

Nájemní smlouva „u DUBU“ byt 6A2

1. **START Zelený reality s.r.o., IČ: 01985973, DIČ: CZ01985973,**  
sídlem Široká 376, 588 32 Brtnice,  
bankovní spojení: [REDACTED]  
zastoupen jednatelkou Jaroslavou Nikrmaier Zelenou  
email: [REDACTED]

dále jen „pronajímatel“

a

2. **Nemocnice Jihlava, příspěvková organizace, IČ: 00090638, DIČ: CZ00090638**  
Se sídlem Jihlava, Vrchlického 4630/59, 58633  
Bankovní spojení: 18736–681/0100, Komerční banka, a.s.  
Zastoupena MUDr. Lukášem Velevem, MHA, ředitelem  
Kontaktní osoba: [REDACTED]

dále jen „nájemce“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

I.

**Předmět nájmu**

1. Předmětem nájmu je nemovitost – **bytová jednotka č. 39**, nacházející se v budově č.p. 5286, jež je součástí pozemku parc.č. 4380/117 (pozemek zapsán na LV č. 24557, jednotka zapsána na LV č. 24558) k.ú. Jihlava v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Vysočinu. Adresa bytové jednotky je Jihlava, Vrchlického 5286/60. Bytová jednotka o dispozici 1+kk se nachází ve 6.np. (dále jen „**Nemovitost**“ nebo „byt“)
2. Nájem se sjednává za účelem bydlení na dobu určitou. Pronajímatel prohlašuje, že Nemovitost je dle kolaudačního rozhodnutí a stavebnětechnického určení k tomuto účelu vhodná.
3. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá Nemovitost s veškerým příslušenstvím a vybavením nájemci, aby jej řádně užíval po dobu stanovenou v této smlouvě.

4. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním Nemovitosti dle ustanovení této smlouvy.

## II.

### Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od **15.8.2023 do 14.8.2024**.
2. Smluvní strany sjednaly možnost prodloužení doby nájmu, a to i opakovaně, na základě dodatku k této smlouvě. Případný dodatek o prodloužení doby nájmu smluvní strany uzavřou alespoň 30 dní před koncem sjednané doby nájmu.

## III.

### Nájemné, úhrada za plnění spojená s užíváním Nemovitosti a způsob platby

1. Nájemné za byt se sjednává mezi smluvními stranami ve výši **11.500,- Kč měsíčně** (slovy jedenáct tisíc pět set korun českých) (dále jen „nájemné“). Nájemné je splatné vždy do 15. dne v měsíci, za který je hrazeno, a to na bankovní účet pronajímatele a pod variabilním symbolem uvedeným v záhlaví této smlouvy. Nájemná ze měsíc srpen 2023 smluvní strany sjednávají ve výši 6.000,-Kč.
2. Dodávky el. energie do společných prostor, plynu, vodné, stočné a další služby spojené s nájmem Nemovitosti (dále jen „úhrada za služby“) hradí nájemce pronajímateli, a to zálohově, ve výši 3.000,-Kč měsíčně ( a to včetně srpna 2023). Zálohy jsou splatné spolu s nájmem. Dodávku elektřiny do bytu si nájemce zajistí sám smlouvou s dodavatelem energie.
3. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli počet osob a jejich jména a data narození do 5 dnů ode dne, kdy se počet osob v Nemovitosti změní. Ke dni podpisu této smlouvy užívají byt:

1)

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli každou změnu v osobě ubytovaného, a to nejpozději do 3 dnů ode dne, kdy změna nastane. Porušení této povinnosti se považuje za porušení smlouvy zvláště závažným způsobem.

