

Nájemní smlouva

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)
(dále jen „smlouva“)

PD REAL a.s.

se sídlem Pobřežní 249/46, 186 00 Praha 8 - Karlín

IČO: 01573250, DIČ: CZ01573250

zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, spisová značka 19057

zastoupená členem představenstva Ing. Janou Lajnerovou

kontaktní adresa: Dolní 1, Havlíčkův Brod, e-mail: [REDACTED]

kontaktní osoba: Ing. Jana Lajnerová, tel [REDACTED]

datová schránka: [REDACTED]

(dále též jen jako „pronajímatel“ na straně jedné)

a

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna

se sídlem Jeremenkova 161/11, 703 00 Ostrava – Vítkovice

IČO: 47672234, DIČ: není plátcem DPH

zapsaná ve veřejném rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl AXIV, vložka 545

zastoupená Ing. Vladimírem Mattou

kontakt pro věci smluvní: e-mail: [REDACTED]

kontakt pro provozní záležitosti: e-mail: [REDACTED]

fakturační adresa [REDACTED]

(dále též jen jako „nájemce“ na straně jedné)

(Pronajímatel a nájemce dále též jen jako „smluvní strany“ nebo jednotlivě jako „smluvní strana“)

I.

Umístění předmětu nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem bytového domu č.p. 1 zapsaném na LV č. 7396 pro obec a k.ú. Havlíčkův Brod na pozemku parc. č. st. 367 zapsaném na LV č. 10959 pro obec a k.ú. Havlíčkův Brod.
2. Předmět nájmu dle této nájemní smlouvy se nachází v 1. NP bytového domu č.p. 1 na adrese Dolní 1, Havlíčkův Brod, a je podrobněji specifikován v čl. II. této smlouvy.

II.

Specifikace předmětu nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu část bytového domu č.p. 1 uvedeného v předchozím článku, konkrétně pak:
 - prostor o výměře: 58,9 m² + balkón 3,5 m² označený číslem: 115 dle Plánku, jež tvoří nedílnou součástí smlouvy (dále také „Předmět nájmu“),když nájemce tento Předmět nájmu od pronajímatele do nájmu za nájemné a hrazení dalších plateb dle čl. IV. smlouvy přebírá.
2. Při převzetí Předmětu nájmu zástupci smluvních stran podepíší protokol o převzetí Předmětu nájmu, kde je uvedeno vybavení a zařízení Předmětu nájmu, stavy měřidel vč. počtu klíčů, které nájemce spolu s Předmětem nájmu převzal. Dále je v něm uveden stav Předmětu nájmu.

3. Nájemce výslovně prohlašuje, že si Předmět nájmu před uzavřením této smlouvy prohlédl a že shora uvedený Předmět nájmu včetně jeho součástí a příslušenství se v době uzavření této smlouvy nachází ve stavu plně způsobilém k užívání dle potřeb nájemce.

III.

Doba trvání nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu **neurčitou**.

IV.

Nájemné, zálohy na služby poskytované s užíváním Předmětu nájmu, ostatní náklady a poplatky

1. Nájemce se zavazuje k tomu, že bude hradit pronajímateli **nájemné** (bez záloh na služby a poplatků) ve výši **11 200 Kč** měsíčně na základě Splátkového kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy (dále také „SK“). Toto nájemné je splatné do každého 1. dne v měsíci, za který se nájemné hradí, blíže viz tentýž SK, a to na bankovní účet pronajímatele, číslo účtu: _____ vedený u Fio banky, a.s., variabilní symbol: 115.
2. Nájemce se zavazuje hradit vedle nájmu též náklady za níže uvedené služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, a to formou pravidelných měsíčních zálohových plateb (blíže také viz SK) splatných vždy do každého 1. dne v měsíci, za který se **zálohy na služby** hradí, a to na bankovní účet uvedený v čl. IV. odst. 1, variabilní symbol: 115, příp. v hotovosti oproti vystavenému pokladnímu dokladu (zúčtovaných mu po konci zúčtovacího období) takto:
 - a) vodné, stočné: rozpočítáno dle stavu vodoměru primárního dodavatele za fakturační období rozúčtované mezi uživatele prostorů domu v poměru k stavům podružných vodoměrů, jež jsou umístěny v jednotlivých prostorech,
 - b) srážková voda: bude účtována na základě faktury primárního dodavatele těchto služeb za fakturační období dle m² pronajaté plochy, poměrem k celkovým pronajímaným plochám objektu,
 - c) společná el. energie (vč. spol. osvětlení): rozpočítáno podle počtu osob užívajících Předmět nájmu,
 - d) úklid společných prostor: rozpočítáno dle počtu osob užívajících Předmět nájmu.
3. Nájemce se zavazuje hradit vedle nájmu a služeb spojených s užíváním Předmětu nájmu dále také níže uvedené **náklady a poplatky** (blíže také viz SK):
 - a) svoz komunálního odpadu - poplatek za popelnici a za svoz komunálního odpadu.

