**SMLOUVA O NÁJMU BYTU**

Smluvní strany:

|  |  |
| --- | --- |
| Název: | **Heimstaden Czech s.r.o.** |
| Sídlo: | **Ostrava - Moravská Ostrava, Gregorova, 2582/3, PSČ 702 00**  Zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v  Ostravě, sp. zn. C 66812  zastoupena na základě plné moci účinné od 1.2.2024 |
| IČ: | 05253268 |
| DIČ: | CZ699002915 |
| Číslo bankovního účtu: |  |
| (dále jen **„pronajímatel“)**  a  **Název firmy:** | **Nemocnice Havířov, příspěvková organizace** |
| Sídlo: | Dělnická, 1132/24, Havířov - Město, PSČ 73601 |
| IČ: | 00844896 |
| DIČ: | CZ00844896 |
| Společnost zapsaná: | V obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě sp.zn. Pr 899 |
| Zastoupená: | ředitel |
| Bankovní spojení: |  |
| Číslo účtu: |  |
| Email: |  |
| Telefon: |  |

(dále jen **„nájemce“)**

|  |  |
| --- | --- |
| Systémové číslo: | 8310350016 |

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „OZ”) tuto smlouvu o nájmu:

1. **Předmět smlouvy**
   1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu byt č. 001, o velikosti 1+3, o výměře 74,92 m2 situovaný v 1 nadzemním podlaží budovy č.p. 0350, č.or. 0014 na ulici Nerudova, obec Havířov-Město (dále jen „byt“). Byt se skládá z prostor, které je nájemce oprávněn užívat výlučně (včetně příslušenství), a to: 3x pokoj, 1x kuchyň, 1x předsíň, 1x koupelna, 1x WC, 1x komora, 1x sklep, přičemž nájemce je dále oprávněn užívat společně s dalšími nájemci společné prostory předmětného domu. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu byt za účelem zajištění přechodného ubytování zaměstnanců nájemce nebo třetích osob uvedených v Evidenčním listě a nájemce se zavazuje řádně hradit sjednané nájemné a jiné platby.
   2. O předání a převzetí bytu bude sepsán předávací protokol. V předávacím protokole bude mimo jiné obsažen popis vybavení bytu.
2. **Doba trvání nájmu**
   1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 31.07.2024 (datum zahájení) do 31.07.2025 (datum ukončení). Nájem končí uplynutím takto sjednané doby.
   2. **Smluvní strany sí ujednaly, že ustanovení § 2230 OZ o obnovení nájemního vztahu po uplynutí doby nájmu, se nepoužije. Smluvní strany si ujednaly, že tato smlouva může být prodloužená pouze písemným dodatkem uzavřeným oběma stranami této smlouvy.**
3. **Nájemné a jiné platby**
   1. Výše nájemného je sjednána dohodou smluvních stran tak, že činí celkem **10 950 Kč** (slovy: desettisícdevětsetpadesát korun českých) měsíčně.

Výše nájemného nepodléhá zvyšování s ohledem na inflaci, tzn. ujednání Podmínek nájmu bytů společnosti Heimstaden Czech s.r.o. označené jako Inflační doložka se nepoužije.

Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby (dále jen **Jiné platby").** Výše těchto jiných plateb ke dni podpisu této smlouvy činí **7 875 Kč/měsíc** (slovy sedmtisícosmsetsedmdesátpět korun českých), přičemž přesný výčet poskytovaných plnění a služeb, která se k uvedené částce vztahují, je dále uveden v Evidenčním listu nájemce, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že v případě, že byt bude vybaven plynovým spotřebičem typu B (tzn. spotřebič s přísunem vzduchu z místnosti a s odvodem spalin do komína), nebo plynovým spotřebičem typu C (tzn. Spotřebič s přísunem vzduchu z venkovního prostředí a odvodem spalin do venkovního prostředí) zajišťuje pravidelné čištění tohoto spotřebiče pronajímatel jako službu související s užíváním bytu a nájemce je povinen hradit náklady s touto službou spojené. Pravidelné čištění a běžnou údržbu jiných typů plynových spotřebičů zajišťuje nájemce sám na své náklady.

