

Smlouva o nájmu bytu č.17/22

uzavřená podle ust. § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen "občanský zákoník")

Čl. 1 Smluvní strany

1. Statutární město Teplice

se sídlem nám. Svobody 2/2, 415 95 Teplice

IČ: 00266621

DIČ: CZ00266621

zastoupené: [REDACTED]

bankovní spojení: [REDACTED]

č.ú.: [REDACTED]

(dále jen „pronajímatel“)

2. Krajská zdravotní, a.s.

se sídlem Sociální péče 3316/12a, 400 11 Ústí nad Labem

zastoupená: MUDr. Petrem Malým, MBA, generálním ředitelem

IČ: 254 88 627

DIČ: CZ-25488627

Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B. číslo vložky 1550

(dále jen „nájemce“)

Čl. 2 Předmět a účel smlouvy

Předmětem této smlouvy je nájemní vztah (nájem) mezi stranami této smlouvy, přičemž účelem této nájemní smlouvy je upravení tohoto vzájemného vztahu v souladu s vůlí stran a obecně závaznými právními předpisy.

Čl. 3 Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem bytu č. **17** v domě č.p. **372** na ulici **Bratislavská**, stojícího na pozemku p.č. 338, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Teplice, na LV č.10001, pro obec Teplice a katastrální území Teplice- Řetenice.
2. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci do užívání byt č. 17, o velikosti 1+1 a celkové výměře 39,57 m², v domě č.p. 372 na ulici Bratislavská v Teplicích, v 4 nadzemním podlaží (dále jen „byt“) za účelem zajištění bytových potřeb zaměstnanců nájemce (dále jen „uživatel“).
3. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem bytu a že jej shledal ke dni uzavření této smlouvy způsobilým ke smluvenému účelu nájmu dle této smlouvy (k nastěhování a obývání).

Čl. 4

Služby související s užíváním bytu

Pronajímatel je povinen po dobu trvání nájmu zajistit uživatelům tyto služby spojené s užíváním bytu: dodávky pitné vody (teplé i studené), odvoz a odvádění odpadních vod, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení společných částí domu, úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání a provoz výtahu.

Čl. 5

Výpočtový list

Přesná specifikace bytu, jeho vybavení s příslušenstvím, a výpočet nájemného a záloh na úhradu za služby spojené s užíváním bytu (dále jen „zálohy na služby“) je obsažen ve výpočtovém listu bytu, který je součástí této smlouvy jako její příloha č. 1, a který nájemce při převzetí podepisuje a svým podpisem stvrzuje pravdivost údajů v něm obsažených.

Čl. 6

Nájemné a zálohy na služby

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíční úhrady sestávající z nájemného a záloh na služby.
2. Výše nájemného je stanovena ve výši 40,- Kč za 1 m² podlahové plochy bytu.
3. Nájemné a zálohy na služby (plnění) poskytované v souvislosti s užíváním bytu, se platí zpětně do posledního dne následujícího kalendářního měsíce. Zaplacením se pro účely této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na účet pronajímatele. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohy na služby (plnění) poskytované v souvislosti s užíváním bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení a to ve výši 0,005% za každý den prodlení.

Čl. 7

Změny v počtu osob nájemcovy domácnosti

1. Nájemce zajistí, aby spolu s uživatelem v bytě (v domácnosti) žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly byt řádně užívat a žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Pronajímatel v souladu s ust. § 2272 odst. 2 občanského zákoníku požaduje, aby v nájemcově domácnosti žil bez písemného souhlasu pronajímatele jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu. Porušení této povinnosti uživatelem se považuje za hrubé porušení povinností nájemce podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí.
2. Nájemce zajistí, aby uživatel přijal do bytu (do domácnosti) další osobu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo o další případy zvláštního zřetele hodné. Osobou blízkou se pro účely této smlouvy rozumí příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner podle zákona upravujícího registrované partnerství (dále jen "partner") a osoby, které s uživatelem trvale žijí; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké, pokud by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pocítovala jako újmu vlastní. Skutečnost, že se jedná o osobu blízkou ve smyslu této smlouvy, je pronajímateli povinen prokázat nájemce. Porušení této povinnosti nájemce se považuje za hrubé porušení povinností nájemce podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí.
3. Přijme-li uživatel do své domácnosti další osobu, je nájemce povinen tuto změnu (zvýšení) počtu osob pronajímateli oznámit, a to bez zbytečného odkladu ode dne, kdy došlo ke změně. Neoznámí-li nájemce pronajímateli změnu ani do 2 měsíců ode dne, kdy tato změna nastala, má se za to, že hrubě (závažně) porušil svou povinnost.