4. Pronajímatel, případně jím pověřený správce, předloží po skončení kalendářního roku a po obdržení vyúčtování od poskytovatelů a dodavatelů služeb nájemci vyúčtování záloh. Na požádání nájemce je pronajímatel, resp. správce povinen prokázat nájemci správnosti vyúčtování doklady od dodavatelů služeb. Námitky proti vyúčtování je nájemce povinen sdělit pronajímateli, resp. správci ve lhůtě 15 dnů ode dne, kdy se vyúčtování dostalo do sféry nájemce (případně v jiné zákonem stanovené lhůtě, která není kratší než 15 dnů). Přeplatek / nedoplatek na službách je splatný do 30 dnů ode dne, kdy se vyúčtování dostalo do sféry nájemce.
5. Pronajímatel a Nájemce podpisem této Smlouvy sjednávají, že Pronajímatel je počínaje 1.1.2024 oprávněn každoročně zvýšit nájemné písemným oznámením doručeným Nájemci (postačí fakturou) v závislosti na míře inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen

publikovaným Českým statistickým úřadem, a to o 100% míry inflace, minimálně však o 1,5%. Ke zvýšení nájemného dochází zpětně k 1.1. příslušného kalendářního roku. Případný nedoplatek na nájemném vzniklý za dobu od 1.1. do doručení oznámení o zvýšení nájemného je splatný na základě výzvy Pronajímatele.

#### **IV.**

##### **Peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním Nemovitosti (kauce)**

1. Smluvními stranami se sjednávají peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za služby ve výši 23.000,-Kč (slovy dvacet tři tisíc korun českých), (dále jen „kauce“), kterou nájemce uhradí převodem na účet do 5 dní od podpisu této smlouvy. Nebude-li kauce uhrazena ve sjednaném termínu, tato smlouva automaticky zaniká (smluvní strany tedy sjednávají rozvazovací podmínku platnosti smlouvy).
2. Pokud kdykoliv v průběhu trvání nájemního vztahu nájemce neuhradí v plné výši a včas nájemné, či úhradu za služby, k níž je povinen, bude tato kauce pronajímatelem použita na uhrazení případných nedoplateků. Pokud kauce nebo její část bude takto pronajímatelem prokazatelně použita, je nájemce povinen doplatit část použité kauce tak, aby kauce byla opět ve sjednané plné výši, a to do 5 dnů ode dne, kdy byl pronajímatelem vyrozuměn o použití této kauce. Pronajímatel vyrozumí nájemce doporučeným dopisem. Pokud nájemce nedoplatí kauci včas, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500Kč za každý, byť započatý den prodlevy. Prodlení s doplněním kauce do plné výše delší než 7 dní se považuje za hrubé porušení povinnosti a je důvodem k výpovědi z nájmu.
3. V případě, že nájemce po uplynutí doby nájmu nevrátí Nemovitost a vybavení pronajímateli v původním stavu, v jakém ji převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, bude kauce použita na náhradu škody, která takto pronajímateli vznikne, zejména na uvedení Nemovitosti do původního stavu. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci náhradu nákladů spojených s uvedením Nemovitosti a vybavení do původního stavu, pokud kauce nepostačila na jejich pokrytí. Tyto další náklady je nájemce povinen uhradit do 5 dnů ode dne jejich vyúčtování.
4. V případě že dojde k ukončení smluvního vztahu před uplynutím smluvené doby nájmu z důvodu porušení povinnosti nájemce, pak kauce v plné dohodnuté výši propadá s okamžitou platností ve prospěch pronajímatele, a to jako smluvní pokuta.
5. V případě, že nebude nutné kauci, nebo její část použít, pronajímatel vrátí kauci v plné výši nebo její část nájemci, a to do 5 dnů od ukončení tohoto smluvního vztahu na účet uvedený v záhlaví. Pro vyloučení jakýchkoli pochybností smluvní strany sjednávají, že kauce nebude úročena a pronajímatel při skončení nájmu, nebude – li na kauci započítávat, vrací nájemci toliko skutečně uhrazenou částku kauce.

#### **V.**

##### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel:
  - a) má právo na placení sjednaného nájemného a úhrad za služby ve sjednané době řádně a včas, dle této smlouvy.

- b) má právo vstupu do Nemovitosti za účelem ověření, zda je Nemovitost užívána řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na Nemovitosti. Je však povinen dohodnout datum vstupu předem, nehrozí – li nebezpečí z prodlení.
- c) má povinnost předat Nemovitost ve stavu způsobilém k jejímu užívání a zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním Nemovitosti po dobu nájmu.
- d) má právo, v případě, že nájemce nevyklidí Nemovitost do 3 dnů po ukončení nájmu dle této smlouvy a dojde k prodlení s předáním Nemovitosti zpět pronajímateli, Nemovitost otevřít a za přítomnosti svědka ji vyklidit, dále pak věci nájemce a osob, které s ním nebo z jeho titulu Nemovitost užívají, uskladnit, a to na nebezpečí a náklady nájemce. S tímto postupem nájemce souhlasí a svým podpisem na této smlouvě níže dává pronajímateli plnou moc k takovému jednání.
- e) odstraní bez zbytečného odkladu závady, které mu byly nájemcem nahlášeny, a které brání řádnému užívání Nemovitosti. Toto ustanovení se nepoužije v případě drobných závad nebo závad způsobených nájemcem nebo osobami, kteří se v Nemovitosti nacházejí.