* 1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel není povinen poskytovat nájemci nezbytné služby, které nejsou uvedeny v evidenčním listu, zejména není povinen zajistit odvoz komunálního odpadu. Smluvní strany se dohodly, že pokud bude do bytu zajištěna dodávka plynu, je pronajímatel oprávněn jednostranně ukončit dodávky plynu do bytu a do příslušného domu, ve kterém se byt nachází, odstranit všechny vnitrní rozvody plynu v tomto domě a v bytě a nahradit stávající plynový sporák v bytě vhodným elektrickým spotřebičem, přičemž nájemce je povinen všechny tyto změny umožnit.
  2. V níže uvedeném období či obdobích poskytuje pronajímatel nájemci slevu či slevy uvedené v následující tabulce:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Sleva od | Sleva do | Výše slevy |
| 31.07.2024 | 31.07.2025 | 10% |

S ohledem na výše uvedenou poskytovanou slevu či slevy, smluvní strany shodně uvádí, že nájemné a jiné platby v níže uvedeném období či obdobích se sjednávají takto:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Za období od | Za období do | Měsíční nájemné před slevou | Výše slevy | Měsíční nájemné po slevě | Výše poskyt. plnění a služeb | Měsíční nájemné vč. jiných plateb |
| 31.07.2024 | 31.07.2024 | 10 950 Kč | 1 095 Kč | 9 855 Kč | 7 875 Kč | 17 730 Kč |
| 01.08.2024 | — | 10 950 Kč | 1 095 Kč | 9 855 Kč | 7 875 Kč | 17 730 Kč |

* 1. Nájemné a jiné platby jsou splatné předem na každý měsíc, nejpozději do 20. dne příslušného měsíce, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nebo na jiný účet, který pronajímatel oznámí písemně nájemci nejméně deset dní před dnem splatnosti (případně v hotovosti k rukám pronajímatele).

Za den úhrady se považuje den připsání předmětné částky na účet pronajímatele.

* 1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel zajistí za podmínek uvedených dále jako službu související s užíváním bytu službu domovního asistenta, která je definovaná dále (dále jen „Služba domovního asistenta“), a nájemce se zavazuje hradit úplatu za zajištění Služby domovního asistenta ve výši, která bude určena dle obsahu a rozsahu poskytovaných služeb s přihlédnutím k plnění zákonných povinností pronajímatele v rámci poskytování Služby domovního asistenta. Nájemce bude o zahájení poskytování Služby domovního asistenta a o výši úplaty informován zasláním nového Evidenčního listu, přičemž nájemce je povinen hradit úplatu za Službu domovního asistenta od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byl nájemci zaslán nový Evidenční list. Pronajímatel si vyhrazuje právo dle vlastního uvážení přestat Službu domovního asistenta nájemci zajišťovat, přičemž o ukončení zajišťování Služby domovního asistenta bude nájemce informován písemně. Služba domovního asistenta spočívá zejména v poskytování poradenství a přímé komunikaci zaměstnance pronajímatele s nájemcem v níže uvedených

oblastech, přičemž Služba domovního asistenta může být dále rozšiřována či omezována dle potřeb nájemců v domě a možností pronajímatele:

1. Práva a povinnosti nájemce
2. Poradenství se zadáváním technických a administrativních požadavků nájemce prostřednictvím mobilní aplikace a webového zákaznického portálu
3. Vysvětlení a bližší popis všech služeb pro nájemce, které pronajímatel nabízí (jak služba funguje, jak si o ni požádat, jak je zpoplatněná apod.)
4. Zprostředkování služby hodinového manžela
5. Zprostředkování služby Senior asistenta
6. Podávání informací o benefitech pro nájemce
7. Zprostředkování kontaktu s agenturou práce
8. Sociální poradenství (příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení apod.)
9. Poradenství s řešením nestandardních požadavků (např. stavební úpravy v bytě nájemníka apod.)

Poradenství a přímá komunikace s nájemci v rámci Služby domovního asistenta bude probíhat prostřednictvím telefonu, schránky domovního asistenta a osobních setkání v místě bydliště nájemce.