4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu rovněž snížení počtu členů uživatele jeho domácnosti.
5. Uživatel je oprávněn přihlásit se na základě této smlouvy a smlouvy uzavřené s nájemcem do bytu k trvalému pobytu. Jinou osobu, vyjma osoby blízké, je k trvalému pobytu oprávněn přihlásit pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Čl. 8

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce zajistí, aby uživatel a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti dodržovali pravidla obvyklá pro chování v domě, a udržovali čistotu a pořádek v domě, a aby v době nočního klidu od 22.00 hodin do 6.00 hodin nesmějí používat hlučné domácí spotřebiče ani jinak nerušili ostatní nájemníky hlukem.
2. Nájemce zajistí, aby společné prostory a zařízení domu uživatel a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti užívali pouze k účelům, k nimž jsou určeny, a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních obyvatel domu. Vchody, chodby, schodiště, apod. musí zůstat volné. Není přípustné používat společné prostory ke skladování čehokoliv.
3. Nájemce zajistí, aby osoby, které žijí s uživatelem ve společné domácnosti, se chovali tak, aby nepoškozovali majetek pronajímatele a neomezovali ostatní nájemníky v bytech a jejich práva.
4. Nájemce je povinen zabezpečit pronajímateli provedení nutných oprav a povolit vstup do bytu pro likvidaci havárií ohrožujících bezpečný provoz domu.
5. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě zabezpečit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli skutečnost, že uživatel nebude po dobu delší než dva měsíce přítomen v bytě a o tom, že mu bude byt po tuto dobu obtížně dostupný. To neplatí v případě, že uživateli nebude tato skutečnost předem známa. V oznámení uvede osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li nájemce nebo uživatel takovou osobu k dispozici, je takovou osobou pronajímatel. Nesplnění této povinnosti nájemcem nebo uživatelem se považuje za porušení povinností nájemce závažným způsobem, vyjma případů, kdy porušením této povinnosti nevznikne vážná újma.
7. Pronajímatel je povinen zajistit řádný a nerušený výkon nájemních práv nájemce, resp. užívacích práv uživatele po celou dobu nájemního vztahu, a tak, aby bylo možno dosáhnout jak účelu této smlouvy, tak účelu užívání bytu dle této smlouvy, zejména udržuje po celou dobu nájmu byt ve stavu způsobilém k užívání.
8. Nájemce je oprávněn sám nebo prostřednictvím uživatele umisťovat televizní, rozhlasové antény, satelity vč. svodů na vnější konstrukce balkonů, oken, na fasádu nebo na střechu domu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností nájemce podle ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku a pronajímatel má právo nájemní vztah ukončit písemnou výpovědí. Porušení této povinnosti může být rovněž důvodem pro neprodlení (neobnovení) smlouvy.
9. Uživatel je odpovědný za zvířata chovaná v bytě. Je zejména povinen zajistit, aby zvířata nenarušovala výkon užívacích práv ostatních nájemců bytů a dalších uživatelů domu. Znečištění společných částí a jiných prostor a zařízení v domě chovanými zvířaty jsou jejich vlastníci povinni neprodleně odstranit. To platí i o škodách, které zvířata v domě způsobí. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

Čl. 9

Stavební úpravy

Provádět stavební úpravy, přestavbu či jinou změnu bytu lze pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Odmítnout udělit souhlas se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení uživatele, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, je možné pouze z vážného a spravedlivého důvodu. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby provedené úpravy a změny byly bez odkladu odstraněny.

Čl. 10

Poškození a vady bytu

1. 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 je současně povinen zajistit, aby uživatel umožnil pronajímateli odstranění těchto vad a poškození. V případě, že pronajímateli není umožněno odstranění těchto vad a poškození, nájemce tak odpovídá za škodu tím způsobenou a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat byt pro jeho vady.
2. Dojde-li k poškození nebo nadměrnému opotřebení pronajatého bytu, odpovídá nájemce za vzniklé škody, a to i za škody způsobené osobami, jimž umožnil k pronajatému bytu přístup. Nájemce je povinen odstranit na své náklady závady a poškození, které způsobil v domě nebo bytě uživatel nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, pronajímatel závady odstraní na náklady nájemce.

Čl. 11

Běžná údržba a drobné opravy

Nájemce je povinen zabezpečit provádění a hrazení běžné údržby bytu a hrazení drobných oprav souvisejících s užíváním bytu v rozsahu stanoveném platnými právními předpisy - příloha č. 2.

