

Smlouva o nájmu č. 439/130/2023, bytu č. 2/125, ul. Sadová č.p. 125, v Broumově

uzavřená mezi níže uvedenými smluvními stranami

Broumovské stavební sdružení s.r.o.

Se sídlem: U horní brány 29, 550 01 Broumov

IČO: 46504303

DIČ: CZ46504303

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 1949

Zastoupená Miroslavem Netíkem, jednatelem společnosti
dále jen "pronajímatel"

a

Oblastní nemocnicí Náchod a.s.

Purkyňova 446, 547 69 Náchod

IČO 26000202

DIČ: CZ699004900

zastoupená RNDr. Bc. Janem Machem - předsedou správní rady

dále jen "nájemce"

Dále společně také jako „Smluvní strany“

spolu uzavírají v souladu s ustanoveními § 1746 odst. 2 a § 2201 a násl. zákona č. 89/2012
Sb., občanský zákoník
tuto nájemní smlouvu:

Článek I. Předmět nájmu

- 1.1 Pronajímatelé prohlašují, že mají ve výlučném vlastnictví nemovité věci zapsané u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, na LV 3629 pro okres Náchod a obec Broumov, část obce Nové město a katastrální území Broumov, a to jednotku č. 2 (LV č. 3629) umístěnou v budově č.p. 125 (LV 3629), postaveném na pozemku – stavební parcele parc. č. st. 674 (LV č. 3629).
Byt je dispozičně řešen jako 2+1 o výměře 62,44 m², nachází se v přízemí a sestává z obytné kuchyně o výměře 27,93 m², pokoje o výměře 13,19 m², koupelny + WC o výměře 5,81 m², předsíně o výměře 7,61 m², společné chodby o výměře 3,90 m² a půdní kóje o výměře 4,00 m².
- 1.2 Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci do nájmu byt číslo 2 k zajištění bytových potřeb nájemce (respektive zaměstnanců nájemce) a závazek nájemce hradit za to pronajímateli nájemné a další sjednané platby.
- 1.3 Nájemce prohlašuje, že se osobně seznámil se stavem pronajímaného bytu včetně jeho vybavení a zařízení a v tomto stavu jej přejímá do nájmu. Pronajímatel svým podpisem na této smlouvě současně potvrzuje, že uvedený byt je bez závad a je způsobilý k okamžitému nastěhování a bydlení.
- 1.4 Pronajímatel přenechává nájemci byt výhradně za účelem bydlení shora uvedených zaměstnanců nájemce popřípadě i členů jeho domácnosti.

- 1.5 Předmětem nájmu je též vybavení a zařízení bytu, které je blíže specifikováno v příloze č. 1 Evidenčním listu bytu podepsaném smluvními stranami v den předání bytu nájemci.
- 1.6 V Evidenčním listu bytu jsou vedle vybavení a zařízení bytu, rovněž uvedeny skutečnosti o stavu bytu na počátku nájmu a počáteční stavy jednotlivých měřidel. Součástí evidenčního listu bytu může být fotodokumentace bytu, informace o jeho stavu jako celku a o stavu zařízení a vybavení, které jsou jeho součástí.
- 1.7 Nájemce je oprávněn užívat společné části domu zejména pak chodby, schodiště a půdní prostory, sklep.

Článek II.

Příslušníci domácnosti nájemce (resp. podnájemců)

- 2.1 Nájemce může přenechat byt do podnájmu či bezplatného užívání svým zaměstnancům a dalším osobám. Pronajímatel podpisem této smlouvy souhlasí s oprávněním nájemce byt pronajmout zaměstnancům nájemce či dalším osobám. Nájemce (respektive zaměstnanci nájemce a členové jeho domácnosti) se může do bytu přihlásit k trvalému pobytu, nájemce nesmí zřídit v bytě sídlo právnické osoby nebo místo podnikání, a ani nic z toho umožnit třetí osobě.
- 2.2 Přijme-li nájemce/podnájemce nového člena své domácnosti, oznámí to včetně jména, příjmení a data narození onoho nového člena bez zbytečného odkladu pronajímateli z důvodů zvýšení záloh služeb.
- 2.3 Podnájem skončí nejpozději s nájmem.

Článek III.

