

Smlouva o nájmu bytů

Smluvní strany:

PAIRhouse s.r.o., IČ: 079 40 076

se sídlem Štítného náměstí 632, 394 64 Počátky

zapsaná v obch. rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích pod sp. zn. C 28581

zastoupena jednatelem Ing. Martinem Dvořákem

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Slatinné lázně Třeboň s.r.o., IČ: 251 79 896

se sídlem Lázeňská 1001, Třeboň II, 379 01 Třeboň

zastoupena jednatelem prof. JUDr. Vilémem Kahounem, Ph.D.

zapsaná v obch. rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích pod sp. zn. C 8137

(dále jen „**nájemce**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
v platném znění, tuto smlouvu o nájmu bytů (dále jen „smlouva“)

Článek 1 Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel je výlučným vlastníkem bytového domu č. p. na adrese , který je postaven na pozemku parc. č. 1750/1 (dále jen „bytový dům“).
- 2) Pronajímatel přenechává nájemci k užívání následující byty umístěné v bytovém domě (dále jen „**Byty**“):
 1. **byt č. 31, o velikosti 29,3 m² s ústředním vytápěním všech obytných místností, ve III. nadzemním podlaží.**
Byt je tvořen: 1 pokojem s kuchyňskou linkou o podlahové ploše 21,5 m²,
příslušenstvím o podlahové ploše: vstupní chodba 4 m²,
koupelna a WC 3,8 m².
 2. **byt č. 32, o velikosti 29,3 m² s ústředním vytápěním všech obytných místností, ve III. nadzemním podlaží.**
Byt je tvořen: 1 pokojem s kuchyňskou linkou o podlahové ploše 21,6 m²,
příslušenstvím o podlahové ploše: vstupní chodba 4 m²,
koupelna a WC 3,7 m².

3. **byt č. 33, o velikosti 46,0 m² s ústředním vytápěním všech obytných místností, ve III. nadzemním podlaží.**

Byt je tvořen 1 pokojem s kuchyňským linkou o podlahové ploše 21,4 m²,
1 pokojem o podlahové ploše 16,6 m²,
příslušenstvím o podlahové ploše: vstupní chodba 3,9 m²,
koupelna a WC 4,1 m².

- 3) Pronajímatel přenechává nájemci Byty k zajištění bytových potřeb zaměstnanců nájemce a členů jejich domácnosti. Nájemce Byty za tímto účelem přebírá.
- 4) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné ve sjednané výši.
- 5) Byty jsou nájemci předávány v dobrém stavu, bez závad či poškození, pouze se známkami mírného opotřebení; jsou vymalovány bílým nátěrem JUPOL Clasic. Každý z Bytů je vybaven kuchyňskou linkou. Stav Bytů včetně vybavení je uveden v předávacím protokolu, který jako příloha č. 1 tvoří nedílnou součást této smlouvy. Nájemce je seznámen se stavem Bytů a Byty přebírá způsobilé k okamžitému nastěhování a obývání.

Článek 2 Doba nájmu

- 1) Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od **1. 9. 2020 do 30. 9. 2021.**
- 2) Smluvní strany se dohodly, že pokud bude nájemce řádně plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy, a bude mít zájem o prodloužení doby nájmu, může pronajímatel nájem na základě žádosti nájemce prodloužit. Žádost o prodloužení nájmu musí nájemce podat nejpozději do 30 dnů před koncem doby trvání nájmu.
- 3) Smluvní strany vylučují použití ust. § 2230 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, nájem se tedy automaticky neprodlouží, ani kdyby jej nájemce, resp. osoby, jimž nájemce přenechal Byty k užívání, užívali i po uplynutí nájemní doby. Prodloužení doby nájmu je možné pouze na základě písemného dodatku k této smlouvě podepsaného oběma smluvními stranami.

