

## Smluvní strany:

**Nájemce:** Vila Kochova s. r. o.  
IČ: 09967800 DIČ: CZ09967800  
se sídlem Kochova 1417/11, 430 01 Chomutov  
zast. jednatelem – panem Martinem Plechatým



**Podnájemce:** Krajská zdravotní, a.s.  
IČ: 25488627 DIČ: CZ25488627  
se sídlem Sociální péče 3316/12A, 401 13 Ústí nad Labem  
zast. MUDr. Petr Malý, MBA, generální ředitel společnosti

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu se zák. č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „občan. zák.“) tuto

# SMLOUVU O PODNÁJMU

(dále též jen „Smlouva“).

## 1 Úvodní ustanovení – popis Předmětu podnájmu

- 1.1 Nájemce má pronajít byt č. 1417/2, na adrese Kochova 1417/11, 430 01 Chomutov, 1. kategorie, o velikosti 2+kk a celkové ploše 49,5 m<sup>2</sup> umístěné ve 2. nadzemním podlaží budovy čp. 1417 (část obce – Chomutov; způsob využití – stavba občanské vybavenosti) – dále též jen „Budova“, jež je součástí pozemku p. č. 3457 (zastavěná plocha a nádvoří), vše v katastru nemovitostí pro obec a k. ú. Chomutov (dále též jen „Byt“ nebo „Předmět nájmu“). Byt sestává z ložnice, obývacího prostoru + jídelny + kuchyně, chodby, koupelny s WC.
- 1.2 Nájemce má Byt v nájmu na základě smlouvy o nájmu uzavřené mezi Nájemcem a společností 3RCZ.com s.r.o. dne 01.02.2023 (dále též jen „Nájemní smlouva“). Nájemci byl ze strany Pronajímatele udělen souhlas k podnájmu Předmětu podnájmu.

## 2 Předmět podnájmu

- 2.1 Nájemce tímto přenechává Podnájemci k dočasnému užívání Předmět podnájmu a Podnájemce se zavazuje tento Předmět podnájmu za tímto účelem převzít a za jeho užívání hradit nájemné a cenu služeb s užíváním Předmětu podnájmu spojených.
- 2.2 Účelem podnájmu je zajištění bydlení a bytových potřeb zaměstnanců Podnájemce. Podnájemce je povinen užívat Předmět podnájmu výhradně ke sjednanému účelu.
- 2.3 V Předmětu podnájmu je následující vybavení:  
vybavení je sepsáno na samostatném předávacím protokolu, který je Přílohou č. 1 této smlouvy.
- 2.4 Předmět podnájmu včetně veškerého vybavení popsaného v této Smlouvě byl Podnájemci

předán při podpisu této Smlouvy. Podnájemce zároveň převzal 2 kusy klíčů od vstupu do Předmětu podnájmu (vchodu do domu a vchodu do Bytu) a 2 kusy klíčů od poštovní schránky. Smluvní strany svým podpisem této Smlouvy výslovně potvrzují, že Předmět podnájmu včetně vybavení a klíčů byl Podnájemci předán bez závad v řádném stavu, který umožňuje jeho řádné užívání.

### 3 Podnájemné a úhrada nákladů

3.1 Podnájemce se zavazuje platit podnájemné stanovené dohodou, a to ve výši 210,- Kč za jeden metr čtvereční Předmětu podnájmu, tedy v celkové výši **10.395,- Kč měsíčně**.

3.2 Podnájemce je nad rámec podnájemného dále povinen hradit cenu služeb vodného a stočného a tepla dle skutečné spotřeby. Podnájemce je povinen hradit měsíčně zálohy na tyto služby, a to ve výši 3500,- Kč měsíčně za dodávku tepla a ve výši 500,- Kč měsíčně za vodné a stočné (dále souhrnně jen „**Zálohy**“). V souvislosti s vykázáním skutečné spotřeby služeb Smluvní strany provedly při předání Předmětu podnájmu následující odečet stavů měřidel:

- voda studená: č. 69079539 – stav: 00000,520 m<sup>3</sup>
- teplo: č. 69655239 – stav: 00261,02 GJ

Nájemce provede rozúčtování a následné vyúčtování služeb spojených s užíváním Bytu oproti přijatým zálohám na služby po skončení zúčtovacího období, které je dvanáctiměsíční a jeho počátek určí poskytovatel služeb. Vyúčtování služeb Nájemce provede nejpozději do čtyř měsíců od konce zúčtovacího období.