Doba nájmu

- 3.1 **Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to od 1.8.2023 do 31.7.2025** s možností dalšího prodloužení ujednaná výpovědní doba činí **dva** měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- 3.2 Pronajímatel nebo nájemce je oprávněn dát výpověď také podle zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění. Nájem dle této smlouvy může být ukončen i dohodou smluvních stran.
- 3.3 Strany si výslovně ujednaly, že v případě, že skončí podnájem uzavřený mezi ONN a podnájemníky níže uvedenými, než uplyne výše uvedená doba nájmu, může nájemce dle § 2287 vypovědět nájem na dobu určitou, neboť by se podstatně změnila okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu vycházely.
- 3.4 Poruší-li nájemce/podnájemce své povinnosti z nájmu bytu zvláště závažným způsobem, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bytu bez výpovědní lhůty a požadovat vyklizení bytu nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu.

Článek IV. Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

- 4.1 Nájemné za užívání bytu dle dohody smluvních stran činí,- **Kč** měsíčně a nezahrnuje úhradu za plnění spojená s užíváním bytu.
- 4.2 Záloha za plnění spojená s užíváním bytu činí **Kč** měsíčně. (za 2 osoby vodné a stočné: Kč, osvětlení společných prostor: Kč. Záloha za plnění spojená s užíváním bytu je splatná měsíčně spolu s úhradou nájemného, ve stejném termínu a na stejný účet pronajímatele. Ostatní služby si potom zajišťuje nájemce na základě přímého smluvního vztahu s dodavatelem příslušných služeb, a to na své náklady. Tzn., že celková částka k měsíční úhradě činí **6 550,- Kč**
- 4.3 Nájemník si sjedná dodávku elektrické energie. Elektroměr je osazen.
- 4.4 Zálohové platby za plnění spojená s užíváním bytu budou pronajímatelem vyúčtovány nájemci minimálně jedenkrát ročně oproti skutečné spotřebě a v cenových relacích dodavatelů služeb. V případě zániku této smlouvy může být vyúčtování provedeno podle volby pronajímatele dříve než ve stanoveném termínu. Výši záloh placených nájemcem (**blíže specifikovaných v příloze č. 2 této smlouvy**) je pronajímatel oprávněn jednostranně změnit, a to dle skutečné spotřeby a výše cen služeb dodávaných příslušnými dodavateli a s ohledem na aktuální výši rozpisu předepsaných záloh od dodavatelů těchto služeb pro příslušné časové období. Změna výše záloh na příslušné kalendářní období pak bude oznámena pronajímatelem v dopise zaslaném nájemci. Přepлаты nebo nedopлаты konečného vyúčtování za poskytnuté služby se zavazují smluvní strany vzájemně mezi sebou vyrovnat nejpozději do jednoho měsíce ode dne doručení vyúčtování těchto služeb od příslušných dodavatelů.
- 4.5 Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné stanovené v odstavci 1 tohoto článku smlouvy o míru inflace, dle indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok publikovanou Českým statistickým úřadem s tím, že za základ bude považována výše nájemného za předchozí období. Zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn provést vždy od 1. srpna kalendářního roku. Poprvé může být nájemné zvýšeno k 1. srpnu 2024.
- 4.3 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zálohy na úhradu za služby (dále jen „služby“) vždy do 20. dne v měsíci, na účet pronajímatele, č.ú.:/..... vedený u České spořitelny a.s., pod variabilním symbolem 1252. První nájemné a záloha na energie bude zaplácena při podpisu smlouvy.
- 4.4 Pronajímatel předloží nájemci zúčtování uhrazených záloh se skutečnou cenou poskytnutých služeb vždy do patnácti (15) dnů ode dne předložení vyúčtování příslušným poskytovatelem služeb. Nájemce se zavazuje uhradit případný nedoplatek na úhradu za služby do patnácti (15) dnů po předložení vyúčtování nájemci. Pronajímatel se zavazuje vrátit nájemci případný přeplatek na zálohách na úhradu za služby do patnácti (15) dnů po předložení vyúčtování příslušným poskytovatelem služby.

