**Smlouva o nájmu bytu**

**Psychiatrická nemocnice v Opavě**

Olomoucká 305/88, 746 01 Opava

Zastoupená ředitelem Ing. Zdeňkem Jiříčkem

IČO: 00844004

Bankovní spojení Česká národní banka., číslo účtu 10006-339821/0710

*(dále jako „Pronajímatel“)*

a

|  |
| --- |
| **Slezská nemocnice v Opavě, příspěvková organizace**  Olomoucká 480/76, Předměstí, 746 01 Opava |
| Zastoupená ředitelem Ing. Karlem Siebertem, MBA |
| IČO: 47813750 |
| Bankovní spojení XXXXXXXXXX, číslo účtu XXXXXXXXXX |

*(dále jako „Nájemce“)*

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu bytu dle ustanovení § 2235 a násl. občanského zákoníku.

**I.**

**Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodařit k nemovitosti:

objekt pro bydlení: budova „G“, parcelní číslo 2248/2 v obci Opava, Olomoucká ul. 305/88a, zapsané na listu vlastnictví č. 1079, pro katastrální území Opava-Předměstí, obec Opava, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Opava.

1. Pronajímatel dočasně nepotřebuje předmět nájmu k plnění úkolů v rámci své působnosti   
   a zavazuje se přenechat nájemci byt v 1.NP s označením G–1 o výměře 117,22 m2.
2. Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí s tím, že byt budou užívat osoby, které jsou rodinnými příslušníky zaměstnance Nájemce, pana / paní XXXXXXXXXX a XXXXXXXXX, a to na přechodnou dobu z důvodu aktuálního konfliktu na Ukrajině.

**II.**

**Doba trvání smlouvy**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od **1. 3. 2022 do 31.3.2022**.
2. Pokud Nájemce ukončí nájem před uplynutím kalendářního měsíce bez ohledu na důvod, má se za to, že Nájemce byl v pronajatém bytě ubytován po celý kalendářní měsíc, a proto nemá vůči Pronajímateli nárok na vrácení poměrné části peněžních prostředků zaplacených za nájem.
3. Byt se považuje za zpřístupněný, jakmile obdrží Nájemce klíče od bytu a nebude mu nic bránit v přístupu do bytu. Byt je způsobilý k nastěhování a obývání, pokud bude čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý a současně bude zajištěno Pronajímatelem poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisící.
4. Pokud ve sjednaný den odevzdání bytu nebude byt způsobilý k nastěhování a obývání a Nájemce využije své zákonné právo nenastěhovat se do bytu, nebude povinen platit nájemné po dobu, do kdy Pronajímatel vadu (vady) neodstraní. Pokud se však Nájemce i přes vadu nastěhuje, má právo na přiměřenou slevu z nájemného až do doby, dokud Pronajímatel vadu (vady) neodstraní; to platí i v případě podstatné vady v poskytování plnění spojeného nebo souvisícího s užíváním bytu.

**III.**

**Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby**

1. Nájemce se zavazuje za užívání bytu platit Pronajímateli nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním bytu (dále jen ceny služeb) ve smluvené výši.
2. Způsob výpočtu nájemného a cen a služeb je stanoven v příloze této smlouvy, která je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je oprávněn jednostranné zvýšit nájemné, ceny služeb a změnit podmínky nájemní smlouvy, pokud tak stanoví právní předpis.
3. Nájemce se zavazuje hradit cenu za nájem za nájem bytu a služby s ním spojené na bankovní účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, variabilní symbol **603100**, konstantní symbol **308**.
4. Nájemce se zavazuje hradit cenu nájmu vždy nejpozději do 30. dne běžného kalendářního měsíce, ve kterém se nájem poskytuje.
5. Společně s nájemným je Nájemce povinen platit zálohy a náklady za služby, které je povinen zajišťovat Pronajímatel – těmito službami jsou dodávka teplé a studené vody, tepla, elektřiny, plynu, osvětlení společných částí domu.
6. Rozúčtování těchto služeb se provádí po skončení zúčtovacího období, tj. kalendářního roku, vždy v měsíci lednu následujícího roku. Případný nedoplatek či přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné do 1 (jednoho) měsíce od skončení zúčtovacího období.