1. **Jistota**
   1. Nájemce se zavazuje složit pronajímateli částku ve výši 21 900 Kč jako jistotu k zajištění nájemného, jiných plateb a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem, a to nejpozději do posledního dne doby nájmu sjednané dle bodu 2.1. této smlouvy (případně prodloužené na základě dodatků k této smlouvě), pokud již nebyla nájemcem složena dříve. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jistotu použít k úhradě jakýchkoliv svých splatných pohledávek za nájemcem vzniklých v souvislosti s užíváním bytu, zejména k úhradě dlužného nájemného, jiných plateb nebo k úhradě jakýchkoliv jiných splatných pohledávek (např. na krytí škod, které způsobil nájemce v předmětu nájmu či ve společných prostorách domu, na úhradu úroků z prodlení, poplatků z prodlení, bezdůvodného obohacení z titulu užívání bytu po skončení nájemního poměru, apod.), a to bez ohledu na to, zda jsou tyto pohledávky písemně nájemcem uznané nebo přiznané pravomocným rozhodnutím soudu či jiného orgánu.
   2. Pronajímatel je oprávněn jednostranně započíst složenou jistotu na pohledávky za nájemcem specifikované v předchozím odstavci, a to kdykoliv v průběhu trvání i po skončení nájemního vztahu.
   3. V případě započtení jistoty dle předchozího je nájemce povinen jistotu doplatit do původně sjednané výše, a to ve lhůtě do 30 dnů ode dne započtení jistoty. Porušení této povinnosti se považuje za zvlášť závažné porušení povinností ze strany nájemce.
   4. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu vrátí pronajímatel nájemci nevyčerpané peněžní prostředky bez příslušenství (tzn. zejména bez úroku), a to do jednoho měsíce ode dne skončení nájmu k bytu, který pronajímateli vyklizený řádně odevzdal.
2. **Prohlášení nájemce**
   1. Nájemce tímto dále výslovně prohlašuje, že souhlasí s tím, aby pronajímatel po skončení nájmu, resp. po skončení oprávnění byt užívat, postupoval na základě předpokladu, že byt je řádně vyklizený. Nájemce tedy tímto výslovně prohlašuje, že dává tímto souhlas pronajímateli (tzn. pronajímatele zmocňuje), aby po skončení nájmu, resp. po skončení oprávnění byt užívat, pronajímatel byt za použití přiměřených prostředků a za přítomnosti nezúčastněné osoby otevřel a do tohoto bytu vstoupil, a v případě, že se v bytě budou nacházet věci nájemce, tyto věci nájemce za přítomnosti nezúčastněné osoby vyklidil. Pronajímatel pořídí soupis vyklizovaných věcí ve dvojím vyhotovení, který podepíší pronajímatel a nezúčastněná osoba. Věci budou vyklizeny a následně uskladněny po dobu 6 měsíců na náklad a nebezpečí nájemce. O vyklizení a o místu uskladnění věcí pronajímatel vyrozumí bez zbytečného odkladu nájemce a k vyrozumění přiloží jedno pare soupisu. Po uplynutí lhůty k uskladnění je pronajímatel oprávněn vyklizené věci dle své úvahy zlikvidovat.
   2. Nájemce výslovně prohlašuje, že byl v souladu s předpisy na ochranu osobních údajů seznámen pronajímatelem se všemi informacemi týkajícími se zpracování osobních údajů, zejména mu byly sděleny údaje o správci osobních údajů, pověřenci pro ochranu osobních údajů, účelech zpracování, oprávněných zájmech správce, případných příjemcích osobních údajů a kategoriích

příjemců, době zpracování, a současně byl informován o všech svých právech souvisejících s ochranou osobních údajů, a to v rámci předání dokumentu „Zásady zpracování osobních údajů". Nájemce výslovně bere na vědomí, že podrobné informace týkající se zpracování osobních údajů pronajímatelem jsou uvedeny na webových stránkách pronajímatele.

* 1. Nájemce výslovně prohlašuje, že mu byl při uzavření této smlouvy předložen originál průkazu energetické náročnosti budovy, ve které se byt nachází (dále jen „Průkaz“), a nájemce výslovně prohlašuje, že se vzdává práva na to, aby mu byl při uzavření této smlouvy předán originál Průkazu nebo jeho ověřená kopie, a že souhlasí s tím, že mu bude při uzavření výše uvedené nájemní smlouvy předána kopie Průkazu, případně pouze kopie grafického znázornění Průkazu.

