



19. 12. 2014

Smluvní strany:

1. **Zdravotní ústav se sídlem v Ústí nad Labem**
se sídlem Moskevská 1531/15, 400 01 Ústí nad Labem
IČ: 71009361
DIČ: CZ71009361
zastoupené ředitelem Ing. Pavlem Bernáthem
bankovní spojení: Česká národní banka
číslo účtu: 10006-41936411/0710
variabilní symbol: 52013
(dále jen „pronajímatel“)

11196
Ing. P. Bernáth
→ Ot. P. Bernáth
J. Š. Bernáth
P. Bernáth

a

2. **manželé Dita HAMŠÍKOVÁ,
Radek HAMŠÍK,**

(dále jen „nájemci“)

uzavírají v souladu s ustanovením § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, tuto

nájemní smlouvu:**I.****Předmět nájmu**

- 1) Pronajímatel je příslušný hospodařit s budovou v Náchodě, přičemž tato nemovitá věc je zapsána v katastru nemovitostí vedeném katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Náchod, na listu vlastnictví, pro obec Náchod a katastrální území 701262 Náchod
- 2) Předmětem této smlouvy je nájem bytu domu uvedeného v předchozím odstavci o velikosti, který sestává
- 3) V domě jsou všem nájemníkům k dispozici společné prostory (1 místnost jako kolárna, kočárkárna)
- 4) Smluvní strany se dohodly, že účelem nájmu je bydlení nájemců.

II.**Doba trvání smlouvy**

- 1) Smluvní strany se dohodly, že nájemní vztah je uzavřen od 1.1.2015 na dobu určitou do 31.12.2019.
- 2) Nájemci se zavazují byt vyklidit a vyklizený protokolárně předat pronajímateli nejpozději v den, kterým nájem bytu končí.
- 3) Vyklizením se rozumí odstranění všech věcí nájemce z bytu, příslušenství, společných prostor a úplné vyčištění všech předávaných prostor.
- 4) Součástí vyklizení je předání všech klíčů od bytu a dalších prostor pronajímateli.

- 5) Jestliže nájemci byt nepředají způsobem uvedeným v článku II. odstavec 2), 3) a 4), zavazují se zaplatit pronajímateli náklady vynaložené na pořízení protokolu o předání bytu za účasti právního zástupce pronajímatele a nezúčastněné osoby, výměnu všech zámků, vyčištění prostor, vyklizení a uskladnění předmětů zbylých v bytě, popřípadě další náklady, které pronajímateli prokazatelně vzniknou.
- 6) **Smluvní strany si ujednaly, že v případě bezproblémového plnění závazků v této smlouvě uvedených bude nájemní smlouva prodloužena dodatkem na další období.**

III. Nájemné

- 1) Nájemné se sjednává dohodou ve výši **3 361,- Kč** (slovy: třítisícetřistašedesátjedna koruna česká) měsíčně.
- 2) **Nájemné je splatné nejpozději do 20. dne v běžném kalendářním měsíci** na shora uvedený bankovní účet pronajímatele.
- 3) Společně s nájemným platí nájemci zálohy na služby, které zajišťuje pronajímatel, a to podle výpočtového listu, který je jako příloha číslo 1. nedílnou součástí této nájemní smlouvy.
- 4) Pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby uvedené ve výpočtovém listu. Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb se řídí obecně závaznými právními předpisy.
- 5) Pronajímatel se zavazuje vždy nejpozději do 30. 4. následujícího kalendářního roku vyúčtovat náklady za služby spojené s nájmem bytu, na které přijal zálohy od nájemců a vyúčtování zaslat nájemcům na jeho adresu. Nedoplatek, popřípadě přeplatek záloh jsou splatné do tří měsíců od data, kdy budou náklady za poskytnuté služby vyúčtovány.
- 6) V případě přeplatku na vyúčtovaných službách se smluvní strany dohodly na právu pronajímatele jednostranně započíst tento přeplatek na existující dluh na nájemném, jeho příslušenství a službách spojených s nájmem bytu. V případě, že již došlo k zániku nájemního vztahu a nájemce nemá u pronajímatele dluh, smluvní strany se dohodly, že pronajímatel vrátí nájemci přeplatek do patnácti dnů od písemného oznámení nájemce, kam má být přeplatek zaslán.

