

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), v platném znění, a ustanovení zákona č. 219/200 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění

Smluvní strany

Léčebné lázně Lázně Kynžvart, státní příspěvková organizace

sídlo: Lázeňská 295, 354 91 Lázně Kynžvart

IČ: 00883573

DIČ: CZ00883573

zastoupena: Ing. Janem Ludvíkem, MBA, ředitelem

(dále jen „Pronajímatel“)

a

MUDr. Josef Nebesař

Bytem: [REDACTED]

č.OP: [REDACTED]

nar: [REDACTED]

(dále jen „Nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a ustanovení zákona č. 219/200 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění tuto nájemní smlouvu (dále jen „Smlouva“):

1. Úvodní ustanovení

1.1. Pronajímatel prohlašuje, na základě zákona č. 219/200 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, je oprávněn hospodařit s majetkem státu, který je výlučným vlastníkem mimo jiné nemovitosti

- bytové jednotky č. 9, ve čtvrtém nadzemním podlaží domu č. p. 361 v k. ú. Lázně Kynžvart, na adrese Krátká 361, 354 91 Lázně Kynžvart a to včetně jejího vybavení (dále jen „Byt“).

2. Předmět nájmu

2.1. Pronajímatel přenechává Nájemci za účelem zajištění jeho bytových potřeb do užívání byt dle bodu 1.1 Smlouvy o dispozici 4 + 1 s přísl. o celkové výměře 82,69 m², a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.

2.2. Byt sestává z kuchyně, čtyř pokojů, předsíně, WC a koupelny a sklepa.



- 2.3. Stav bytu a jeho vybavení jsou předány ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení. Jsou odstraněny všechny závady a nedostatky. Byt je přenecháván ve stavu způsobilém k bydlení.
- 2.4. Nájemce je oprávněn užívat byt pouze k bytovým účelům (zajištění základní lidské potřeby bydlení).
- 2.5. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání byt za podmínek dohodnutých níže v této smlouvě a Nájemce se zavazuje užívat byt pouze ke sjednanému účelu (v souladu s touto smlouvou) a platit řádně a včas nájemné.
- 2.6. Pronajímatel pronajímá tento byt jako služební.
- 2.7. Nájemce a osoby, které žijí s Nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

3. Nájemné

- 3.1. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání bytu nájemné ve výši 5.079,- Kč (slovy: pět tisíc sedmdesát devět korun českých) měsíčně. V nájemném není zahrnuta úplata za služby poskytované spolu s užíváním bytu, tyto hradí Nájemce svým jménem a na svůj účet, vyjma služeb dle článku VI. a přílohy č. 2 této smlouvy.
- 3.2. Bude-li trvání doby nájmu (ode dne zahájení nájmu do skončení smlouvy) sjednáno na dobu delší než jeden rok, může pronajímatel výši nájemného jednostranně upravit o přírůstek nebo pokles průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu (CPI — Consumer Price Index), dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O zvýšení nebo snížení nájemného informuje Pronajímatel Nájemce písemně, nejpozději do 15. dubna příslušného roku. Nájemné se zvýší od 1. dne následujícího měsíce po oznámení o zvýšení.
- 3.3. Ujednáním obsaženým v předchozím odstavci této smlouvy není nikterak dotčena možnost Pronajímatele navrhnout zvýšení nájemného za podmínek obsažených v ust. § 2249 občanského zákoníku. Stejně tak není nikterak dotčena možnost Nájemce navrhnout za obdobných podmínek vyplývajících z téhož ustanovení snížení nájemného.

4. Platební podmínky

- 4.1. Nájemné je splatné měsíčně, a to vždy nejpozději k 15. (patnáctému) dni kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.
- 4.2. Nájemné je splatné formou přímé srážky ze mzdy. Nájemce tímto dává souhlas Pronajímateli, který je zároveň zaměstnavatelem Nájemce, ke srážce ze mzdy ve výši stanoveného nájemného.

5. Ostatní práva a povinnosti

- 5.1. Nájemce se zavazuje o byt pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu. Nájemce je povinen zachovávat čistotu ve společných prostorech domu a přílehlých pozemcích.

- 5.2. Pronajímatel je povinen předat Nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
- 5.3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí Nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu smluvní strany dojednaly v příloze č. 1 této Smlouvy. Zjistí-li Nájemce v bytě 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. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které Nájemce odpovídá. Nesplní-li Pronajímatel svoji povinnost odstranit závady a překážky bránící obvyklému bydlení, nebo jimiž je výkon práva nájmu ohrožen, má Nájemce právo po předchozím upozornění Pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u Pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. Neoznámí-li Nájemce Pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
- 5.4. Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
- 5.5. Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů, přičemž Domovní řád může tato pravidla určit podrobně.
- 5.6. Pronajímatel je oprávněn z vážných důvodů vstupovat do bytu; nebude-li hrozit nebezpečí z prodlení, bude vstup Nájemci oznámen s dostatečným časovým předstihem.
- 5.7. V posledních dvou měsících trvání nájemního vztahu je Nájemce povinen umožnit zájemci o pronajmutí bytu jeho prohlídku v přítomnosti Pronajímatele nebo jeho zástupce, a to tak, aby Nájemce nebyl prohlídkou zbytečně obtěžován.
- 5.8. Nájemce není oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu nebo k jinému užívání dalším osobám.
- 5.9. Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li Nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu Pronajímateli; neučiní-li to Nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Pronajímatel si vyhrazuje právo neudělit souhlas s přijetím další osoby do bytu.
- 5.10. Pro účely této smlouvy, ke dni jejího uzavření, tvoří Nájemcovu domácnost ve smyslu § 2272 NOZ celkem jedna osoba, a to Nájemce. K tomuto dni se do bytu spolu s Nájemcem nebudou stěhovat další osoby coby příslušníci jeho domácnosti.

