

SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITÉ VĚCI
č. 106/2024
(§ 2201 NOZ)

Město Kadaň

Sídlo městského úřadu: Mírové náměstí čp. 1, 432 01 Kadaň

IČ: 00261912

Zastoupené: Mgr. Janem Losenickým, starostou města

Bankovní spojení (č. účtu): 35-1725441/ 0100

(dále jako "pronajímatel")

a

Nemocnice Kadaň s.r.o.

Zastoupená: MUDr. Bc. Petr Hossner MBA, ředitel nemocnice

IČO: 25479300

Telefon: +420 474 944 111

(dále jako „nájemce“)

I.

Předmět nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytu č. 012 o velikosti 1+2 umístěného v 3. nadzemním podlaží domu čp. 1364 v ulici Chomutovská, 432 01 Kadaň, a zavazuje se přenechat tuto nemovitou věc k dočasnému užívání nájemci, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

II.

Doba nájmu

Pronajímatel přenechává předmět nájmu na dobu určitou, počínaje dnem 1.5.2024 do 30.4.2025.

Předmět nájmu byl předán nájemci pronajímatelem při podpisu této smlouvy a současně s tím byl vyhotoven mezi smluvními stranami předávací protokol, který je nedílnou součástí této smlouvy.

III.

Nájemné a úhrada za plnění spojené s užíváním bytu

Nájemné bylo mezi smluvními stranami sjednáno ve výši **3476 Kč** měsíčně. Nájemné se platí měsíčně v aktuálním měsíci a to vždy nejpozději k poslednímu dni daného měsíce.

Účastníci této smlouvy se výslovně dohodli, že pronajímatel je oprávněn upravit výši nájemného v závislosti na změny skutečností majících vliv na jeho výši (zejména růst míry inflace, náklady pronajímatele na správu, údržbu bytu a investice) jedenkrát ročně vždy od 1. 1. následujícího roku o 13 %. Výše nájemného bude stanovena usnesením rady města. Změnu nájemného pronajímatel oznámí nájemci písemně min. dva měsíce před její účinností.

Vedle nájemného je nájemce povinen hradit měsíčně úhradu za vybavení bytu pořízeného pronajímatelem a zálohy za jednotlivé služby související s užíváním bytu. Výše záloh se stanoví jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny odvozené z ceny sjednané v průběhu uplynulého roku nebo posledního zúčtovacího období nebo cenu odvozenou z předpokládané ceny běžného

roku, jestliže některé služby nebyly v uplynulém období poskytovány. Výše stanovených měsíčních záloh za jednotlivé služby ke dni nabytí účinnosti této smlouvy je uvedena v evidenčním listě nájemníka.

Nájemce podpisem této smlouvy bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn v průběhu roku změnit výši jednotlivých záloh v míře odpovídající změně ceny služeb nebo na základě změny počtu členů domácnosti nájemce nebo z dalších důležitých důvodů, zejména rozsahu a kvality poskytovaných služeb. Změna záloh může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše záloh nájemci a musí být řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení záloh nedojde.

Nájemné a úhradu za služby, stanovené touto smlouvou, je nájemce povinen platit na účet pronajímatele v pravidelných měsíčních platbách, splatných vždy nejpozději do posledního dne v měsíci, na který se platby vztahují. Pokud je nájemce s platbami v prodlení, může pronajímatel požadovat zaplacení úroků z prodlení dle platné legislativy.

Skutečná výše úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu se zúčtuje v souladu s příslušnými předpisy se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy poskytovaných služeb vždy za příslušný kalendářní rok, nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

IV.

Jistota

Pronajímatel podpisem této smlouvy stvrzuje, že nájemce ke dni jejího uzavření složil na účet pronajímatele č.ú. 35 - 6889200257/0100 peněžní jistotu **10400Kč**.

Účastníky této smlouvy bylo výslovně dohodnuto, že jistota může být pronajímatelem započtena na dlužné nájemné nebo služby poskytované s nájmem i v průběhu platnosti této smlouvy.

V ostatním se ohledně jistoty a nakládání s ní používají ustanovení § 2254 Zákona.

V.

Práva a povinnosti spojená s nájmem nemovité věci

a) Povinnosti pronajímatele

Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje:

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k ujednanému nebo obvyklému účelu
- udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl sloužit k tomu užívání, pro které byl pronajat
- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy

Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření nájemní smlouvy strany věděly a které nebrání užívání věci, zejména za vady uvedené v předávacím protokolu.