Článek V. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

- 5.1 Pronajímatel je povinen odevzdat byt nájemci nejpozději k prvnímu dni trvání nájmu. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. O předání a převzetí bytu bude sepsán předávací protokol obsahující mimo jiné záznam o stavu měřidel v bytě.
- 5.2 Nájemce je povinen udržovat byt v čistém a užitelném stavu, hradit drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jak jsou vymezeny obecně závazným právním předpisem § 4 a § 5 nařízení vlády ČR č. 308/2015 Sb. a to do výše 1.000,- Kč za drobnou opravu. Pakliže by roční úhrn cen za opravy přesahoval 100,-Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za opravy drobné. Pokud by předpokládaná cena jedné opravy přesahovala částku 10.000,-Kč, musí být tato oprava předem odsouhlasena nájemcem.
- 5.3 Ostatní opravy v bytě je povinen zajišťovat a hradit pronajímatel. Nájemce je dále povinen neprodleně ohlásit pronajímateli závady, v jejichž důsledku může vzniknout škoda na majetku pronajímatele, a dále vznik veškerých pojistných událostí. Nájemce je povinen dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz domů, bytů a jejich příslušenství, včetně topných systémů a elektrospotřebičů.
- 5.4 Nájemce má vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení nemovité věci, kde se byt nalézá, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Byt je možné užívat výhradně k bydlení. Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení nemovité věci, kde se byt nalézá řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu; je též povinen dbát o to, aby na majetku pronajímatele nevznikla škoda.
- 5.5 Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům plný výkon jejich práv. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v nemovité věci, kde se byt nalézá, sám, nebo ty, osoby, jimž vstup do nemovité věci, kde se byt nalézá, umožnil. Nestane-li se tak ani po předchozím upozornění pronajímatele, budou závady a poškození odstraněny na náklady nájemce.
- 5.6 Nájemce je povinen udržovat čistotu a klid v nemovité věci, kde se byt nalézá a obecně je povinen počínat si tak, aby nedocházelo k narušování sousedských vztahů v domě mezi ním a uživateli či vlastníky jiných bytů v nemovité věci.
- 5.7 Nájemce je povinen provádět úklid společných prostor v domě v souladu s rozpisem služeb pro jednotlivé nájemníky. Pokud nájemce poruší tuto svoji povinnost úklidu společných prostor v domě, má pronajímatel právo provést tento úklid jinou osobou a náklady za provedení tohoto úklidu je pak oprávněn vyúčtovat příslušnému nájemci.
- 5.8 Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, resp. správci, přístup do bytu za účelem kontroly řádného užívání bytu a provedení nutných oprav, úprav a rekonstrukcí. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do bytu, aby zjistil jeho stavebně-technický stav, jak nájemce byt udržuje a zda při jeho užívání šetří jeho technický stav a vybavení. Nájemce je povinen tuto prohlídku umožnit po předběžném oznámení ve vhodnou denní dobu.

- 5.9 Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Při provádění stavebních úprav a změn v bytě je nájemce povinen dodržovat příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů.
- 5.10 V případě dlouhodobé nepřítomnosti nájemce v bytě trvající nejméně dva měsíce, je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli a označit osobu, která pro tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné (zejména v případě havárie v bytě). Nájemce odpovídá za veškerou případnou škodu, která v souvislosti s nesplněním této povinnosti vznikne.
- 5.11 Nájemce se zavazuje, že nejpozději v den vzniku nájmu uzavře pojistnou smlouvu na pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou v občanském životě a pojistí si zařízení pronajímaného bytu.
- 5.12 Nájemce se zavazuje seznámit s obsahem této smlouvy podnájemníky, kterým předmětný byt dá do užívání k uspokojování jejich bytových potřeb.

Článek VI.

Vrácení bytu pronajímateli a další ujednání

- 6.1 Nájemce je povinen nejpozději k poslednímu dni trvání nájmu vyklizený (tedy obsahující pouze jeho veškeré původní vybavení) byt protokolárně odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon i zkolaudovanými, úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas pronajímatele.
- 6.2 V případě prodlení nájemce se splněním povinností uvedené v odst. 7.1 této smlouvy je pronajímatel oprávněn byt na náklady nájemce samostatně převzít, vyklidit, zjištěné závady odstranit a vyklizené věci nájemce uskladnit dle svého uvážení, k čemuž dává nájemce výslovný souhlas a pronajímatele zmocňuje.
- 6.3 Smluvní strany výslovně potvrzují, že v případě zániku nájmu z jakéhokoliv důvodu nemá nájemce ani podnájemci a osoby žijící s nimi ve společné domácnosti nárok na náhradní byt, náhradní ubytování či přístřeší.
- 6.4 Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že nájemce je povinen předat byt pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal. Pokud tak nájemce neučiní, je pronajímatel oprávněn nechat byt vymalovat a náklady na vymalování bytu, požadovat po nájemci.