Článek 3 Uživatelé bytu

- 1) Nájemce je oprávněn přenechat Byty do podnájmu či bezplatného užívání svým zaměstnancům a členům jejich domácnosti.
- 2) Nájemce je povinen oznámit počet osob, jimž jednotlivé Byty přenechává k užívání, bez zbytečného odkladu pronajímateli. Zároveň s tím oznámí pronajímateli jména, příjmení a data narození těchto osob.
- 3) Každý z Bytů může být v jednom okamžiku přenechán k užívání maximálně 2 osobám, nedohodnou-li se pronajímatel a nájemce v konkrétním případě jinak. Každou změnu v počtu,

jménech a příjmeních osob užívajících Byty je nájemce bez zbytečného odkladu povinen písemně oznámit pronajímateli.

- 4) Nájemce odpovídá za to, že osoby, jimž Byty přenechá k užívání, budou Byty užívat řádně a v souladu s touto smlouvou a občanským zákoníkem. Nájemce je povinen osoby, kterým Byty přenechá k užívání, o jejich povinnostech při užívání Bytů poučit.
- 5) Poruší-li nájemce ustanovení odst. 2) nebo 3) tohoto článku, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.

Článek 4 Nájemné

- 1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné, které je sjednáno ve výši:
byt č. 31..... Kč za měsíc
byt č. 32..... Kč za měsíc
byt č. 33..... Kč za měsíc,
celkem DPH za měsíc Výše nájemného je stanovena s ohledem na snížený komfort způsobený probíhající rekonstrukcí bytového domu.
- 2) Nájemce se dále zavazuje platit pronajímateli měsíční zálohy na úhradu za plnění spojená s užíváním Bytů a s ním související služby v částce za měsíc (dále jen „zálohy za služby“). Soupis těchto plnění včetně stavu měřidel ke dni podpisu této smlouvy je uveden v příloze č. 2, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- 3) Měsíční nájemné a zálohu za služby je nájemce povinen platit pronajímateli vždy nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který se nájem a záloha za služby platí, na účet č. vedený u . pod variabilním symbolem Nájemné a záloha za služby se považují za zaplacené dnem jejich připsání na uvedený účet
- 4) Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohy za služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

Článek 5 Práva a povinnosti smluvních stran

- 1) Práva a povinnosti pronajímatele:
 - a) Pronajímatel je povinen přenechat Byty nájemci tak, aby je mohl užívat k ujednanému účelu, udržovat je v takovém stavu, aby mohly sloužit tomu užívání, pro které byl pronajaty a zajistit nájemci nerušené užívání Bytů po dobu nájmu.
 - b) Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku Bytů, jakož i přístup k Bytům nebo do Bytů za účelem provedení jejich

potřebné opravy, úpravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

- c) Pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby spojené s užíváním Bytů. Za nezbytné služby se pro účely této smlouvy považují služby vymezené v příloze č. 2 této smlouvy. Ostatní služby zajistí na vlastní náklady nájemce.
- d) V případě, že osoby, kterým nájemce přenechá Byty k užívání budou v Bytech pracovat či podnikat, je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit náhradu nákladů spojených s úklidem a osvětlením společných částí domu. Ustanovení čl. 4 odst. 4 této smlouvy se v takovém případě použije obdobně.

2) Práva a povinnosti nájemce:

- a) Nájemce bude užívat Byty řádně v souladu s nájemní smlouvou.
- b) Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro Byty nebo bytový dům, mohou osoby, kterým nájemce přenechá Byty k užívání, v Bytech pracovat nebo podnikat.
- c) Nájemce je povinen o Byty řádně pečovat, zejména pak dbát na to, aby nedocházelo k neúměrnému opotřebení a škodám na Bytech nebo jejich vybavení.
- d) Nájemce bude provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním Bytů. Co se rozumí běžnou údržbou a drobnými opravami souvisejícími s užíváním Bytů, upravuje zvláštní právní předpis (nařízení vlády č. 308/2015 Sb.). Nezajistí-li nájemce včasné provedení těchto oprav a údržby Bytů, má pronajímatel právo tak učinit po předchozím upozornění nájemce sám a požadovat úhradu vynaložených nákladů od nájemce.
- e) Zjistí-li nájemce v některém z Bytů poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu.
- f) Nájemce je povinen odstranit na vlastní náklady závady a poškození způsobené okolnostmi, za které odpovídá, nebo závady a poškození, za které odpovídají osoby, kterým přenechal Byty k užívání. Neučiní-li tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
- g) Nájemce není oprávněn provádět úpravy, přestavby či jiné změny Bytů bez předchozího **písemného** souhlasu pronajímatele. Při skončení nájmu odstraní nájemce v Bytech nebo bytovém domě všechny změny, které provedl nebo které provedly osoby, jimiž přenechal Byty k užívání, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.
- h) Osoby, jimž nájemce přenechal Byty k užívání, jsou povinny dodržovat domovní řád, pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Nájemce se zavazuje osoby, kterým přenechal Byty k užívání, o těchto povinnostech poučit.
- i) V době 1 měsíce před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce osobě, jenž má zájem o nájem některého z Bytů, přístup do Bytu v nezbytném

rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti zástupce nájemce, osoby, která Byt užívá, a zástupce pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

Článek 6 **Jistota**

- 1) Nájemce se zavazuje při podpisu smlouvy složit na účet pronajímatele vratnou jistotu ve výši Kč 0,-,-. Smluvní strany se dohodly, že jistota bude úročena sazbou 0% p.a.

Článek 7 **Skončení nájmu**

- 1) Tato nájemní smlouva může skončit:
 - a) uplynutím doby, na kterou je nájem sjednán
 - b) písemnou dohodou smluvních stran
 - c) písemnou výpovědí bez výpovědní doby z důvodů a za podmínek upravených v ust. 2228 občanského zákoníku
 - d) písemnou výpovědí z důvodů a za podmínek upravených v následujícím odstavci.
- 2) Nájemce i pronajímatel jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět i bez udání důvodů. Výpovědní doba pro nájemce i pronajímatele činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 3) V den skončení nájmu odevzdá nájemce Byty pronajímateli vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal, ledaže se strany písemně dohodnou jinak. Nebude přitom přihlíženo k běžnému opotřebení Bytů a k vadám, které je povinen odstranit pronajímatel. Nájemce je povinen Byty před vrácením vymalovat interiérovou barvou - bílým nátěrem JUPOL Clasic. Společně s Byty budou vráceny také všechny klíče. Při předání Bytů zpět pronajímateli si smluvní strany písemně potvrdí stav Bytů a jejich vybavení v předávacím protokolu. Pokud nájemce neposkytne pronajímateli potřebnou součinnost, potvrdí stav Bytů a vybavení pronajímatel a alespoň jeden svědek.
- 4) Nevrátí-li nájemce Byty řádně vyklizené a ve stavu, v jakém je převzal, je pronajímatel oprávněn uvést Byty do požadovaného stavu sám a požadovat od nájemce náhradu.

Článek 8 **Závěrečná ustanovení**

- 1) Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy. Smluvní strany berou na vědomí, že tato je smlouvou o obecném nájmu ve smyslu ust. § 2201 občanského zákoníku. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu uvedená v § 2235 a násl. občanského zákoníku se na ni aplikují pouze tehdy, bylo-li to mezi smluvními stranami výslovně ujednáno.
- 2) Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po podpisu oběma smluvními stranami se stávají dodatky k této smlouvě.

- 3) Smluvní strany se dohodly, že nebude-li pronajímatelem písemně určeno jinak, započítávají se úhrady všech splatných závazků, a to i promlčených, vůči pronajímateli z této smlouvy v pořadí:
- a) nájemné
 - a) úhrada za služby spojené s užíváním Bytů
 - b) příslušenství
 - c) ostatní závazky
- a to vždy na ten závazek v tom kterém pořadí, který je dříve splatný.
- 4) Tato smlouva je vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž 2 obdrží pronajímatel a 1 nájemce.