Skutečné náklady na služeb spojených s užíváním Předmětu podnájmu budou vyúčtovány takto:

- cena za spotřebu vody (vodné) a stočné: Vstupními údaji pro rozúčtování nákladů na vodné a stočné bude fakturační vodoměr (tj. naměřená spotřeba pro Budovu), podružný vodoměr (tj. naměřená spotřeba pro Byt) a částka fakturovaná dodavatelem. Cena skutečného vodného a stočného v Bytě bude vypočtena z celkové ceny vodného a stočného pro celou Budovu vyúčtované jejím dodavatelem, a to v poměru spotřebované vody změřené na podružném vodoměru v Bytě ku celkové spotřebované vodě v Budově.
- cena za spotřebu tepla: Vstupními údaji pro rozúčtování nákladů na teplo bude fakturační měřidlo (tj. naměřená spotřeba pro Budovu) a částka fakturovaná dodavatelem. Cena skutečného spotřebovaného množství tepla v Bytě bude vypočtena jako podíl ve výši 49,5 (tj. celková podlahová plocha Bytu v m<sup>2</sup>) ku 543 (tj. celková podlahová plocha všech bytů a nebytových prostor v Budově v m<sup>2</sup>) z celkové ceny tepla pro celou Budovu vyúčtované jejím dodavatelem.

Podnájemce je povinen uhradit případný nedoplatek na cenách skutečně spotřebovaných služeb v návaznosti na vyúčtování ve lhůtě do 30 dnů od předložení vyúčtování Nájemcem. Ve stejné lhůtě uhradí Nájemce Podnájemci případný přeplatek.

3.3 Podnájemné a Zálohy jsou splatné vždy měsíčně předem, vždy nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, za který jsou tyto částky placeny.

3.4 Podnájemné a Zálohy je třeba zasílat na účet Nájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy jako bankovní spojení Nájemce, a to pod variabilním symbolem: 20232 Za den splnění platebního závazku Podnájemce se považuje den, ke kterému byla příslušná částka připsána na účet Nájemce.

3.5 Dodávku ostatních služeb nad rámec shora uvedených (jako je zejména elektřina, plyn, odvoz pevných odpadů, internet, TV apod.), není povinen zabezpečovat Nájemce. Takové služby budou poskytovány Podnájemci přímo jejich dodavateli a za tímto účelem je Podnájemce povinen uzavřít s dodavateli svým jménem a na svůj účet příslušné smluvní vztahy, k čemuž Nájemce poskytne potřebnou součinnost, bude-li třeba.

#### **4 Doba, na kterou se podnájem uzavírá**

4.1 Podnájem počíná běžet dnem **01. 04. 2023 a sjednává se na dobu neurčitou** .

4.2 Podnájemce je povinen, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak, vyklidit Předmět podnájmu nejpozději poslední den sjednané, popř. prodloužené doby nájmu. Podnájemce se zavazuje předat Byt Nájemci ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Podnájemce je zároveň povinen ke dni skončení podnájemního vztahu předat Nájemci klíče od Předmětu podnájmu, včetně klíčů, které si nechal sám zhotovit během doby trvání podnájmu.

#### **5 Ukončení podnájmu**

5.1 Podnájem končí dle ujednání smluvních stran:

- a) výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou bez výpovědního důvodu ze strany Podnájemce nebo Nájemce,
- b) výpovědí bez výpovědní doby ze strany Podnájemce dle ustanovení § 2232 a § 2227 občanského zákoníku, v platném znění,
- c) výpovědí bez výpovědní doby ze strany Nájemce dle ustanovení § 2232 a § 2228 občanského zákoníku, v platném znění,
- d) písemnou dohodou smluvních stran,
- e) zánikem právnické osoby, která je Podnájemcem,
- f) zánikem předmětu Podnájmu.