Čl. 12

Trvání smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **určitou**, a to od **1.10.2022** do **30.9.2023**
2. Pokud pronajímatel před uplynutím doby dle čl. 13 odst. 1 této smlouvy, na kterou je tato smlouva uzavřena, nájemce písemně nevyzve, aby byt vrátil, bude tato smlouva, považována za obnovenou za stejných podmínek, za jakých byla uzavřena smlouva původní, tj. tato smlouva se prodlužuje o 1 rok. Tímto způsobem může být smlouva prodlužována i opakovaně.

Čl. 13

Skončení nájmu bytu

1. Nájem bytu může být ukončen písemnou dohodou podepsanou oběma smluvními stranami.
2. Nájem bytu může být ukončen kteroukoli smluvní stranou písemnou výpovědí v souladu s platnými právními předpisy.
3. Pronajímatel je dále oprávněn nájem bytu vypovědět bez výpovědní doby, jestliže nájemce nebo uživatel poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem. Za zvláště závažné porušení povinností se považuje:
 - a) nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců;
 - b) poškození bytu závažným nebo nenapravitelným způsobem;

- c) způsobení jiné závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě, v němž se byt nachází, bydlí;
- d) užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Pronajímatel je v tomto případě oprávněn požadovat, aby mu nájemce odevzdal byt bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

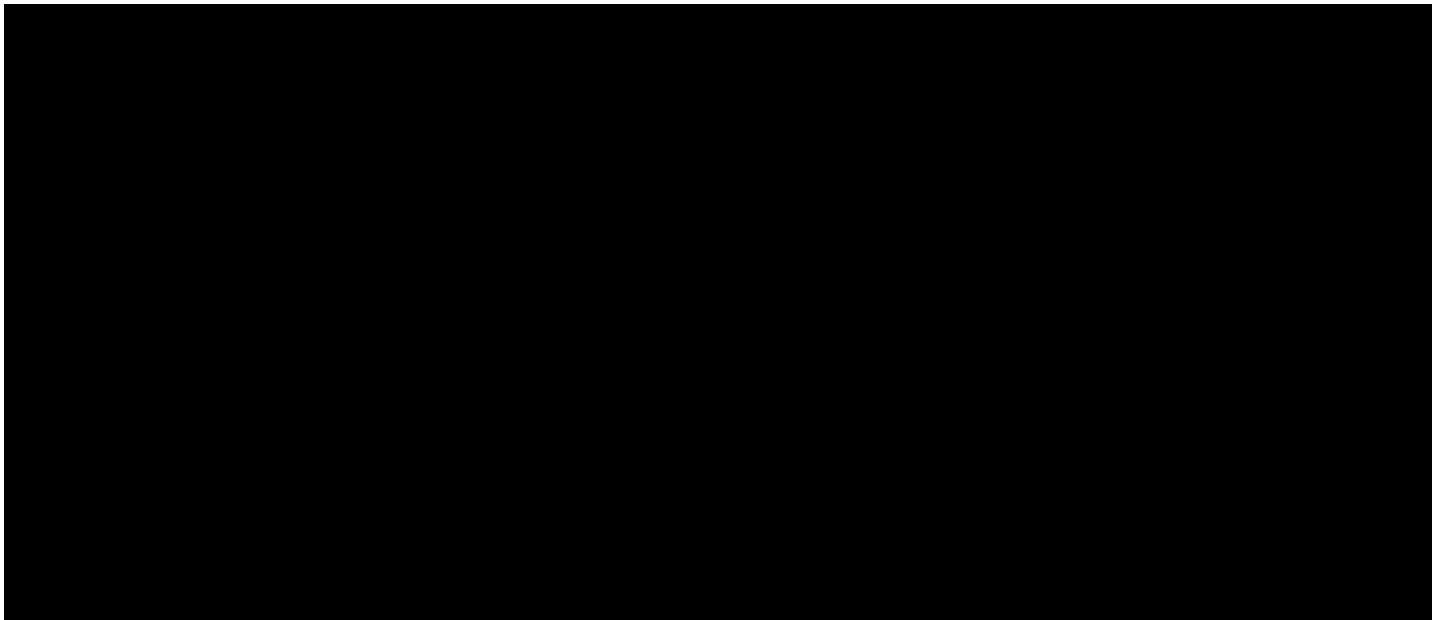
Čl. 14 **Odevzdání bytu**

1. Nájemce je povinen odevzdat byt pronajímateli v souladu s čl. 13 odst. 3 této smlouvy.
2. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzal, vyklizený a s provedeným hygienickým nátěrem. K běžnému opotřebení při běžném užívání a k vadám, které je povinen odstranit pronajímatel, se nepřihlíží. Zjistí-li se nadměrné opotřebení nebo poškození bytu, zavazuje se nájemce vzniklou škodu uhradit. O odevzdání bytu se vyhotoví zápis, v němž bude specifikován stav bytu při jeho odevzdání.
3. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá, případně kdy byt svépomocně vyklidí pronajímatel.