Přílohy:

č. 1 – předávací protokol

č. 2 – soupis plnění a služeb spojených s užíváním Bytů

V Třeboni dne 31.8.2020

za pronajímatele:

za nájemce:

.....
Ing. Martin Dvořák, jednatel

.....
prof. JUDr. Vilém Kahoun, Ph.D., jednatel

EVIDENČNÍ LIST BYTU Č. 31

Příloha č. 1

v bytovém domě na ulici

list číslo/počet listů :

1/1

PROTOKOL o předání a převzetí bytu k nájemní smlouvě č.Přijímající : **Lázně Aurora**

Předávající :

PAIRhouse

Zastoupena :

Datum předání : 17.9.2020

Byt číslo : 31

Podlaží : 3. NP

Počet obytných místností :

		číslo místnosti	číslo místnosti	číslo místnosti	číslo místnosti
místnost	typ	pokoj	zádveří	koupelna, WC	
plocha	(m2)				
okna	typ počet stav žaluzie	trojdílná 1 dobré			
dveře	typ počet stav zámek klíče	80 1 dobré ne ne	80 1 dobré ano ano	60 1 dobré ne ne	
osvětlení	typ počet stav	stropní + podlinka 2+1 dobré	stropní 1 dobré	stropní 2 dobré	
podlaha	typ stav	lino dobré	lino dobré	dlažba dobrá	
stěny	úprava stav	malba dobrá	malba dobrá	malba+obklad dobré	
umyvadlo	materiál počet stav			keramika 1 dobré	
baterie		páková		páková 2	
klozet	materiál sedátko			keramika plast	
otop.těleso	materiál stav ventil	litina dobré špatný		el. topný žebřík dobré	
další vybavení		kuch. Linka el.vaříč		reg.teploty	
vodoměr studená voda		výrobní číslo	stav při předání		
vodoměr teplá voda			201		
elektroměr			27		
			6749		

předávající (podpis) :

přijímající (podpis) :

EVIDENČNÍ LIST BYTU Č. 32

Příloha č. 1

v bytovém domě na ulici

list číslo/počet listů :

1/1

PROTOKOL o předání a převzetí bytu k nájemní smlouvě č.Přijímající : **Lázně Aurora**Předávající : **PAIRhouse**

Zastoupena :

Datum předání : **17.9.2020**

Byt číslo : 32

Podlaží : 3. NP

Počet obytných místností :

		číslo místnosti	číslo místnosti	číslo místnosti	číslo místnosti
místnost	typ	pokoj	zádveří	koupelna, WC	
plocha	(m2)				
okna	typ počet stav žaluzie	trojdílná 1 dobré			
dveře	typ počet stav zámek klíče	80 1 dobré ne ne	80 1 dobré ano ano	60 1 dobré ne ne	
osvětlení	typ počet stav	stropní + podlinka 2+1 dobrý	stropní 1 dobrý	stropní 2 dobré	
podlaha	typ stav	lino dobré	lino dobré	dlažba dobrá	
stěny	úprava stav	malba dobrá	malba dobrá	malba+obklad dobré	
umyvadlo	materiál počet stav			keramika 1 dobré	
baterie		páková		páková 2	
klozet	materiál sedátko			keramika plast	
otop.těleso	materiál stav ventil	litina dobré špatný		el. topný žebřík dobré	
další vybavení		kuch. Linka el.vafič		reg.teploty	
vodoměr studená voda		výrobní číslo	stav při předání	86	
vodoměr teplá voda				67	
elektroměr				6018	

předávající (podpis) :

přijímající (podpis) :

EVIDENČNÍ LIST BYTU Č. 33

Příloha č. 1

v bytovém domě na ulici

list číslo/počet listů :

1/1

PROTOKOL o předání a převzetí bytu k nájemní smlouvě č.Přijímající : **Lázně Aurora**

Předávající :

PAIRhouse

Zastoupena :

Datum předání : 17.9.2020

Byt číslo : 33

Podlaží : 3. NP

Počet obytných místností :