#### **6 Práva a povinnosti Podnájemce**

6.1 Podnájemce je povinen užívat Předmět podnájmu řádně v souladu s touto Smlouvou.

6.2 Podnájemce není oprávněn bez písemného souhlasu Nájemce Předmět podnájmu dále podnajívat.

6.3 Podnájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu Nájemci veškeré změny, které nastaly v a na Předmětu podnájmu, a to jak zapříčiněním Podnájemce, tak i bez jeho vlivu a vůle.

6.4 Podnájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním Předmětu podnájmu a v rámci toho zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu Předmětu podnájmu.

6.5 Podnájemce se zavazuje, že v případě potřeby jakýchkoli dalších úprav Předmětu podnájmu nebo nad rámec drobných oprav a běžné údržby vždy požádá předem písemně Nájemce o souhlas s provedením těchto změn na Předmětu podnájmu a tyto změny provede až po udělení písemného souhlasu Nájemce. Ve sporném případě se má za to, že souhlasu Nájemce vyžadují veškeré změny zasahující do stavební architektonické podstaty Předmětu podnájmu nebo je měnící, jakož i veškeré zásahy do elektrického, vodovodního a dalšího vedení. Forma úhrady nákladů na provedení úprav musí být předmětem písemného dodatku k této Smlouvě.

6.6 Podnájemce je povinen odstranit na svůj náklad v přiměřené době veškeré škody v Předmětu podnájmu způsobené podnájemcem nebo osobami, které za ním přicházejí.

Podnájemce je zároveň povinen zajistit vše potřebné k odvrácení hrozících škod, havárií apod. a o takových skutečnostech ihned vyrozumět Nájemce.

- 6.7 Podnájemce je povinen umožnit Nájemci provést kontrolu plnění povinností Podnájemce a kontrolu Předmětu podnájmu za podmínek uvedených v ust. § 2219 obč. zák.
- 6.8 Podnájemce je povinen hradit cenu nájmu a Zálohy, resp. cenu služeb za podmínek v této smlouvě uvedených.
- 6.9 Podnájemce je povinen dodržovat pravidla obvyklá pro chování v Budově a rozumná pravidla pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
- 6.10 Podnájemce je povinen Předmět podnájmu předat Nájemci ve stavu, v jakém jej převzal, zejména čistě vymalovaný, přičemž výmalba nesmí být starší než jeden měsíc před předáním Předmětu podnájmu.

## **7 Práva a povinnosti Nájemce**

- 7.1 Nájemce je povinen předat Podnájemci Byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit Podnájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Bytu.
- 7.2 Nájemce se zdrží veškerých činností, které by bránily Podnájemci řádně užívat Předmět podnájmu v souladu s touto Smlouvou.
- 7.3 Nájemce je oprávněn požádat Podnájemce o prohlídku Předmětu podnájmu za účelem kontroly jeho stavu a Podnájemce je povinen jim tuto prohlídku umožnit. Tato prohlídka musí být uskutečněna v přítomnosti Podnájemce nebo jeho zástupce, nesmí být konána častěji než jednou měsíčně a Podnájemce nesmí být prohlídkou zbytečně obtěžován.