Čl. VII.

Závěrečná ustanovení

- 7.1 Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání bytu, společných prostor a zařízení nemovité věci, kde se byt nalézá, příslušná ustanovení občanského zákoníku.
- 7.2 V otázkách výslovně neupravených touto smlouvou se práva a povinnosti smluvních stran řídí obecně závaznými právními předpisy.

- 7.3 Účastníci s obsahem smlouvy souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy. Tato smlouva je pořízena ve dvou vyhotoveních s platností originálu, když každá strana obdrží po jednom vyhovení a nabývá platnosti a účinnosti podpisem oběma smluvními stranami.
- 7.4 Pokud dojde ke změně právních předpisů, na které se podnájemní smlouva odvolává, může pronajímatel po uplynutí doby nájmu upravit znění smlouvy tak, aby odpovídala platným předpisům. Pokud podnájemce odmítne takto upravenou podnájemní smlouvu uzavřít, není pronajímatel vázán příslibem prodloužení platnosti podnájemní smlouvy.
- 7.5 Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky schválenými oběma smluvními stranami.
- 7.6 Tato smlouva je vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopisu.
- 7.5 Obě strany po přečtení smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsaná vážně, srozumitelně a na základě jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož níže připojují své podpisy.
- 7.6 Nedílnou součástí této smlouvy pak tvoří příloha č. 1 – Evidenční list bytu a dále příloha č. 2 – Měsíční výše záloh na služby.

Platnost smlouvy je od 1.8.2023

V Náchodě, dne 17.7.2023

.....
RNDr. Bc. Jan Mach
předseda správní rady
nájemce

.....
Miroslav Netík
jednatel společnosti
pronajímatel

EVIDENČNÍ LIST BYTU

Broumovské stavební sdružení s.r.o.
 Se sídlem: U horní brány 29, 550 01 Broumov
 IČO: 46504303
 DIČ: CZ46504303
 Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 1949
 Zastoupená Miroslavem Netíkem, jednatelem společnosti
 dále jen "pronajímatel"

a

Oblastní nemocnici Náchod a.s.
 Purkyňova 446, 547 69 Náchod
 IČO 26000202
 DIČ: CZ699004900
 zastoupená RNDr. Bc. Janem Machem - předsedou správní rady
 dále jen "nájemce"
 Dále společně také jako „Smluvní strany“

Vytápění: Etážové topení s elektrickým kotlem
Velikost bytu: 2+1
Výměra bytu: 62,44 m²
Podlaží: 1. NP
Výše měsíčního nájemného:

Podlahová plocha bytu:	Skutečná	Započtená v m ²
Obytná kuchyň	27,93 m ²	27,93 m ²
Pokoj	13,19 m ²	13,19 m ²
Koupelna + WC	5,81 m ²	5,81 m ²
Předsíň	7,61 m ²	7,61 m ²
Společná chodba	3,90 m ²	3,90 m ²
Půdní kóje	4,00 m ²	4,00 m ²
CELKEM	62,44 m²	z toho 62,44 m²

Vybavení bytu:

Kuchyně: 1x kuchyňská linka, 1x dřez, 1x vodovodní baterie, 1x odsavač par, 1x elektrický sporák AMICA, podlaha PVC

Pokoj: Podlaha PVC

Sociální zařízení: 1x sprchový kout se sprchovou baterií, 1x umyvadlo, 1x vodovodní baterie, 1x combi WC, 1x boiler DZD DRAŽICE 100 litrů

Předsíň: Požární hlásič

MĚSÍČNÍ VÝŠE ZÁLOH NA SLUŽBY

- 1) **Elektřina v bytě:**..... Kč
- 2) **Elektřina společných prostor:**..... Kč
- 3) **Vodné a stočné:**..... Kč
- 4) **Úklid:**..... Kč

CELKEM ZA SLUŽBY/MĚSÍC: 550 Kč

Výše měsíčních záloh je stanovena v souladu s ustanovením zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostorů v domě s byty.

Rozúčtování nákladů na služby, vyúčtování a splatnost přeplatků a nedoplatků za služby se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 67/2013 Sb.

Výše měsíčních záloh je platná od 1.8.2023