1. **Zvláštní ujednání**
   1. Nájemce je povinen při uzavření nájemní smlouvy sdělit pronajímateli aktuální kontaktní údaje, zejména dostupné telefonní číslo, e-mailovou adresu, korespondenční adresu včetně shodných údajů týkajících všech osob užívajících byt. V případě změny těchto údajů, je nájemce povinen jejich změnu oznámit pronajímateli do 10 dnů ode dne změny.
2. **Závěrečná ustanovení**
   1. Smluvní strany si ujednaly zákaz podnájmu, přičemž toto ujednání neplatí, pokud je nájemcem právnická osoba.
   2. Smluvní strany si dle ust. § 630 odst. 1 občanského zákoníku ujednaly, že promlčecí doba jakýchkoliv práv vyplývajících nebo souvisejících s touto smlouvou ať již ve prospěch nájemce či pronajímatele činí čtyři (4) roky ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé.
   3. Jakékoliv změny či dodatky k této smlouvě je třeba učinit písemně se souhlasem obou smluvních stran. Pokud se tato smlouva uzavírá v listinné podobě, bude pořízena ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží po jednom.
   4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že další práva a povinnosti smluvních stran týkající se nájemního vztahu založeného touto smlouvou se řídí a jsou upravena v Podmínkách nájmu bytů společnosti Heimstaden Czech s.r.o. pro právnické osoby platných ke dni uzavření této nájemní smlouvy. Tyto Podmínky nájmu bytů tvoří přílohou č. 2 této smlouvy. Nájemce výslovně prohlašuje, že se s těmito Podmínkami nájmu býtu podrobně před uzavřením této smlouvy seznámil. V případě rozporu mezi ujednáními uvedenými v této smlouvě a ujednáními uvedenými v Podmínkách nájmu bytů společnosti Heimstaden Czech s.r.o. platí ujednání uvedená v této smlouvě.
   5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají ze své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně nikoliv v omylu a na důkaz toho připojují níže své podpisy.
   6. Smluvní strany shodně konstatují a výslovně berou na vědomí, že v případě, že tato smlouva je uzavřena písemně elektronickými prostředky v elektronické podobě a dojde k její autorizované konverzi do listinné podoby, nemusí být z technických důvodů v doložce autorizované konverze a v dokumentu v listinné podobě, který autorizovanou konverzí vznikne, uvedeny údaje o všech elektronických podpisech této smlouvy.
   7. Smluvní strany shodně uvádějí, že touto větou tohoto bodu končí text této smlouvy a následuje až samostatná podpisová strana, která začíná bodem **7.8.**

Datum podpisu ’

Heimstaden Czech s.r.o.

zastoupena na základě plné moci účinné od 1.2.2024

**PODPISOVÁ STRANA**

* 1. Smluvní strany shodně uvádějí, že zde následuje samostatná podpisová strana této smlouvy.

V případě, že tato smlouva je uzavřena písemně elektronickými prostředky v elektronické podobě, je datem uzavření této smlouvy datum připojení posledního elektronického podpisu.

Datum podpisu **] 5 -07-**

Nemocnice Havířov, příspěvková organizace  
Nájemce

V případě, že je tato smlouva uzavřena písemně v listinné podobě nebo písemně elektronickými prostředky v elektronické podobě s použitím elektronického dynamického biometrického podpisu nájemce(ců), odpovídá za ověření totožnosti nájemce(ců) a pravost jejich podpisů na této smlouvě se všemi důsledky z toho plynoucími:

**Podmínky nájmu bytů společnosti Heimstaden Czech s.r.o.**

**pro právnické osoby platné od 27.5.2020**

Společnost Heimstaden Czech s.r.o. vydává následující podmínky nájmu bytů. Tyto podmínky upravují bližším způsobem práva a povinnosti smluvních stran týkající se nájemního vztahu k bytu ve vlastnictví společnosti Heimstaden Czech s.r.o. založeného příslušnou nájemní smlouvou (dále jen **„podmínky”).**

Tyto Podmínky jsou veřejně dostupné na internetových stránkách [www.heimstaden.cz](http://www.heimstaden.cz) společnosti Heimstaden Czech s.r.o. (dále jen **„pronajímatel”),** v jeho sídle a jeho provozovnách.