IV. Způsob užívání předmětu nájmu

- 1) Nájemci bytu prohlašují, že je jim stav bytu znám již při uzavření této smlouvy.
- 2) Nájemci se seznámili se stavem předmětu nájmu a prohlašují, že jim byl předán ve stavu způsobilém k užívání. Pokud na předmětu nájmu vznikne závada, bránící řádnému užívání, zavazují se nájemci neprodleně ji oznámit pronajímateli. Pokud by tak neučinili, odpovídají za škodu tím vzniklou.
- 3) Nájemci se zavazují předmět nájmu užívat tak, aby nedošlo k jeho nadměrnému opotřebení, ani na něm nevznikla škoda. Pro případ, že by poškodili, byť z nedbalosti, předmět nájmu, zavazují se nahradit vzniklou škodu včetně ušlého zisku, a to bez jakéhokoli omezení. Tento závazek přijímá i v případě, že by tak učinily osoby, s kterými je oprávněn předmět nájmu užívat, popřípadě, jejichž návštěvu přijal, nebo jimž vstup do prostor, které jsou předmětem nájmu, umožnil. Škoda se nahrazuje především bezodkladným uvedením v předešlý stav.
- 4) Nájemci se zavazují hradit své náklady spojené s užíváním bytu, včetně běžných oprav a udržováním předmětu nájmu v čistotě. V případě infekčního onemocnění nájemce, osob, které s nimi bydlí a návštěv, se nájemci zavazují na svůj náklad provést přiměřenou desinfekci bytu i společných prostor domu.
- 5) Nájemci se zavazují nakládat s tekutými i tuhými odpady tak, aby nedošlo k přemnožení hmyzu nebo myšovitých hlodavců v domě. Pokud dojde k přemnožení hmyzu nebo myšovitých hlodavců v domě, zavazuje se nájemce podílet se na nákladech na desinsekci a deratizaci domu podílem, určeným podle podlahové plochy bytu.
- 6) Nájemci se zavazují provádět úklid společných prostor v domě.
- 7) Nájemci se zavazují neprovádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné úpravy předmětu nájmu. Za úpravy se nepokládá běžná údržba včetně vymalování bílou barvou a obnovení nátěrů v původních barvách. K vymalování tmavými barvami, pořízení olejových nátěrů, tapetování, změně barvy nátěrů dveří, oken, zábradlí apod. je třeba souhlasu pronajímatele.

- 8) Stav předmětu nájmu a způsob jeho užívání je pronajímatel oprávněn kontrolovat, a nájemce je povinen umožnit mu vstup do bytu, jestliže o to požádá 48 hodin předem. Oznámení se provede buď osobně, telefonicky nebo vložení písemného oznámení do poštovní schránky. V pochybnostech se má za to, že bylo oznámení učiněno včas a řádně. Nájemce při kontrole stavu předmětu nájmu poskytne součinnost buď osobní přítomností, nebo zajištěním přítomnosti jiné zletilé osoby při kontrole.
- 9) V případě havárie vodovodního řadu, plynu nebo elektřiny, popřípadě vzniku požáru nemusí pronajímatel dodržet 48 hodinovou lhůtu, uvedenou v předchozím bodě.
- 10) Věděl-li nájemci předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.
- 11) Nájemci se zavazují, že byt budou užívat výlučně s těmito osobami:
- 12) Nájemci se zavazují požádat pronajímatele o předchozí písemný souhlas s tím, aby byt s ním mohly užívat další osoby neuvedené v předchozím odstavci. Pronajímatel má právo tento souhlas odepřít u osob, které svým dosavadním jednáním neskýtají záruku řádného užívání bytu. Nebude-li tento souhlas konkrétní osobě udělen a nájemci přesto připustí její pobyt v pronajatém bytě, pokládá se to za závažné porušení povinností nájemců, a tím i za výpovědní důvod.
- 13) Smluvní strany berou na vědomí, že v předmětném bytě může v obvyklých pohodlných a hygienických podmínkách žít nejvýše 5 osob. Pronajímatel má právo přiměřeně změnit výši nájemného a záloh na služby, pokud dojde ke zvýšení počtu osob v bytě, a to až na dvojnásobek sjednaného nájemného a záloh na služby.
- 14) Nájemci jsou povinni v domě dodržovat pravidla občanského soužití a zajistit, aby tak činily i osoby, které s ním byt užívají, návštěvy a osoby, jimž umožní přístup do domu. Hlučnost projevu osob a hudební produkce nesmí překročit v žádné době limity stanovené obecně závaznými právními předpisy. Hlučná zařízení typu domácího náradí apod. smí nájemci užívat pouze v době od 8:00 hodin do 18:00 hodin.
- 15) Nájemci jsou povinni při chovu zvířat dodržovat veterinární pravidla a dbát o očkování a čistotu zvířat. Pronajímatel je oprávněn zakázat chov konkrétního zvířete, které ohrožuje bezpečnost nebo klid v domě, popřípadě chov zvířat, který je v rozporu s požadavky na hygienu. Vždy je oprávněn vyslovit tento zákaz, jestliže došlo v domě k přemnožení hmyzu nebo myšovitých hlodavců, nebo pokud to nařídí Krajská veterinární správa, popřípadě orgány ochrany veřejného zdraví (Krajská hygienická stanice). Nájemce je povinen dodržet zákaz chovu konkrétního zvířete nebo všeobecný zákaz chovu zvířat v domě. Pokud nájemce nebude respektovat zákaz chovu zvířat ani po písemném upozornění, pokládá se to za hrubé porušení jeho povinností a tím i za výpovědní důvod. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli. Nájemci se současně zavazují nahradit škodu, která chovem zvířat na předmětu nájmu vznikne.
- 16) Nájemci se zavazují zdržet se krmení volně žijících zvířat a ptactva v předmětu nájmu a jeho okolí a shromažďování odpadů.
- 17) Nájemci jsou povinni zajistit uzamykání domu nejpozději od 18:00 hodin.
- 18) Nájemci nejsou oprávněni uzavírat podnájemní smlouvy na celý byt bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, porušení tohoto pravidla se pokládá za výpovědní důvod.
- 19) Zjistí-li nájemci v bytě poškození nebo vady, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli, popř. správci bytů.

