vyhotoven protokol, v němž bude zejména popsán stav bytu, jeho vybavení a stavy měřidel energií (dále též „**protokol o předání předmětu nájmu nájemci**“). Nájemce je povinen protokol o předání předmětu nájmu nájemci podepsat. V případě, že nájemce nepřevzme předmět nájmu od pronajímatele do 15 dnů od uzavření této smlouvy, tato smlouva a nájemní vztah jí založený se podle dohody stran ruší.
3. Smluvní strany sjednávají, že v případě závazku založeného touto smlouvou se nepoužije ustanovení § 2285 obč. zákoníku, jehož použitelnost tedy tímto vylučují. Doba nájmu lze prodloužit výhradně písemnou dohodou smluvních stran.

III. Nájemné a úhrady za služby

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude pronajímateli pravidelně platit:
 - a) nájemné za užívání bytu, jehož výše je uvedena v evidenčním listu,
 - b) nájemné za užívání vybavení bytu (čl. I. odst. 2 této smlouvy), jehož výše je uvedena v evidenčním listu,
 - c) nájemné za užívání zahrady ve výši 555 Kč měsíčně, což odpovídá částce 20 Kč/m² za rok,
 - d) úhradu cen plnění poskytovaných s užíváním bytu (dále též "**služby**").
2. Smluvní strany sjednaly, že platby uvedené v předchozím odstavci jsou splatné do pátého dne kalendářního měsíce, za který jsou hrazeny.
3. Pronajímatel zajišťuje nájemci ta plnění spojená s užíváním bytu (služby), která jsou výslovně uvedena v evidenčním listu
4. Smluvní strany výslovně sjednávají, že pronajímatel neposkytuje nájemci dodávky elektřiny ani plynu do bytu. Povinnosti nájemce v souvislosti se zajištěním dodávek elektřiny a případně též plynu do bytu jsou specifikovány v čl. IV. této smlouvy.
5. Počínaje kalendářním rokem následujícím po roce, ve kterém byla tato nájemní smlouva uzavřena, je pronajímatel oprávněn nájemné za užívání bytu a za užívání zahrady (viz. odst. 1 písm. a) a c)) jednostranně zvyšovat (valorizovat), a to vždy s účinností od 01.04. daného kalendářního roku. Pronajímatel je oprávněn dosavadní nájemné takto jednostranně zvýšit vždy o částku odpovídající úředně stanovené kladné míře inflace (míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen) vyhlášené příslušným orgánem (Českým statistickým úřadem) za předchozí kalendářní rok. Pronajímatel oznámí nájemci zvýšení nájemného písemně, a to vždy nejpozději do 31.03. daného kalendářního roku.
6. Veškeré platby ve prospěch pronajímatele (zejm. nájemné, úrok z prodlení), je nájemce povinen platit na účet číslo 234691094/0300 pod variabilním symbolem ***, vyjma záloh na služby. Zálohy na služby je nájemce povinen platit na účet***, pod variabilním symbolem, který mu pronajímatel sdělí.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude pronajímateli hradit náklady na dodávku vody a na odvod odpadních vod ve výši odpovídající skutečným nákladům na tuto službu. Pronajímatel nájemci přeúčtuje náklady na tuto službu tak, že vždy do 15 dnů od obdržení faktury od dodavatele služby vystaví nájemci fakturu, jejíž přílohou bude faktura dodavatele služby a bude jí vyúčtována částka požadovaná dodavatelem služby, přičemž splatnost takové faktury pronajímatele bude 15 dnů. Nájemce bere na vědomí, že dodavatel uvedené služby účtuje náklady na dodávku vody a na odvod odpadních vod zpravidla čtvrtletně, a to na základě údajů o spotřebě vody zjištěných z vodoměru umístěného v předmětu nájmu (fakturační vodoměr).