Veškeré definice specifikované v příslušné nájemní smlouvě se použijí i v těchto Podmínkách a definice specifikované v těchto Podmínkách se použijí i v příslušné nájemní smlouvě, zejména:

**Inflační doložka:** Sazba nájemného bude každoročně navýšena o tolik procent, kolik činí v procentech

vyjádřená míra inflace, určená dle indexu nárůstu cen spotřebního zboží stanoveného přísl. správním orgánem ČR za bezprostředně předcházející kalendářní rok; plus o částku alikvotního podílu případného navýšení daně z nemovitostí připadající na m2 podlahové plochy určené na základě poměru podlahové plochy předmětného bytu k součtu podlahových ploch všech bytů předmětné nemovitosti podléhající uvedené dani.

1. **.Nájemné, úhrady plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících služeb a vyúčtování**
   1. Se změnou výše nájemného bude nájemce seznamován formou nového Evidenčního listu, který mu pronajímatel doručí (zpravidla doručením nového Evidenčního listu do poštovní schránky nájemce) vždy do 28. února daného roku. Povinnost platit takto zvýšené nájemné vzniká nájemci již za první měsíc následující po měsíci, ve kterém byl nájemci doručen nový Evidenční list.
   2. Měsíční výše úhrad plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících služeb (dále jen **„jiné platby“)** je stanovena jako poměrná část (1/12) celkových ročních nákladů, které pronajímatel obvykle vynaloží na zajištění dodávky těchto plnění a služeb nájemci, s ohledem na počet osob v domácnosti. Plnění a služby, které nebude pronajímatel nájemci poskytovat, a nebudou předmětem výše uvedené měsíční úhrady, je nájemce oprávněn zajistit si vlastním jménem a na vlastní náklady. V případě zvýšení nákladů ze strany dodavatelů plnění a služeb, nebo v případě změny právních či cenových předpisů či změn okolností rozhodných pro stanovení výše plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu, je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit měsíční výši jiných plateb. Takto upravenou měsíční výši jiných plateb je nájemce povinen začít hradit od prvního dne měsíce, ve kterém bylo nájemci doručeno písemné oznámení pronajímatele o úpravě těchto jiných plateb (zpravidla doručením nového Evidenčního listu do poštovní schránky nájemce). Pronajímatel si vyhrazuje právo zajistit dle svého rozhodnutí nájemci další plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby hrazené nájemcem.
   3. Nájemné a jiné platby dle předchozího odstavce jsou splatné do dvacátého (20) dne příslušného měsíce, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví příslušné nájemní smlouvy nebo na jiný účet, který pronajímatel oznámí písemně nájemci nejméně deset dní před dnem splatnosti. Za den úhrady se považuje den připsání předmětné částky na účet pronajímatele.
   4. Nájemce tímto ve smyslu ust. § 1933 odst. 1 občanského zákoníku určuje pro veškerá finanční plnění, která uhradí pronajímateli na základě této smlouvy a dále z titulu užívání bytu po skončení této smlouvy (mimo finančních plnění uhrazených nájemcem s variabilním symbolem, který byl nájemci písemně sdělen pronajímatelem v souvislosti s vymáháním dluhu), že tato finanční plnění, ať již budou v jakékoliv výši, budou započtena nejprve na závazek k úhradě nájemného a jiných plateb vztahujících se k měsíci, ve kterém bylo dané finanční plnění uhrazeno, tzn. zejména připsáno na účet pronajímatele nebo složeno v hotovosti v pokladně pronajímatele, případně vztahujících se k předcházejícímu měsíci, pokud bylo finanční plnění uhrazeno do pátého (5) dne v měsíci a splatnost nájemného je sjednána do pátého (5) dne následujícího měsíce (dále jen „Nájemné v daném měsíci“), nebo na závazek k vrácení bezdůvodného obohacení vzniklého bezesmluvním užíváním bytu v měsíci, ve kterém bylo dané finanční plnění uhrazeno, tzn. zejména připsáno na účet věřitele nebo složeno v hotovosti v pokladně pronajímatele (dále jen „Bezdůvodné obohacení v daném měsíci"). Až poté, co bude Nájemné v daném měsíci a/nebo Bezdůvodné obohacení v daném měsíci zcela uhrazeno, započítává se zbylé finanční plnění na jiný dříve splatný závazek nájemce.