## 2. Nájemce:

- a) je oprávněn po dobu trvání této smlouvy Nemovitost užívat pouze v souladu s účelem nájmu, Nemovitost řádným způsobem udržovat a provádět běžnou údržbu, platit sjednané nájemné a úhradu řádně a včas dle ustanovení této smlouvy.
- b) a osoby s ním užívající Nemovitost mají vedle práva užívat Nemovitost i právo požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním Nemovitosti spojeno.
- c) není jakkoliv oprávněn provádět stavební úpravy, měnit konstrukci nebo charakter Nemovitosti, tj. neprovádět žádné podstatné změny, a to ani na svoje náklady, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- d) není oprávněn přenechat Nemovitost nebo její část jiné osobě k užívání bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- e) je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v Nemovitosti, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která takto vznikla, a to v plné výši.
- f) je povinen umožnit pronajímateli prohlídku Nemovitosti za účelem ověření, zda je Nemovitost užívána řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na ní.
- g) Není oprávněn z titulu této smlouvy zřídit na adrese Nemovitosti své sídlo, pobočku, provozovnu nebo uvádět adresu Nemovitosti v souvislosti se svým podnikáním.
- h) Nájemce se zavazuje zajistit, že se v Nemovitosti nebude kouřit. Chov jakýchkoliv zvířat je možný jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Nájemce bytu je dále povinen neskladovat v bytě (včetně koje) toxické a hořlavé látky v množství, jež by mohlo ohrozit zdraví a bezpečnost osob v budově.
- i) Je povinen dodržovat Domovní řád, zachovávat klid v domě a nerušit výkonem nájmu ostatní uživatele dalších bytových jednotek v domě.

- j) Nájemce se zavazuje mít po dobu trvání této smlouvy uzavřenou smlouvu na pojištění odpovědnosti v občanském soužití. Toto pojistné musí krytí pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou Pronajímateli a třetím osobám, krytí případné škody způsobených Nájemcem a/nebo osobami užívajícími Nemovitost, jakož i osobami, jimž byl Nájemcem umožněn přístup do Nemovitosti, vč. pojištění vybavení domácnosti a pojištění pro tzv. sdružený živel. Kopii pojistné smlouvy je Nájemce povinen předat Pronajímateli na jeho vyžádání.
3. Provádění oprav a údržby v bytě se řídí nařízením vlády č. 308/2015 Sb. v aktuálním znění.

## VI.

### Skončení nájmu

1. Nájem končí zejména uplynutím doby, na níž byla sjednána, písemnou dohodou stran, popřípadě smrtí fyzické osoby nájemce bez právního nástupce.
2. Nájemce je povinen v den skončení nájmu Nemovitost vyklidit a odevzdat ji pronajímateli uklizenou a ve stavu, v jakém Nemovitost převzal a zároveň je povinen předat příslušenství, tj. zejména vybavení a zařízení a klíče od všech uzamykatelných prostor. Škody na Nemovitosti je nájemce povinen pronajímateli uhradit nebo je odstranit na své náklady. Ve vyklizené Nemovitosti se nebudou nacházet žádné movité věci, na které by nájemce činil dodatečně nárok. V případě prodlení s vyklizením a předáním Nemovitosti je pronajímatel oprávněn požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 500Kč za každý započatý den prodlení.
3. Nájemce je povinen odhlásit své případné bydliště z Nemovitosti do doby skončení nájmu. Pokud tak neučiní, má pronajímatel právo uplatnit smluvní pokutu ve výši sjednané kauce.

K poslednímu dni nájmu dojde mezi nájemcem a pronajímatelem k vyúčtování záloh na služby.