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti smluvních stran upravuje zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění. Nájemce se zavazuje zajistit, aby povinnosti nájemce bytu dodržoval i zaměstnanec nájemce, kterému užívání bytu formou podnájmu umožní (dále též jen „**podnájemce**“) a členové jeho domácnosti.
2. Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku.
3. Nájemce je povinen provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu v rozsahu dle platných právních předpisů. Nájemce se dále zavazuje provádět údržbu zahrady, a to nejméně jeho pravidelné sekání tak, aby zahrada byla upravena.
4. Jakékoli úpravy bytu je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. K přijetí nového člena do nájemcovy domácnosti je potřebný písemný souhlas pronajímatele.
6. Ví-li nájemce předem o nepřítomnosti podnájemce v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu nepřítomnosti podnájemce v bytě zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Oznámení dle tohoto odstavce může pronajímateli učinit i podnájemce.
7. Nájemce je povinen do 5 dnů ode dne podpisu protokolu o předání bytu nájemci učinit potřebné kroky k tomu, aby uzavřel s příslušným dodavatelem elektřiny a plynu (pokud je do bytu zaveden plyn) smlouvu o dodávkách elektřiny a plynu do bytu. V případě, že nájemce smlouvu o dodávkách elektřiny resp. plynu do bytu s příslušným dodavatelem neuzavře ani do 10 dnů ode dne podpisu protokolu o předání bytu nájemci, je pronajímatel oprávněn dát dodavateli elektřiny či plynu podnět k demontáži příslušného měřicího zařízení (elektroměr, plynoměr). Náklady na dodávky elektřiny a plynu do bytu v době od předání bytu nájemci do doby uzavření smlouvy o dodávkách elektřiny a plynu do bytu mezi nájemcem a příslušným dodavatelem, případně do doby demontáže příslušného měřicího zařízení (ve smyslu předchozí věty) budou nájemci pronajímatelem přeúčtovány ve výši, v jaké tyto náklady uhradil pronajímatel příslušnému dodavateli.
8. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen sjednat pojištění pro případ způsobení újmy na majetku nebo životě a zdraví osob v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, včetně způsobení škody na majetku, který si touto smlouvou pronajímá. Pronajímatel si sjedná pojištění pro případ vzniku škody na pronajatém majetku, což nezavazuje nájemce povinnosti sjednat pojištění podle předcházející věty.
9. Nájemce není oprávněn umístit do předmětu nájmu sídlo žádného podnikatele (ať fyzické nebo právnické osoby), ani udělit souhlas třetí osobě s umístěním sídla do předmětu nájmu.
10. Nájemce se zavazuje zajistit, že podnájemce ani jiné osoby, které budou dům případně užívat, nebudou v domě kouřit a že v domě nebudou skladovat žádné nebezpečné látky (výbušniny, jedy, hořlaviny, omamné látky apod.) s výjimkou látek běžně dostupných (čisticí prostředky apod.) a v množství obvyklém pro obvyklé užívání předmětu nájmu.
11. Nájemce není oprávněn vstupovat na střechu domu a je povinen zajistit, že tak nebudou činit ani osoby, kterým umožní předmět nájmu užívat.

V. Skončení nájmu

1. Smluvní strany sjednávají, že skončení nájmu se bude řídit ustanoveními § 2286 až 2296 občanského zákoníku. Pronajímatel zvláště upozorňuje nájemce na ustanovení § 2291 občanského zákoníku, podle kterého platí, že *„Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby*

za dobu alespoň tří měsíců, 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.“