Výše uvedené neplatí pro případ, když nájemce uhradí pronajímateli částku, která zcela odpovídá výši nedoplatku z vyúčtování měsíčních úhrad jiných plateb, plnění a služeb spojených s užíváním bytu, sníženého

**Heimstaden Czech s.r.o. Gregorova, 2582/3 IČ:05253268** [**info@heimstaden.cz**](mailto:info@heimstaden.cz)

**702 00 Ostrava - Moravská Ostrava Dlč: CZ699002915**

**Česká republika Klientská linka: 800 111 050**

o úrok ze složené jistoty či kauce; v takovém případě se tato platba nájemce započte na tento nedoplatek. Nájemce výslovně konstatuje, že s výše uvedeným určením ve smyslu ust. § 1933 odst. 1 občanského zákoníku souhlasí s tím, že k jakémukoliv jinému určení nájemce, které bude v rozporu s výše uvedeným ujednáním, nebude pronajímatel přihlížet.

* 1. Pronajímatel vždy do 4 měsíců od skončení příslušného kalendářního roku předloží nájemci vyúčtování měsíčních úhrad jiných plateb a skutečných nákladů vynaložených pronajímatelem na úhradu těchto plnění a služeb spolu s určením způsobu vypořádání případných přeplatků či nedoplatků.
  2. V případě, že nájemce nezaplatí nájemné řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý den prodlení.
  3. Všechny odchozí platby pronajímatele ve prospěch nájemce (ať již vyrovnání přeplatků vyplývajících z vyúčtování úhrad plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících služeb, vrácení jistoty, případně jakékoliv jiné platby) mohou být prováděny pouze bezhotovostní platbou z bankovního účtu pronajímatele na bankovní účet nájemce, nebo na jiný jím určený bankovní účet. V případě, že nájemce bude požadovat provedení odchozí platby jiným způsobem, je povinen zaplatit pronajímateli administrativní poplatek dle bodu 2.20. těchto Podmínek.

1. **.Práva a povinnosti**
   1. Nájemce je oprávněn byt využívat výlučně pro ubytování osob. Za návštěvu bytu se pro účely příslušné nájemní smlouvy považuje pobyt jiné osoby v bytě odlišné od osob, které jsou označeny v příslušné nájemní smlouvě nebo evidenčním listu, po nepřetržitou dobu maximálně 21 dní, celkově však maximálně 60 dní v jednom kalendářním roce.

Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny v počtu osob, které žijí v bytě, a to nejpozději do 15 dnů. V písemném oznámení je nájemce povinen uvést jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Nesplní-li nájemce tuto povinnost do 2 měsíců co změna nastala, je pronajímatel oprávněn nájem bytu vypovědět dle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

* 1. Nájemce je povinen zajistit, aby osoba, která byt užívá, užívala byt řádně a řídila se aktuálním domovním řádem, který je vyvěšen v domě a dalšími pokyny pronajímatele. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené osobami, které byt užívají, nebo osobami, jimž umožní do domu nebo bytu přístup.
  2. Nájemce je povinen zajistit, aby osoba, která byt užívá, udržovala byt a dům v čistotě a v dobrém stavu. Nájemce je povinen zajistit, aby veškerá zařízení včetně spotřebičů byly v pořádku, bez závad a v provozuschopném stavu dle platných předpisů.
  3. Nájemce se zavazuje hradit za úklid vnitřních společných prostor domu finanční plnění uvedené v Evidenčním listu. V případě, že pronajímatel službu úklidu vnitřních společných prostor domu nezajišťuje, zavazuje se nájemce provádět úklid vnitřních společných prostor domu sám a na své náklady.
  4. Při poruchách a poškozeních na zásobovacích vedeních je nájemce povinen neprodleně zajistit přerušení příslušného přívodu a o poruše neprodleně vyrozumět pronajímatele.
  5. Nájemce je povinen po dobu nájmu provádět nebo zajistit provádění a hradit běžnou údržbu předmětu nájmu, tzn. provádět nebo zajišťovat: provádět drobné opravy v bytě související s jeho užíváním. Za běžnou údržbu bytu a drobné opravy související s užíváním bytu se považují činnosti vymezené v Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Nájemce je povinen provádět na své náklady zejména opravy, pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, odsavačú par, digestoři, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení, výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt.