Splatnost poplatku je vždy do každého 1. dne v měsíci, za který se tyto poplatky a náklady hradí, a to na bankovní účet uvedený v čl. IV. odst. 1, variabilní symbol: 115.

4. Úhrady záloh na služby pronajímatel nájemci zúčtuje, a to dle skutečné spotřeby na základě faktury od dodavatelů služeb, vždy po uplynutí daného fakturačního období dodavatelů služeb, nejpozději do 90 dnů ode dne, kdy pronajímatel obdrží fakturu od dodavatelů služeb. Případný nedoplatek se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli ve lhůtě do 14 dnů ode dne doručení vyúčtování, případný přeplatek se pronajímatel zavazuje nájemci vrátit ve lhůtě do 14 dnů ode dne provedení vyúčtování.
5. Účastníci ujednávají, že platby dle odst. 1. až 3. tohoto článku IV. budou postupně započítávány nejprve na náklady a poplatky dle odst. 3, poté na zálohy dle odst. 2. a poté na nájem dle odst. 1.
6. Veškeré další platby související s užíváním pronajímaných prostor, zejména platby za dodávku elektřiny pronajímaných prostor, platby koncesionářských poplatků za televizi a rozhlas, platby za připojení k internetu a platby za telefonní linku hradí samostatně nájemce dodavateli příslušné služby. Nájemce v součinnosti s pronajímatelem přihlásí v den převzetí pronajímaných prostor odběr elektrické energie na dobu nájmu. Při ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen v součinnosti

s pronajímatelem převést odběr elektřiny zpět na pronajímatele nebo nového nájemce.

7. V případě prodlení s platbou nájemného, záloh, nákladů či poplatků dle tohoto článku či jiných finančních úhrad vyplývajících z této smlouvy, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle příslušných ustanovení zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a příslušného nařízení vlády, vše splatné na základě vyúčtování pronajímatele.
8. Pronajímatel je oprávněn, nejdříve však 1.4.2025, jedenkrát v každém roce nájemního vztahu jednostranně zvýšit nájemné o tolik procentních bodů, kolik činí míra inflace, vyhlášená Českým statistickým úřadem vždy za minulý kalendářní rok. Pronajímatel je povinen písemně informovat nájemce o zvýšení nájemného nejpozději do 1.6. daného kalendářního roku, jinak na zvýšení nájemného o inflaci dle tohoto odstavce ztrácí nárok. Nájemce je povinen takto zvýšené nájemné platit. Tímto nejsou dotčena ustanovení § 2249 a § 2250 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
9. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit jak výši záloh uvedených v odst. 2. tak poplatků a nákladů uvedených v odst. 3., a to o alikvotní částku odpovídající zvýšení ceny jednodílných složek služeb provedenou jejich dodavatelem. Nájemce je pak povinen je vždy řádně a včas hradit i v takto zvýšených výších, za předpokladu, že mu byl Splátkový kalendář doručen do 5. dne měsíce předcházejícího měsíci, za něž má být zvýšení záloh uvedených v odst. 2. tak poplatků a nákladů uvedených v odst. 3. placeno. Pokud pronajímatel nedoručí splátkový kalendář do 5. dne měsíce předcházejícího měsíci, za něž má být zvýšení záloh uvedených v odst. 2. tak poplatků a nákladů uvedených v odstavci 3. placeno, vzniká povinnost nájemci platit zvýšené zálohy uvedené v odst. 2. a poplatky a náklady uvedené v odst. 3. až od měsíce následujícího po 5. dni v měsíci, před nímž mu bylo oznámení o zvýšení doručeno. Součástí smlouvy je Splátkový kalendář, který je pronajímatel oprávněn aktualizovat v položkách výše záloh uvedených v odst. 2. a v položkách poplatků a nákladů uvedených v odst. 3., jednostranným oznámením doručeným nájemci.