		číslo místnosti	číslo místnosti	číslo místnosti	číslo místnosti
místnost	typ	pokoj	zádveří	koupelna, WC	
plocha	(m ²)				
okna	typ počet stav žaluzie	trojdílná 1 dobré			trojdílná 1 dobré
dveře	typ počet stav zámek klíče	80 1 dobré ne ne	80 1 dobré ano ano	60 1 dobré ne ne	80 1 dobré ne ne
osvětlení	typ počet stav	stropní + podlinka 2+1 dobré	stropní 1 dobré	stropní 2 dobré	stropní 2 dobré
podlaha	typ stav	lino dobré	lino dobré	dlažba dobrá	lino dobré
stěny	úprava stav	malba dobrá	malba dobrá	malba+obklad dobré	malba dobrá
umyvadlo	materiál počet stav			keramika 1 dobré	
baterie		páková		páková 2	
klozet	materiál sedátko			keramika plast	
otop.těleso	materiál stav ventil	litina dobrá špatný		el. topný žebřík dobré	
další vybavení		kuch. Linka el.sporák		reg.teploty	
vodoměr studená voda		výrobní číslo	stav při předání		
vodoměr teplá voda			146		
elektroměr			130		
			9924		

předávající (podpis) :

přijímající (podpis) :

Soupis plnění a služeb spojených s užíváním bytů a způsob jejich úhrady

Vymezení rozsahu služeb

Službami spojenými s užíváním Bytů poskytovanými pronajímatelem jsou:

- a) dodávka vody (studené, teplé) a odvádění a odvoz odpadních vod
- b) vytápění
- c) dodávka elektrické energie
- d) osvětlení a úklid společných částí domu
- e) čištění a provoz komínů
- f) zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání
- g) správa budovy, včetně administrativních služeb

Dodávka vody a odvádění odpadních vod

Náklady na dodávku a odvádění a odvoz odpadních vod (vodné a stočné), ohřev teplé vody bude nájemce hradit na základě odpočtu na vodoměru určenému k měření spotřeby vody v pronajatých Bytech.

Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit vodné a stočné formou zálohových plateb ve výši Kč měsíčně.

Dodávka elektrické energie

Náklady na dodávku elektrické energie bude nájemce hradit na základě odpočtu příslušného poměrového měřiče.

Nájemce bude hradit náklady na dodávku elektrické energie formou zálohových plateb ve výši - Kč měsíčně.

Skutečnou výši nákladů na dodávku a odvádění a odvoz odpadních vod a dodávku elektrické energie vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování předloží nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Splatnost eventuelních nedoplatků a přeplatků smluvní strany dohodly do 30 kalendářních dnů od doručení vyúčtování nájemci. V případě, že nájemce bude vůči pronajímateli v prodlení s hrazením některého ze závazků souvisejících s nájemní, smlouvou, bude případný přeplatek z vyúčtování započten na úhradu těchto závazků.

Osvětlení a úklid společných prostor

Smluvní strany se dohodly, že úhradu za osvětlení společných prostor a úklid dohodnutých částí společných prostor stanoví paušální částkou Kč měsíčně. Platby za tyto služby se nevyúčtovávají.

Čištění a provoz komínů

Smluvní strany se dohodly, že náklady za čištění a provoz komínů nájemce uhradí vždy dle jejich skutečné výše, a to do 15 kalendářních dnů po předložení vyúčtování pronajímatelem.

Správa budovy, včetně administrativních služeb

Náklady na správu budovy, včetně administrativních služeb stanovují smluvní strany paušální částkou měsíčně. Platby za tyto služby se nevyúčtovávají.

Přehled výše záloh za služby

vodné a stočné vč. teplé vody	Kč měsíčně
vytápění	Kč měsíčně
dodávka elektrické energie	Kč měsíčně
spol. el. a úklid spol. prostor	Kč měsíčně
čištění a provoz komínů	Kč měsíčně
správa budovy, včetně administrativních nákladů	Kč měsíčně
<hr/>	
celkem	Kč měsíčně

V Třeboni dne 31. 8. 2020

pronajímatel:

.....

nájemce:

.....