Uzavřením nájemní smlouvy nájemce přebírá odpovědnost za provoz plynových a elektrických spotřebičů v bytě, je povinen tyto spotřebiče udržovat ve stavu zaručujícím bezpečnost majetku a osob a provádět jejich pravidelnou údržbu, servis a čištění dle pokynů a návodu výrobce, platných právních předpisů a technických norem. Nájemce je povinen zajistit spuštění dodávky plynu a kontrolu zapojení spotřebičů prostřednictvím pronajímatele a za tím účelem je povinen bezodkladně informovat pronajímatele zejména o instalaci plynoměru společností dodávající plyn a o všech dalších souvisejících skutečnostech. Nájemce nesmí provést spuštění dodávky plynu svépomocí nebo prostřednictvím třetí osoby.

*dam®#*

*N* případě, že jsou okna v bytě vybavena okenními větracími štěrbinami, které zajišťují přívod vzduchu pro plynové spotřebiče typu B, je nájemce a osoba, která byt užívá, povinni zajistit, aby tyto okenní větrací štěrbiny byly jak z vnitřní, tak i z vnější strany okna volně přístupné a plně funkční, tzn. nájemce a osoba, která byt užívá, jsou povinni zajistit zejména, aby tyto štěrbiny nebyly žádným způsobem zastavovány, zakrývány, přelepovány, ucpávány a ani jiným způsobem snižována jejich funkčnost, ani toto neumožnit třetím osobám. Správná funkce těchto štěrbin je důležitá pro správnou funkci plynových spotřebičů, a jakýmkoliv omezením jejich funkčnosti vzniká nebezpečí ohrožení života či zdraví osob užívajících byt, či nebezpečí vzniku škody na majetku. Nájemce je srozuměn s tím, že v případě porušení svých povinností sjednaných v tomto odstavci odpovídá v celém rozsahu za jakoukoliv způsobenou škodu či jiné následky.

V případě, že není pronajímatelem nájemci poskytována služba čištění komínů, nesmí nájemce ani osoba, která byt užívá, žádným způsobem používat komín v bytě (pokud se v bytě nachází). Nájemce je povinen zajistit, že nebudou jakkoliv otevírány uzavřené (zejména zazděné či zaslepené) komínové průduchy, ani jakkoliv používány (zejména jako vývod kouřovodu krbů, kamen apod.), zacpávány, ani do nich vhazovány či vkládány jakékoliv předměty, ani toto neumožnit třetím osobám. Jakýmkoliv porušením povinností sjednaných v tomto odstavci vzniká nebezpečí ohrožení života či zdraví osob, či nebezpečí vzniku škody na majetku. Nájemce je srozuměn s tím, že v případě porušení svých povinností sjednaných v tomto odstavci odpovídá v celém rozsahu za jakoukoliv způsobenou škodu či jiné následky.

V případě, že je v bytě instalován detektor oxidu uhelnatého, jsou nájemce a osoba, která byt užívá, povinni udržovat tento detektor v provozuschopném stavu, zejména pravidelně měnit baterie. Nájemce ani osoba, která byt užívá, nesmí detektor demontovat. Pronajímatel výslovně upozorňuje nájemce, že pokud nebudou plynové spotřebiče řádně udržovány, čištěny a kontrolovány, může docházet k drobným únikům spalin do místnosti. Tyto drobné úniky nebudou detektorem zjištěny, neboť jejich intenzita nedosáhne limitu nebezpečnosti, nicméně dojde k poškození daného detektoru a snížení jeho citlivosti. Jakýmkoliv omezením funkčnosti detektoru vzniká nebezpečí ohrožení života či zdraví osob užívajících byt, či nebezpečí vzniku škody na majetku. Nájemce a osoba, která byt užívá, jsou povinni zajistit řádnou údržbu, čištění a kontrolu plynových spotřebičů v bytě (např. i prostřednictvím placené služby poskytované pronajímatelem). Nájemce je srozuměn s tím, že v případě porušení svých povinností sjednaných v tomto odstavci odpovídá v celém rozsahu za jakoukoliv způsobenou škodu či jiné následky.