Pronajímatel má právo vyhradit si ve smlouvě souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma.

b) Práva a povinnosti nájemce

Práva nájemce:

- oznámí-li nájemce řádně a včas pronajímateli vadu věci, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a ten tak neučiní bez zbytečného odkladu, takže nájemce může věc užívat jen s obtížemi, má nájemce právo na přiměřenou slevu z nájemného, nebo může sám provést opravu a požadovat po pronajímateli náhradu účelně vynaložených nákladů. V případě, že vada bude zásadním způsobem ztěžovat užívání nebo ho znemožní zcela, má nájemce právo na prominutí nájemného, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Nájemce má právo započíst si

to, co může podle předchozího ustanovení žádat od pronajímatele, až do výše nájemného za jeden měsíc; je-li doba nájmu kratší, až do výše nájemného. Neuplatní-li nájemce právo podle předchozího ujednání do šesti měsíců ode dne, kdy vadu zjistil nebo mohl zjistit, soud mu je nepřizná, namítne-li pronajímatel jeho opožděné uplatnění.

- trvá-li oprava vzhledem k době nájmu dobu nepřiměřeně dlouhou, nebo ztěžuje-li oprava užívání věci nad míru obvyklou, má nájemce právo na slevu z nájemného podle doby opravy a jejího rozsahu

- jedná-li se o takovou opravu, že v době jejího provádění není možné věc vůbec užívat, má nájemce právo, aby mu pronajímatel dočasně poskytl k užívání jinou věc, nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby

- v případě, že nájemce ohrozí v jeho nájemním právu třetí osoba nebo způsobí-li třetí osoba nájemci porušením nájemního práva újmu, může se ochrany domáhat nájemce sám

- nájemce má právo provést změnu předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, a to na svůj náklad. Pokud však dojde změnou věci k jejímu zhodnocení, je povinen se pronajímatel s nájemcem vyrovnat při skončení nájmu podle míry zhodnocení. Provede-li však nájemce změnu věci bez předchozího souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile ho o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Povinnosti nájemce:

- užívat věc jako řádný hospodář k účelu sjednanému, případně obvyklému, a platit nájemné dle této smlouvy

- provádět běžnou údržbu předmětu nájmu do výše 5.000 Kč za každý jednotlivý případ

- oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl

- ukáže-li se během nájmu potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí užívání věci

- oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.

VI.

Ostatní ujednání

Nájemce může zřídit třetí osobě k věci užívací právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Případný podnájem lze zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu věci. Umožní-li nájemce užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

VII.

Skončení nájmu bytu

Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. V případě, že byl nájem bytu sjednán na dobu určitou, skončí uplynutím této doby bez nároku na bytovou náhradu. Pro skončení nájmu se použijí příslušná ustanovení § 2285 a násl. Zákona.

Při skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli věc v místě, kde ji převzal, a v takovém stavu, v jakém byla v době, kdy ji převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání, ledaže věc zanikla nebo se znehodnotila. Při odevzdání věci je nájemce

oprávněněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.

Zanikne-li věc během doby nájmu, nájem skončí. Zanikne-li věc během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby. Stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu, nebo není-li ujednán, k účelu obvyklému, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce, má nájemce právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Bude-li nájemce užívat věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, vyzve ho pronajímatel, aby věc užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu a musí být nájemci doručena. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li však hrozit naléhavě vážné nebezpečí z prodlení, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, aniž nájemce vyzve k nápravě.

Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, může pronajímatel nájem vypovědět v těchto případech jen v těchto případech:

- a) nájemce poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu a této smlouvy (za hrubé porušení se považuje ze jména prodlení s úhradou nájemného delší 30 dnů nebo užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem)
- b) stane-li se předmět nájmu nepoužitelný ke sjednanému účelu.

Výpovědní doba je shodná pro oba účastníky a činí jeden kalendářní měsíc, přičemž výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

VIII.

Závěrečná ustanovení

Pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí se právní vztahy užívání bytu, společných prostor a zařízení domu příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a souvisejících právních předpisů.

Tato smlouva e sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží pronajímatel a nájemce.

Případné změny a doplňky této smlouvy lze provádět jejími písemnými dodatky číslovanými v postupné řadě.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem vzniku sjednaného nájemního poměru. Schválena byla usnesením rady města Kadaně č. 278/2024 ze dne 11.4.2024.

Účastníci této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, jejímu obsahu rozumí a smlouvu uzavírají podle své pravé a svobodné vůle, na důkaz čeho připojují níže své podpisy.

V Kadani dne: 24-04-2024

Za pronajímatele:

.....

Mgr. Jan Losenický, starosta
v zastoupení

Ing. Jan Vaic, místostarosta



Nájemce:

.....

MUDr. Bc. Petr Hossner MBA
ředitel nemocnice