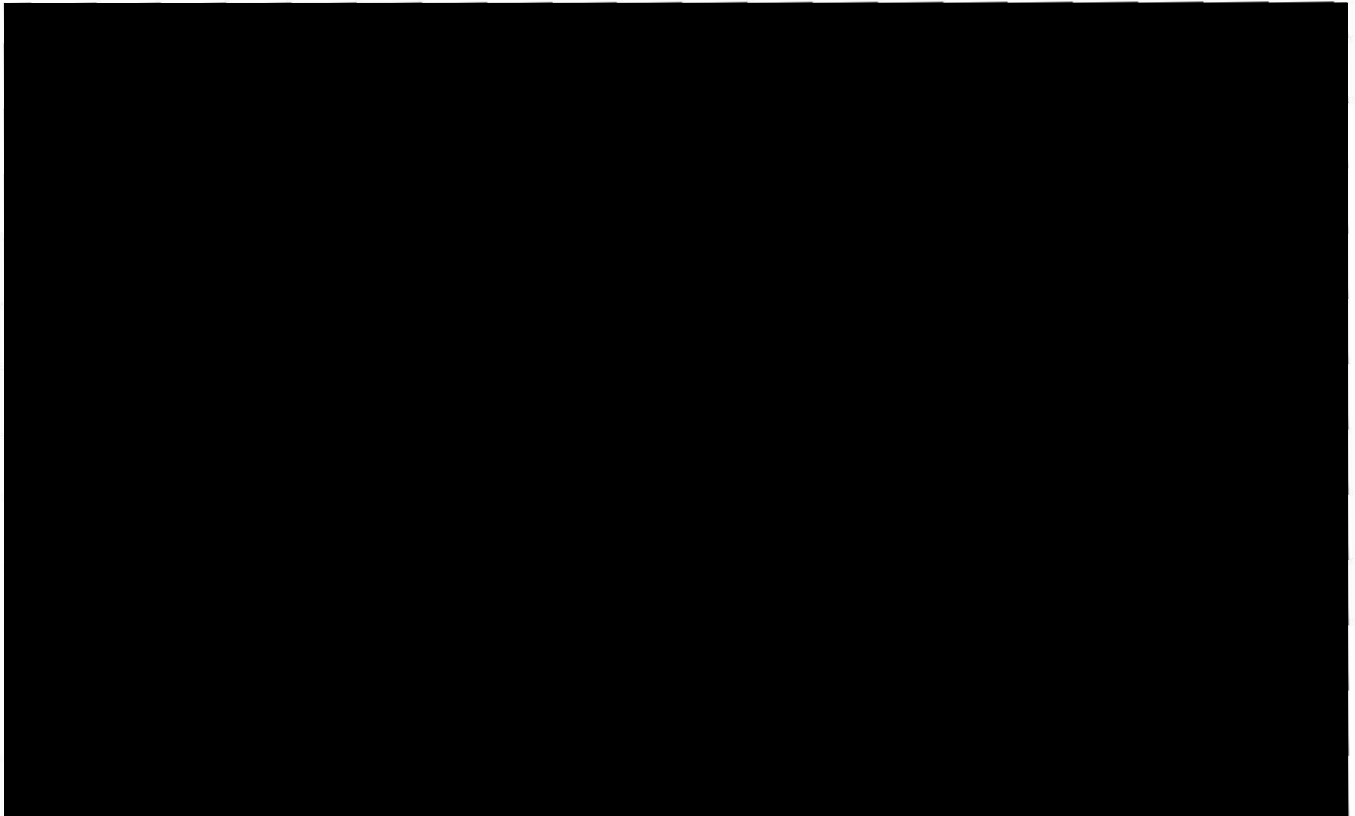
## **8 Závěrečná ustanovení**

- 9.1 Práva a povinnosti založené touto smlouvou se řídí především ujednáním Smluvních stran v této Smlouvě, které mají přednost před dispozitivními ustanoveními obč. zák. Práva a povinnosti, které nejsou touto smlouvou výslovně upraveny, se řídí obecně platnými českými právními předpisy.
- 9.2 Změny nebo dodatky této Smlouvy lze provádět pouze formou písemných dodatků odsouhlasených a podepsaných všemi Smluvními stranami na téže listině.
- 9.3 V případě, že se kterékoli ustanovení této Smlouvy stane neplatným, nevykonatelným či neúčinným, např. v důsledku změny právních předpisů v České republice, nebude mít tento stav vliv na platnost, účinnost či vykonatelnost ostatních ustanovení Smlouvy. Eventuální neplatnost či neúčinnost některého ustanovení této Smlouvy je třeba vykládat nebo přizpůsobit tak, aby se účelu zamýšleného neplatným či neúčinným ustanovením dosáhlo v co nejširší míře. Takové ustanovení bude v první řadě Smluvními stranami nahrazeno ustanovením novým, které bude svým smyslem neplatnému, neúčinnému či nevykonatelnému ustanovení co nejbližší, případně bude toto ustanovení nahrazeno odpovídajícím zákonným ustanovením. V takovém případě se Smluvní strany zavazují uzavřít do 5 pracovních dnů od výzvy druhé Smluvní strany dodatek k této Smlouvě nahrazující oddělitelné ustanovení této Smlouvy, které je neplatné či nevynutitelné, platným a vynutitelným ustanovením odpovídajícím hospodářskému účelu takto nahrazovaného ustanovení.