2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že za porušení povinnosti nájemcem zvláště závažným způsobem ve smyslu ustanovení § 2291 občanského zákoníku považují kromě jiného vždy také tyto situace:
 - a) nájemce dá předmět nájmu do podnájmu v rozporu s ujednáními této smlouvy,
 - b) nájemce poruší povinnost uzavřít smlouvu o dodávkách elektřiny nebo plynu do bytu s příslušným dodavatelem ve smyslu čl. IV. odst. 7 této smlouvy (některou z uvedených smluv neuzavře ani do 10 dnů ode dne podpisu protokolu o předání bytu nájemci),
 - c) nájemce porušuje kteroukoli ze svých povinností i po uplynutí přiměřené lhůty poskytnuté mu pronajímatelem ke zjednání nápravy v písemném upozornění na porušení povinnosti.
3. Nájemce odevzdá předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí, nedohodnou-li smluvní strany jiný termín odevzdání předmět nájmu. O odevzdání předmětu nájmu pronajímateli bude vyhotoven protokol, v němž bude zejména popsán stav bytu, jeho vybavení a stav měřidel energií (dále též „**protokol o vrácení předmětu nájmu**“), nájemce je povinen protokol o vrácení předmětu nájmu podepsat.
4. Nájemce odevzdá předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Předmět nájmu bude pronajímateli předán uklizený a dům vymalovaný bílou barvou. Náklady na vymalování domu vynaložené nájemcem v souvislosti s vrácením předmětu nájmu pronajímateli se nezapočítávají do finančních limitů pro účely vymezení běžné údržby a drobných oprav podle platných právních předpisů.
5. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.
6. Sjedná se, že věci, které se v bytě budou nacházet poté, kdy je byt odevzdán pronajímateli postupem podle odstavce 4 druhé věty tohoto článku, jsou věcmi, které nájemce zjevně opustil ve smyslu ustanovení § 2296 odst. 2 občanského zákoníku.
7. Nájemce je povinen učinit veškeré kroky potřebné k tomu, aby ke dni skončení nájmu byly smlouvy o dodávkách elektřiny a plynu do bytu, které uzavřel s příslušným dodavatelem, převedeny na pronajímatele, když převodem smlouvy na pronajímatele podle této věty se rozumí změna v osobě odběratele příslušné služby dle podmínek příslušného dodavatele. Tato povinnost je součástí povinnosti nájemce odevzdat předmět nájmu pronajímateli podle odstavce 5 tohoto článku. V případě, že nájemce svou povinnost podle tohoto odstavce nesplní, je pronajímatel oprávněn odmítnout předmět nájmu od nájemce převzít a nájemce je povinen platit pronajímateli náhradu podle odstavce 6 tohoto článku.
8. Nájemce nejpozději do 3 pracovních dnů od skončení nájmu odhlásí či jinak zajistí odhlášení z trvalého pobytu v domě u osob, které do domu za trvání nájmu přihlásil. Při porušení této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která pronajímateli či (pozdějším) uživatelům předmětu nájmu vznikne.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva byla sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž po dvou obdrží každá ze smluvních stran.
2. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel uveřejnil tuto smlouvu včetně všech příloh, a to i způsobem umožňujícím dálkový přístup (prostřednictvím internetu). Nájemce uděluje tento souhlas zejména pro situaci, kdy povinnost zveřejnit smlouvu vyplývá pronajímateli z platných právních předpisů (zákon o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv). Nájemce prohlašuje, že tato smlouva ani žádná z jejích příloh

neobsahuje žádnou skutečnost, kterou by chránil jako své obchodní tajemství ani jiné informace, které vyžadují zvláštní způsob ochrany. Toto ujednání platí i pro případné změny (dodatky) této smlouvy.

3. Pronajímatel nemá povinnost zachovávat mlčenlivost o skutečnostech sjednaných touto smlouvou, jakož i o skutečnostech které vyplývají z naplňování této smlouvy v případech, kdy se jedná o poskytování informací fyzickým nebo právnickým osobám v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
4. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
5. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního neplatného, resp. neúčinného.
6. Vylučuje se možnost aplikace ustanovení § 1740 odst. 3 věta první občanského zákoníku – tedy při předložení návrhu této smlouvy nebo návrhu jakéhokoliv dodatku k této smlouvě se vylučuje možnost přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou.
7. Veškeré změny a doplňky této smlouvy i jiná vedlejší ujednání vyžadují písemnou formu. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
8. Práva vzniklá nájemci z této smlouvy nesmí nájemce postoupit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
9. Smluvní strany potvrzují, že si tuto smlouvu přečetly, rozumí jejímu obsahu, a smlouva je výrazem jejich pravé, svobodné a vážně míněné vůle. Smluvní strany svými podpisy akceptují ujednání obsažená v této smlouvě a rovněž níže uvedený „souhlas podnájemce s dodržování pravidel uvedených v nájemní smlouvě“.

Příloha č. 1 – evidenční list

Domažlice 02.07.2020

Domažlice 14.07.2020

pronajímatel
město Domažlice
JUDr. Zdeněk Novák, starosta

nájemce
Domažlická nemocnice, a. s.
MUDr. Petr Hubáček, MBA, LL.M.

nájemce
Domažlická nemocnice, a. s.
Ing. Jana Naarová, místopředsedkyně
představenstva

Doložka
podle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., ve znění změn a doplňků

Město Domažlice ve smyslu ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly ze strany města Domažlice splněny veškeré zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, či jinými obecně závaznými právními předpisy stanovené podmínky ve formě předchozího zveřejnění, schválení či odsouhlasení příslušným orgánem města, které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.

Záměr města prodat nemovitý majetek byl zveřejněn na úřední desce od 29.05.2020 do 26.06.2020; v téže době byl rovněž zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup na internetové stránce města www.domazlice.eu (v rubrice "Úřední deska").

Uzavření smlouvy o nájmu bytu bylo schváleno usnesením rady města na její 59. schůzi konané dne 23.06.2020 usnesením č. 2120.

Město Domažlice
JUDr. Zdeněk Novák, starosta