V.

Jistota (kauce)

1. Nájemce se zavazuje poskytnout pronajímateli ve smyslu ust. § 2254 o.z. peněžitou jistotu ve výši **22 400,- Kč**, a to převodem této částky na bankovní účet uvedený v čl. IV. odst. 1, var. symbol: 115, do 21 dnů od nabytí účinnosti této smlouvy. Nebude-li tato jistota řádně a včas uhrazena, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy s okamžitou účinností odstoupit. Pronajímatel má právo žádat po nájemci, aby jistotu v průběhu nájemního vztahu doplnil, bude-li tato pronajímatelem zcela či zčásti využita k úhradě dlužného nájemného, dluhu za služby či zálohy na ně spojené s užíváním Předmětu nájmu, dluhu na poplatcích a nákladech či škod způsobených nájemcem na předmětu nájmu. Nájemce je povinen jistotu doplnit do výše uvedené v první větě tohoto odstavce do 30 dnů od doručení takové výzvy o její doplnění, v opačném případě je pronajímatel oprávněn od smlouvy s okamžitou účinností odstoupit. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci po odpočtu dlužného nájemného, dluhu za služby či zálohy na ně, dluhu na poplatcích a nákladech a též i škod způsobených nájemcem na Předmětu nájmu.
2. Strany se domluvily na tom, že nájemce nemá právo na úroky z jistoty.

VI.

Povinnosti nájemce a pronajímatele

1. Nájemce se zavazuje k tomu, že zejména:
 - a) bude Předmět nájmu užívat řádným způsobem,
 - b) nebude provádět žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny v Předmětu nájmu, odstraní na vlastní náklady závady a poškození, které způsobil na předmětu nájmu sám nebo ti, kdo

s ním Předmět nájmu užívají nebo za ním docházejí a nestane-li se tak, má pronajímatel právo závady a poškození odstranit sám a požadovat od nájemce jejich plnou náhradu. Aby se předešlo případným sporům mezi oběma stranami, bude pořízena fotodokumentace stavu Předmětu nájmu při předání Předmětu nájmu, která bude zaslaná na e-mail nájemce:

- c) oznamovat pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav a umožní jejich provedení, vyjma drobných běžných oprav do částky 5.000 Kč za každou jednotlivou opravu, které je nájemce povinen provést sám, anebo na vlastní náklady, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikne,
- d) Předmět nájmu uvedený v odstavci prvním bude nájemce užívat řádně, s péčí řádného hospodáře,
- e) zajistí si pojištění občanské odpovědnosti, tato pojistka bude platná po celou dobu užívání nájmu,
- f) v případě nesplnění podmínek předcházejícího odstavce, bere nájemce na vědomí, že škody způsobené nájemcem a/nebo osobami užívajícími předmět nájmu, jakož i osobami, jimž byl nájemcem umožněn přístup do předmětu nájmu, budou řešeny dle občanského zákoníku zákon č.89/2012 Sb. ve znění pozdějších předpisů,
- g) Předmět nájmu uvedený v odstavci prvním této smlouvy dále nepronajme či neumožní jeho užívání třetím osobám; jakékoliv porušení těchto povinností nájemce se považuje vždy za zvlášť závažný způsob porušení smluvních povinností nájemce s tím, že pro tento případ může pronajímatel tuto smlouvu jednostranně vypovědět bez výpovědní doby,
- h) zajistí si na své náklady revize všech zařízení (dočasných, které ze zákona vyžadují revizi a které si nájemce do předmětu nájmu donese) umístěných v předmětu nájmu,
- i) umožní pronajímateli přístup k předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu v souladu s touto smlouvou, a to vždy za přítomnosti nájemce a po předchozí výzvě, která bude učiněna nejméně 2 pracovní dny předem, nedohodnou-li se smluvní strany jinak,
- j) zavazuje se vyklidit a předat Předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení pronajímateli v den, kdy nájem končí,
- k) se zavazuje trvale udržovat čistotu v objektu, v němž se nachází předmět nájmu. Pokud znečištění ploch způsobí jeho návštěvníci nebo jiné osoby v souvislosti s činností nájemce, je nájemce povinen nečistotu bez odkladu odstranit, bude dodržovat zákaz kouření v Předmětu nájmu a v prostorách budovy, bude zachovávat v budově klid tak, aby nad míru obvyklou nebyli rušeni ostatní obyvatelé budovy. Bere na vědomí, že je zejména nutno respektovat dobu tzv. nočního klidu mezi 22.00 až 6.00 hod.; jakékoliv porušení těchto povinností nájemce se považuje vždy za zvlášť závažný způsob porušení smluvních povinností nájemce s tím, že pro tento případ může pronajímatel tuto smlouvu jednostranně vypovědět,
- l) svým podpisem této smlouvy dává pronajímateli výslovný souhlas k tomu, aby, pokud nájemce po předchozí písemné výzvě nevyklidí Předmět nájmu ani do 7 dnů ode dne skončení nájmu nebo v jiných případech touto smlouvou upravených, pronajímatel spolu s další nezúčastněnou osobou byt otevřel, vstoupil do něj, sepsal majetek, který se zde nachází, Předmět nájmu vyklidil a nepřipustil další nájemcovo užívání Předmět nájmu. Náklady na zpřístupnění, vyklizení Předmětu nájmu a uskladnění vystěhovaného majetku a uvedení Předmětu nájmu do stavu před předáním Předmětu nájmu do užívání nájemci, ponese v plné výši nájemce.

2. Pronajímatel se zavazuje k tomu, že zejména:

- a) po celou dobu trvání nájmu udržovat pronajímané prostory v takovém stavu, aby mohly sloužit k užívání, pro které byly nájemci dle této smlouvy pronajaty,
- b) na vlastní náklady provádět údržbu, ke které není povinen nájemce, a veškeré nezbytné a nutné opravy v pronajímaných prostorách. V této souvislosti pronajímatel nesmí omezovat nájemce v nerušeném výkonu nájmu, je-li to nezbytné, omezení nájemce musí být v co nejmenším rozsahu a jen po nezbytně nutnou dobu,

- c) zajistit nájemci nerušené užívání pronajímaných prostor po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy,
 - d) poskytovat nájemci v nezbytné míře a na jeho žádost potřebnou součinnost k nerušenému výkonu jeho činnosti, i ve vztahu ke třetím osobám,
 - e) řádně provádět předepsané revize a technické prohlídky technických zařízení, instalací, zařízení a mobiliáře, u nichž se toto vyžaduje,
 - f) řádně plnit povinnosti stanovené vlastníkově obecně závaznými předpisy v oblasti bezpečnosti a hygieny práce a požární ochrany,
 - g) v případě, že o to nájemce pronajímatele požádá, podepsat souhlas poskytovateli telekomunikačních služeb s připojením datové linky pro potřeby nájemce v pronajímaných prostorách.
3. Pronajímatel tímto výslovně souhlasí s tím, aby nájemce umístil na viditelném místě (na zábradlí před budovou v souladu s platnou legislativou, památkově chráněná budova / na okenní výplně / na dveře) na své náklady obvyklé reklamní návěští, tabule či jiná podobná označení. Tato označení budou nájemcem odstraněna nejpozději ke dni předání pronajímaných prostor zpět pronajímateli.
 4. V případě, že pronajímatel bude zvažovat převod vlastnictví pronajímaných prostor na třetí osobu, zavazuje se, že před takovým převodem pronajímatel vyrozumí zájemce o nabytí vlastnictví k pronajímaným prostorům o existenci a povinnostech pronajímatele dle této smlouvy.
 5. Pokud nájemce vynaloží se souhlasem pronajímatele své investice v předmětu nájmu spojené s technickým zhodnocením budovy, pronajímatel souhlasí s tím, že si o hodnotu investic vynaloženou nájemcem nezvýší hodnotu vlastní nemovitosti a oba souhlasí s tím, aby si nájemce odepisoval tuto investici ve svém vlastním účetnictví.
 6. Pronajímatel je povinen ve společných prostorech, které jsou užívány společně s nájemcem nebo jinými právními subjekty, plnit povinnosti na úseku požární ochrany v souladu se zákonem č. 133/1985 Sb., ve znění pozdějších předpisů a zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v souladu se zákonem č. 262/2006 Sb. a č. 309/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