## VII.

### Ostatní ujednání

1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí Občanským zákoníkem v platném znění. Práva a povinnosti pronajímatele přecházejí na nového vlastníka Nemovitosti.
2. Pronajímatel předá nájemci po podpisu smlouvy návody k údržbě Nemovitosti a fotodokumentaci rozvodů, kdy Nájemce je povinen při vrtání do stěn a podlahy dbát náležité opatrnosti, aby nedošlo k poškození rozvodů.
3. Písemnosti se doručují doporučenou poštou nebo kurýrem na adresu uvedenou v záhlaví. Za den doručení se považuje den přijetí zásilky, odmítnutí zásilky, nebo den jejího uložení na poště.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti ke dni jejího podpisu oběma stranami.
5. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, kdy každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
6. Součástí této smlouvy se stane předávací protokol Nemovitosti.



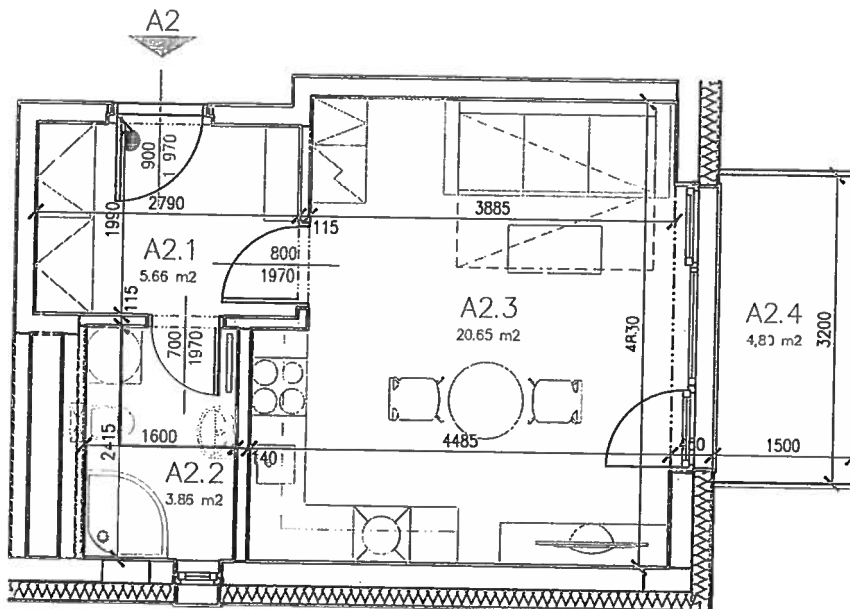
6.NP. JEDNOTKA č. 39

GA2

03/2021

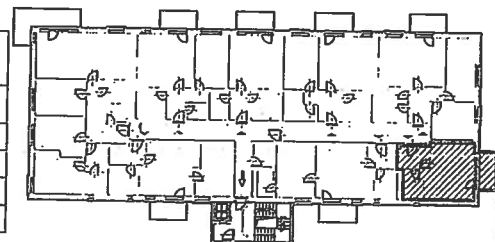


ORIGINAL NA FORMÁTU A4 VYTIŠTĚN V MĚŘÍTKU 1:75



POLOHA BYTU NA PATŘE 2.NP-6.NP

ČÍSLO MÍSTN.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA (m <sup>2</sup> )	SVĚTLÁ VÝŠKA	TYP PODHLEDU	DRUH PODLAHY	POVRCH STĚN
A2 - 1+kk - (30,17 + 4,80m <sup>2</sup> )						
A2.1	ZÁDVEŘÍ	5,66	2,600	SDK	LEPENÝ VINYL	ŠTUKOVÁ OMÍTKA
A2.2	KOUPELNA, WC	3,86	2,400	SDKI	KERAMICKÁ DLAŽBA	ŠTUKOVÁ OMÍTKA
A2.3	OBÝV. P., LOŽNICE, JÍDELNA, KUCHYŇ	20,65	2,600	SDK	LEPENÝ VINYL	ŠTUKOVÁ OMÍTKA
A2.4	BALKÓN	4,80	-	-	KERAMICKÁ DLAŽBA	-



POZNÁMKA:  
PLOCHY MÍSTNOSTÍ JSOU BEZ OMÍTEK A OBLADŮ.