V. Závěrečná ustanovení.

- 1) Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájemní smlouvu, a to z důvodů uvedených v ustanovení § 2288 občanského zákoníku, výpovědní doba je tříměsíční a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď byla doručena druhé straně. Smluvní strany si sjednaly, že závažným důvodem pro vypovězení nájmu je také potřeba pronajímatele v souvislosti s jeho hospodařením s majetkem státu dle zákona 219/2000 Sb., popřípadě převod tohoto majetku státu.
- 2) Poruší-li nájemci svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce byt odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Nájemci porušují svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatí-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.

- 3) Nájemní vztah lze ukončit kdykoliv písemnou dohodou stran. O předání předmětu nájmu pak platí to, co je sjednáno o jeho vyklizení.
- 4) Pro doručování písemností si smluvní strany sjednaly, že je-li písemnost doručována poštou na adresu uvedenou v této smlouvě, platí, že byla doručena třetí den úložní lhůty a to i tehdy, jestliže se o ní adresát nedozvěděl.
- 5) Smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze písemně, a to číslovanými dodatky.
- 6) Smluvní strany si smlouvu před jejím podpisem přečetly, uvádějí, že jejímu obsahu porozuměly, smlouvu uzavírají svobodně, nikoliv v tísní. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své podpisy.
- 7) Pronajímatel potvrzuje nájemci, že byla zaplacená vratná kauce ve výši 6 722,- Kč (tak, jak je uvedeno ve smlouvě č. NA-52013 ze dne 9.5.2013). Tato částka bude po skončení nájemního vztahu nájemci vrácena za předpokladu, že nájemce nebude mít vůči pronajímateli žádný dluh a to jak na nájemném, službách spojených s užíváním bytu či z titulu náhrady případné škody.
- 8) Smlouva je vyhotovena ve třech výtiscích a každá strana obdrží po jednom výtisku.
- 9) Smluvní strany podpisem této smlouvy zároveň ukončují účinnost nájemní smlouvy č. NA-52013 ze dne 9.5.2013, týkající se téhož bytu ke dni 31.12.2014. Práva a povinnosti vzniklé z této smlouvy přede dnem 31.12.2014 však nezanikají.

Příloha: 1.výpočtový list

V Ústí nad Labem

V Náchodě

Pronajímatel:
Ing. Pavel Bernáth

Nájemce:
Dita Hamšíková

ZDRAVOTNÍ ÚSTAV
se sídlem v Ústí nad Labem
Moskevská 15, 400 01 Ústí nad Labem
IČ 71009361 DIČ CZ71009361
202

.....
Radek Hamšík

Příloha č.1 smlouvy č. NA – 12015

Výpočtový list

Podlahová plocha

Celková podlahová plocha..	= 3 361,- Kč
Paušál – vodné, stočné	615,- Kč
Paušál – elektřina spol.prostor	45,- Kč
Záloha – teplo	<u>1 748,- Kč</u>
CELKEM	5 769,- Kč včetně DPH

Celková měsíční platba bude tedy 5 769,- Kč.

V případě zvýšení cen vodného, stočného a elektrické energie a v případě změn pravidel výpočtu nájemného má právo pronajímatel ceny zvýšit.

Nájemné včetně energií je splatné do 20. dne příslušného měsíce na č.úctu 10006-41936411/0710 s var.symbolem 52013.

Spotřeba tepla se rozúčtovává na každého odběratele prostřednictvím firmy BYTTHERM podle odečtu instalovaných poměrových měřidel na radiátorech.

Spotřeba el.energie je účtována přímo dodavatelem el.energie nájemci (byt má svůj elektroměr).

Dobrý den, prosím o podpis ředitele. Smlouvu kontrolovala naše právnička. Jedná se o pokračování nájmu po uplynutí doby určité. Dva výtisky zaslat manželům Hamšíkovým, 1x pro nás, paní Procházkové a Skružné do Prahy a mně ve skenu. Děkuji.

Ing. Jan Formánek

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Formánek', written over a faint, dotted outline of the signature.