VII. Ukončení nájmu

1. Nájem lze ukončit podle příslušných ustanovení občanského zákoníku, zejména dohodou účastníků.
2. Pronajímatel i nájemce je oprávněn vypovědět nájemní vztah a tuto nájemní smlouvu, bez udání důvodů. V tomto případě činí výpovědní doba tři měsíce a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhému účastníku. Táž délka výpovědní doby platí i pro případy dle § 2287 občanského zákoníku.
3. Pronajímatel je dále oprávněn ukončit tento nájemní vztah výpovědí bez výpovědní doby, a to mj. i v případě, že by nájemce porušil svoji povinnost vyplývající z nájmu zvlášť závažným způsobem, tedy zejm. nezaplatil nájemné a/nebo zálohu na služby a/nebo náklady a poplatky za dobu nejméně 1 měsíce a neučinil tak ani dodatečně do 21 dnů od doručení písemného upozornění pronajímatele, v němž nájemce na takové porušení upozomuje, nedoplnil by kauci ani do 21 dnů ode dne, kdy byl pronajímatelem na marné uplynutí lhůty pro její doplnění upozorněn písemným oznámením doručeným nájemci, poškodil by Předmět nájmu závažným či nenapravitelným způsobem, způsobili by jiné závažné škody nebo by Předmět nájmu užíval neoprávněně jiným způsobem či k jinému účelu či by zapříčinil odpojení dodávek elektřiny či vody do Předmětu nájmu. V každém z těchto případů uvedených v předchozí větě, končí nájem dnem doručení výpovědi nájemci s tím, že nájemce je povinen v takovém případě vyklidit Předmět nájmu a vyklizený jej pronajímateli předat do 14 dnů od doručení takové výpovědi.

VIII. Ostatní a závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvních stran a účinnosti zveřejněním v Registru smluv nebo 1. 4. 2023, podle toho, co nastane později.
2. Smluvní strany výslovně souhlasí s uveřejněním této smlouvy v jejím plném rozsahu včetně případných příloh v Registru smluv. Plněním povinnosti uveřejnit tuto smlouvu podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, je pověřen nájemce.
3. Účastníci této smlouvy prohlašují, že tato smlouva může být měněna, doplňována, případně prodlužována pouze písemnými dodatky k této smlouvě. Jiná ujednání jsou neplatná.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku
5. Obě smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, což dokládají svými podpisy.

Seznam příloh:

1. Plánek
2. Splátkový kalendář


V Havlíčkově Brodě, dne 1. 3. 2023

V Ostravě, dne 7. 3. 2023

Za pronajímatele:


AL a.s.
18600 Praha 8
Havlíčkův Brod
IČ: CZ01573250
P
Jana Lajnerová
člen představenstva

Za nájemce:


Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
Jeremenkova 11
703 00 Ostrava-Vítkovice
Česká průmyslová zdravotní pojišťovna
Ing. Vladimír Matta
generální ředitel