- 9.4 Tato smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, přičemž smlouvu zveřejní Podnájemce.
- 9.5 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti smlouva nabývá dnem zveřejnění v registru smluv.
- 9.6 Tato Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá Smluvní strana.

9.7 Smluvní strany výslovně prohlašují, že si Smlouvu přečetly, že byla sepsána podle jejich pravé, vážné a svobodné vůle, její obsah je zcela určitý a srozumitelný a plně odpovídá jejich vůli a že Smlouva nebyla ujednána v tísní, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomyšlnosti a že vzájemná plnění nejsou v hrubém nepoměru, což stvrzují svými podpisy.

Přílohy:

č. 1 – Předávací protokol



Vila Kochova s.r.o.

IČ. 09967800

DIČ. 09967800

Kochova 1417/11, 430 01 Chomutov

(dále jen „jako nájemce“)

Správu pronajímaných prostor pro pronajímatele zajišťuje:

**Krajské zdravotní, a.s. - Nemocnice Chomutov, o.z.**

IČ. 25488627

DIČ. CZ25488627

(dále jen „jako podnájemce“)

## VZNIK PODNÁJMU: Předávací protokol BYT č. 2 – Příloha č. 1

Nemovitost byla podnájemci předána do užívání níže uvedeného dne.

Stav elektroměru:

Stav vodoměru:

Předané klíče:

### POPIS STAVU A VYBAVENÍ JEDNOTLIVÝCH MÍSTNOSTÍ

**Koupelna, upřesnění pokoje :**

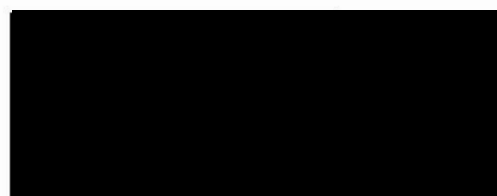
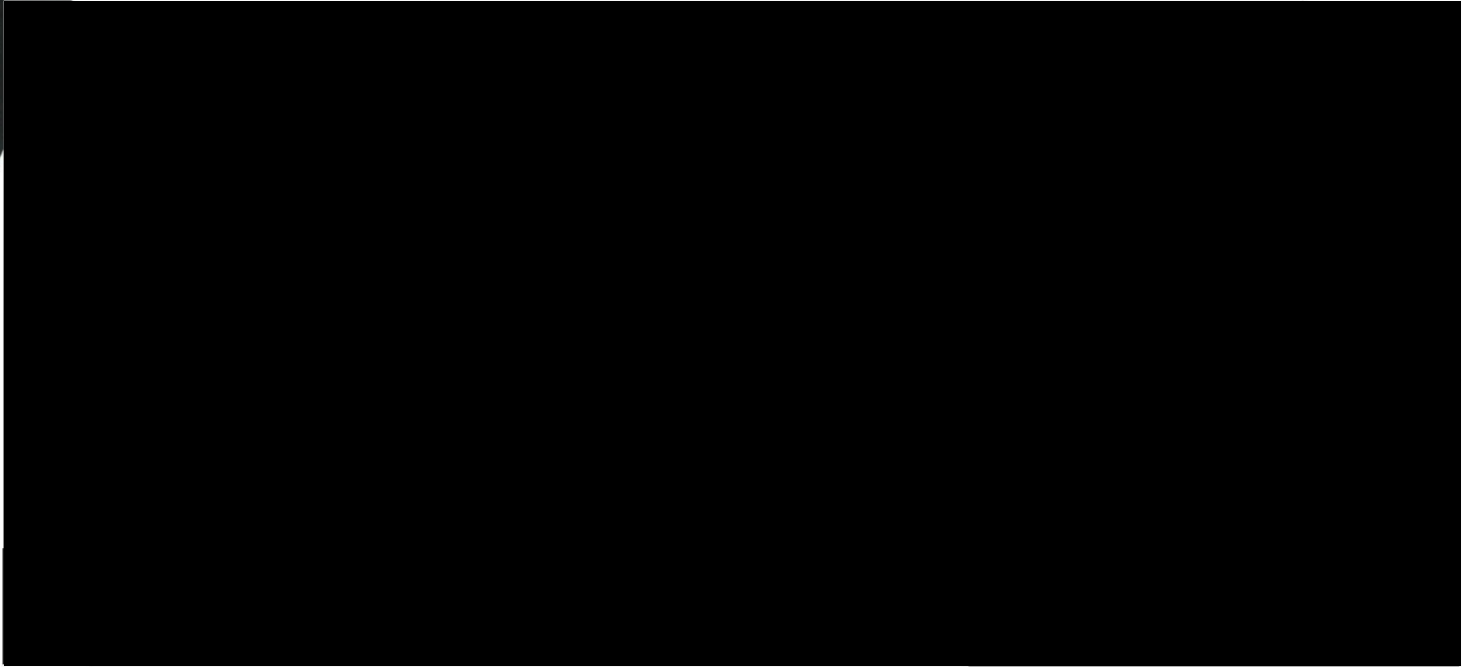
Vana, baterie včetně sprchové hlavice, zrcadlo s LED osvětlením, bojler typ označní:

**Kuchyň, upřesnění pokoje :**

Kuchyňská linka, myčka, lednička, mrazák, varná deska, dřezová baterie, 2 ks jídelní židle světle hnědá, 2 ks jídelní židle tmavě hnědá, jídelní stůl dekor dub průměr 120 cm

**Ložnice, upřesnění pokoje :**

Postel Liverpool 140x200 cm dekor dub včetně lamelového roštu a matrace Medixo Gitta, šatní skříň liverpool 180x200x64 cm dekor dub, noční stolek Liverpool 40x40x40 cm dekor dub, regál Liverpool 47x200x38 cm dekor dub



**UKONČENÍ PODNÁJMU: Předávací protokol – Příloha č. 2**

V souvislosti se zánikem podnájmu nemovitosti: **BYT č.2**

byla nemovitost nájemci předána podnájemcem níže uvedeného dne.

Stav elektroměru:

Číslo elektroměru:

Stav vodoměru:

Číslo vodoměru:

Předané klíče:

**POPIS STAVU A VYBAVENÍ JEDNOTLIVÝCH MÍSTNOSTÍ**

**Koupelna, upřesnění pokoje :**

Vana, baterie včetně sprchové hlavice, zrcadlo s LED osvětlením, bojler typ označí:

**Kuchyň, upřesnění pokoje :**

Kuchyňská linka, myčka, lednička, mrazák, varná deska, dřezová baterie, 2 ks jídelní židle světle hnědá, 2 ks jídelní židle tmavě hnědá, jídelní stůl dekor dub průměr 120 cm

**Ložnice, upřesnění pokoje :**

Postel Liverpool 140x200 cm dekor dub včetně lamelového roštu a matrace Medixo Gitta, šatní skříň liverpool 180x200x64 cm dekor dub, noční stolek Liverpool 40x40x40 cm dekor dub, regál Liverpool 47x200x38 cm dekor dub

Nová adresa nájemce pro doručování písemností (např. vyúčtování služeb):

[Redacted]

Vyjádření stran:

[Redacted]

V ..... dne .....

Za pronajímatele:

[Redacted]

Za nájemce:

[Redacted]

[Redacted]