6. Služby poskytované s nájmem

- 6.1. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli zálohy na služby spojené s nájmem bytu dle rozpisu plateb společnosti Aesculab, spol. vlastníků bytových jednotek č. 359, 360, 361. Rozpis záloh tvoří Přílohu č. 2 této Smlouvy.
- 6.2. Pronajímatel se zavazuje na základě konečného vyúčtování společnosti Aesculab jednotlivých služeb vyúčtovat služby spojené s nájmem bytu Nájemci. Nájemce se zavazuje uhradit případný nedoplatek dle pokynu v takovém vyúčtování.

7. Doba trvání a ukončení smlouvy

- 7.1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, od 1. 9. 2016 do 31. 8. 2024.
- 7.2. Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán. Nájemní vztah se váže na pracovní poměr Nájemce u Pronajímatele a končí nejpozději dnem ukončení pracovního poměru Nájemce u Pronajímatele.
- 7.3. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou. Dalším způsobem, kterým lze smlouvu ukončit, je výpověď.
- 7.4. Nájemce i Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v zákoně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně.
- 7.5. Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže dá byt nebo jeho část do podnájmu či bezplatnému užívání třetí osobě, provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele, neoznámí Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku Pronajímatele či třetích osob škoda ve výši desetinásobku měsíčního nájemného, Nájemcem chovaná zvířata nebo jiné organismy budou opakovaně závažným způsobem obtěžovat ostatní obyvatelé domu nebo Nájemce opakovaně neodstraní případné znečištění domu způsobené jím chovaným zvířetem, a i přes upozornění nesjedná nápravu, opakovaně poruší pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a i přes upozornění nesjedná nápravu.
- 7.6. Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem zejména, jestliže dluh za nezaplacené nájemné nebo zálohy na služby, s jejichž úhradou bude Nájemce v prodlení, přesáhne výši odpovídající trojnásobku nájemného, nebo nedoplatek za vyúčtování nebude za dobu tří měsíců ode dne jeho splatnosti zcela uhrazen.
- 7.7. Pronajímatel je na základě ustanovení zákona č. 219/2000 Sb., zákon o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, v platném znění, oprávněn vypovědět Smlouvu, pokud bude předmět nájmu oprávněně potřebovat pro vlastní potřebu.

8. Vrácení bytu

- 8.1. Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady byt vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat

Pronajímateli byt ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení bytu či jeho vybavení, odpovídá Nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do bytu, byt' z nevědomé nebalosti umožnil přístup.

- 8.2. Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením či předáním bytu má Pronajímatel právo kdykoli byt na náklady Nájemce sám vyklidit, s čímž Nájemce výslovně souhlasí.
- 8.3. Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si Nájemce věci, které zanechal v bytě ani do 30 (třiceti) dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za Nájemcem. Případný peněžní přebytek zašle Pronajímatel Nájemci na účet Nájemcem sdělený.
- 8.4. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí Nájemce nejpozději k termínu předání bytu (skončení nájmu). Pokud tak Nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad Nájemce Pronajímatel. S tím Nájemce vyslovuje souhlas.
- 8.5. Nájemce je povinen nejpozději v den ukončení nájmu odhlásit trvalé bydliště všech osob žijících v předmětu nájmu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné kroky k odhlášení trvalého bydliště Pronajímatel. S tím Nájemce vyslovuje souhlas a uděluje Pronajímateli plnou moc k tomuto postupu.

9. Závěrečná ustanovení

- 9.1. Všechny právní vztahy, které vzniknou při realizaci závazků vyplývajících z této Smlouvy, se řídí právním řádem České republiky.
- 9.2. Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemným, číslovaným, oboustranně potvrzeným ujednáním, výslovně nazvaným dodatek ke Smlouvě podepsaným statutárními orgány nebo zmocněnými zástupci obou smluvních stran. Jiné zápisy, protokoly apod. se za změnu Smlouvy nepovažují. V případě změny zástupce objednatele nebo zhotovitele oprávněného jednat ve věcech technických nebude vyhotoven dodatek ke Smlouvě; smluvní strana, u které ke změně zástupce došlo, je povinna tuto změnu oznámit druhé smluvní straně. Účinnost změny nastává okamžikem doručení oznámení příslušné smluvní straně
- 9.3. V souladu zák. č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) bere uchazeč na vědomí, že je zadavatel povinen zveřejnit tuto smlouvu v registru smluv a podpisem této smlouvy na sebe zhotovitel ve vlastním zájmu přebírá spoluzodpovědnost kontroly zveřejnění smlouvy a zavazuje se v této věci poskytnout veškerou možnou součinnost.
- 9.4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
- 9.5. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se



LÉČEBNÉ LÁZNĚ LÁZNĚ KYNŽVART

před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

V Lázních Kynžvart dne

[Redacted signature]

Pronajímatel
Léčebné lázně Lázně Kynžvart
Ing. Jan Ludvík, MBA, ředitel



[Redacted signature]

Nájemce
MUDr. Josef Nebesař



Příloha č. 1

DROBNÉ OPRAVY BYTU

1) 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 nákladu.

2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonku, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáku, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích odstavcích.

5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 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, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu níže uvedeného.

6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m² podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

7) Podlahovou plochou bytu se pro účely této přílohy rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, 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.

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených shora, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Příloha č. 2

Služby spojené s nájmem

Rozpis měsíčních záloh: byt č. 9, počet členů domácnosti: 1

Vodné	500,-kč
Otop	1500,- Kč
TUV	850,- Kč
Osv. Sp. Prostor	10,-Kč
Odpad	90,-Kč
Plyn PB	150,-Kč
CELKEM	3.100,-Kč