**IV.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel má zejména následující práva a povinnosti:
2. má právo odstoupit od této smlouvy za podmínek stanovených touto smlouvou,
3. má právo vymáhat po nájemci nezaplacené pohledávky,
4. má právo požadovat finanční náhradu za prokazatelně způsobené škody,
5. zavazuje se přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k sjednanému účelu, ve stavu způsobilém pro jeho užívání a zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s ubytováním,
6. odstranit poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu Nájemce poškození nebo vadu oznámil. Neodstraní-li Pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit Nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. 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 nájmu,
7. provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy, které není povinen provádět Nájemce.
8. Nájemce má zejména následující práva a povinnosti:
9. podpisem této smlouvy prohlašuje, že byl podrobně seznámen s Vnitřním a Ubytovacím řádem, vzal na vědomí svá práva i všechny své povinnosti, a že se tyto zavazuje dodržovat,
10. dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů,
11. provádět jen se souhlasem Pronajímatele úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu,
12. provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu,
13. 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. Nájemce je povinen učinit 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 odpovídá Pronajímatel,
14. zavazuje se, že alespoň v jednou v roce umožní Pronajímateli, nebo jeho zástupci, přístup do bytu za účelem kontroly, revizí a zjištění stavu bytu,
15. ubytovaný může chovat v bytě zvíře, nezpůsobí-li chov Pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud chov vyvolá potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, je Nájemce povinen tyto náklady nahradit Pronajímateli,
16. bude-li Nájemce předem vědět o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen to oznámit včas Pronajímateli. Současně je povinen oznámit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.

Nájemce bere na vědomí, že v případě porušení vyjmenovaných povinností v předchozím odstavci, může dojít ze strany Pronajímatelek předčasnému ukončení smlouvy, a to její výpovědí dle ustanovení § 2288 občanského zákoníku v platném znění.

**V.**

**Podnájem**

1. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas s podnájmem předmětu nájmu nebo jeho částí třetí osobě, za předpokladu, že tento podnájem bude poskytnut za účelem humanitárního ubytování osob.

**VI.**

**Skončení nájmu**

1. Nájem zaniká:
2. uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
3. písemnou dohodou mezi Pronajímatelem a Nájemcem.
4. Písemnou výpovědí.

Ta musí být doručena druhé straně, přičemž výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi a činí 1 měsíce.

V případě, že Nájemce bude o více než 30 kalendářních dnů v prodlení s placením nájemného, nebo nákladů za služby, je Pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět v 15 ti denní výpovědní lhůtě, která počíná běžet dnem následujícím po dni jejího doručení.

Pronajímatel může před uplynutím ujednané doby smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, porušuje-li Nájemce i přes výstrahu hrubě své povinnosti ze smlouvy, anebo dobré mravy.

1. Pronajímatel může ukončit tuto smlouvu v případě, že bude předmět smlouvy o nájmu služebního bytu potřebovat k plnění funkcí státu, nebo jiných úkolů v rámci své působnosti, nebo stanoveného předmětu činnosti

Smluvní vztah v tomto případě bude ukončen posledním dnem 1 měsíce následujícího po písemném doručení oznámení o potřebě Pronajímatele.

1. Nájemce bere na vědomí, že v případě výpovědi této smlouvy se má za to, že nájemní smlouva mezi Pronajímatelem a Nájemcem trvala po celý kalendářní měsíc, v jehož průběhu k výpovědi smlouvy ze strany Pronajímatele došlo. Pronajímateli nevzniká vůči nájemci nárok na vrácení poměrné části ceny za nájem a služby s ním spojené za měsíc, ve kterém k výpovědi smlouvy došlo.
2. Po zániku nájmu se Nájemce zavazuje byt vyklidit a vyklizený odevzdat Pronajímateli se vším vybavením a zařízením a ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. Při odevzdání bytu je Nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do bytu vložil nebo do něj vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata bytu nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání. O odevzdání bytu se vyhotoví protokol o odevzdání bytu.

**VII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Pronajímateli na základě této smlouvy nevzniká povinnost poskytnout nájemci náhradní ubytování v případě uplynutí nájemní doby.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti zveřejněním v registru smluv. Povinnost zveřejnit smlouvu v registru smluv má Pronajímatel.
3. Změny této smlouvy je možno provádět pouze písemnou formou, a to pod sankcí neplatnosti.
4. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se právní vztahy účastníků této smlouvy obecně platnými předpisy, zejména občanským zákoníkem v platném znění.
5. V případě, že tato smlouva nebude podepsána elektronicky, bude vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nich každý má platnost originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží jeden výtisk.

V Opavě 23. 3. 2022 21.3.2022

…………………………………… ……………………………………

Za Pronajímatele Za Nájemce

Ing. Zdeněk Jiříček Ing. Karel Siebert, MBA

ředitel ředitel

Přílohy:

Předpis nájemného, služeb a měsíčních záloh za energie