Čl. 15 **Závěrečná ustanovení**

1. Vztahy smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
2. Vzhledem k veřejnoprávnímu charakteru pronajímatele nájemce výslovně prohlašuje, že je s touto skutečností obeznámen a souhlasí se zpracováním svých údajů pronajímatelem s ohledem na zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, a rovněž se zveřejněním smluvních podmínek obsažených v této smlouvě v rozsahu a za podmínek vyplývajících z příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se zavazují, že obchodní a technické informace, které jim byly svěřeny druhou stranou, nezpřístupní třetím osobám bez písemného souhlasu druhé strany a nepoužijí tyto informace k jiným účelům, než je k plnění podmínek smlouvy.
3. S ohledem na zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, podléhá tato smlouva povinnosti zveřejnění v registru smluv. Povinným k uveřejnění této smlouvy do registru je nájemce.
4. Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.
5. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:
 - a) příloha č. 1 – výpočtový list bytu
 - b) příloha č. 2 – nařízení vlády – drobné opravy bytu
 - c) příloha č. 3 – kopie průkazu energetické náročnosti budovy
6. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, pronajímatel a nájemce obdrží jedno vyhotovení smlouvy.
7. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy přecházejí i na případné právní nástupce smluvních stran.
8. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, že tato byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, a na důkaz toho připojují své podpisy.

9. Tato smlouva byla uzavřena v souladu s usnesením Rady města Teplice č. 0519/22 přijatým na její 74. schůzi konané dne 17.6.2022.
10. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Účinnosti nabývá smlouva jejím uveřejněním v registru smluv.





Výpočtový list

pro byt č. 17
BRATISLAVSKÁ 372/10, TEPLICE

Platný od: 01.10.2022

na základě smlouvy č. 17/2022

Podlaží:	Počet osob:	Plocha m2:	celková	započitatelná	otápěná
4	1		39.57	39.57	0.00

Typ: Nejedná se o byt se sníženou kvalitou dle zákona 107/2006 Sb. 1+1

Nájemce:	01-04-0372 -017-05	Vlastník:
Krajská zdravotní, a.s. Teplice		Statutární město Teplice
IČ: 25488627		IČ: 00266621

Typ	Složka	Úhrada
nájem	Smluvní nájem za plochu	1582.00 Kč
nájem	Pronájem inventáře	150.00 Kč
záloha	Ohřev TUV	700.00 Kč
záloha	VODA	500.00 Kč
záloha	ÚKLID	50.00 Kč
záloha	OSVĚTLENÍ spol. pr.	80.00 Kč
záloha	OBSLUHA KOTELNY	70.00 Kč
záloha	odečty měřidel	35.00 Kč

Celkem k úhradě měsíčně 3167.00 Kč

Předvolený způsob úhrady: HOTOVĚ

Smluvní nájemné - výpočet sazbou za plochu

Místnost	Plocha	Započ.pl.	Sazba Kč/m2	Nájem
01 Pokoj	18.00 m2	18.00 m2	40.00 Kč/m2	720.00 Kč
02 Kuchyň	15.00 m2	15.00 m2	40.00 Kč/m2	600.00 Kč
03 Koupelna	3.10 m2	3.10 m2	40.00 Kč/m2	124.00 Kč
04 Předsíň	3.47 m2	3.47 m2	40.00 Kč/m2	138.80 Kč

Nájemné za plochu celkem:				1582.80 Kč

Úhrada nájemného za zařizovací předměty

Název	Množství	Instalace	Poř.cena	Roč.op.	Živ.	Nájem
Vodoměr TUV	1.00	01.04.1998	1229.00 Kč	0.00	0.00	5.00 Kč
Vodoměr SV	1.00	.	0.00 Kč	12.50	8.00	5.00 Kč
Sporák MORA 2425.1E12	1.00	01.12.2006	7872.00 Kč	10.00	15.00	5.00 Kč
GAMATY	1.00	01.06.2009	16266.00 Kč	5.00	20.00	67.00 Kč
GAMATY RGA 50/471	1.00	01.08.2010	16443.00 Kč	5.00	20.00	68.00 Kč

Celkem za zařizovací předměty:						150.00 Kč

Výpis spolubydlících osob

Jméno	Vztah	Přihlášen
Jmenovitě nejsou evidovány žádné spolubydlící osoby.		