Pokud bude do bytu zajištěna dodávka plynu, je pronajímatel oprávněn jednostranně ukončit dodávky plynu do bytu a do příslušného domu, ve kterém se byt nachází, odstranit všechny vnitřní rozvody plynu v tomto domě a v bytě a nahradit stávající plynový sporák v bytě vhodným elektrickým spotřebičem, přičemž nájemce je povinen všechny tyto změny umožnit.

V případě, že je v bytě nebo v jiném předmětu nájmu umístěno elektronické monitorovací zařízení zajišťující monitoring výstupu důlních plynů na povrch, je nájemce povinen uzavřít s provozovatelem tohoto zařízení smlouvu upravující provoz a údržbu tohoto zařízení. Nájemce je povinen zajistit, aby osoba, která byt užívá, strpěla umístění a provozování tohoto zařízení v bytě či jiném předmětu nájmu a umožnila provozovatelem tohoto zařízení vstup v souvislosti s provozem, opravami a údržbou tohoto zařízení.

* 1. Nájemce ani osoba, která byt užívá, nejsou oprávněni provádět na předmětu nájmu jakékoli stavební změny nebo změny na instalacích. Nájemce ani osoba, která byt užívá, nejsou oprávněni provádět na předmětu nájmu ani jiné zásadní změny nebo úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce provede v bytě nebo v budově, ve které se byt nachází, bez souhlasu pronajímatele instalaci, výměnu či jakoukoliv změnu plynových či elektrických spotřebičů nebo rozvodů, odpovídá v celém rozsahu za stav a provoz těchto věcí a je povinen tyto věci udržovat ve stavu zaručujícím bezpečnost majetku a osob, a provádět jejich pravidelnou údržbu, servis a čištění dle pokynů a návodu výrobce, platných právních předpisů a technických norem.
  2. Nájemce je povinen zajistit, aby osoba, která byt užívá, dodržovala obecně závazné bezpečnostní, požární a hygienické předpisy.
  3. Nájemce je povinen zajistit, aby osoba, která byt užívá, neznečišťovala společné prostory domu, neumísťovala v nich žádné předměty.
  4. Nájemce je povinen zajistit, aby osoba, která byt užívá, zachovávala v domě klid tak, aby nad míru obvyklou nebyli rušeni ostatní uživatelé. Nájemce bere na vědomí, že je zejména nutno respektovat dobu tzv. nočního klidu mezi 22.00 až 6.00 hod. Chovat domácí zvířata v bytě je povoleno pouze běžným způsobem s ohledem na vlastnosti bytu tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních uživatelů domu nad míru přiměřenou poměrům.
  5. Nájemce a osoba, která byt užívá, jsou oprávněni v bytě pracovat nebo podnikat, pouze pokud to nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům. Nájemce ani ten, kdo s ním byt užívá, nejsou bez

**Heimstaden Czech s.r.o. Gregorova, 2582/3 IČ: 05253268** [**lnlo@heimstaden.cz**](mailto:lnlo@heimstaden.cz)

**702 00 Ostrava - Moravská Ostrava DIČ: CZ699002915** [**www.heimstaden.cz**](http://www.heimstaden.cz)

**Česká republika Klientská linka: 800 111 050**

*ftáátelbký dnm&iy*

předcházejícího písemného souhlasu pronajímatele oprávněni umístit v bytě, ve společných prostorách domu nebo na domě jakékoliv označení související s podnikáním ani v bytě zřídit sídlo jakékoli právnické osoby či místo podnikání jakékoli fyzické osoby či jakéhokoli jiného subjektu.

* 1. Nájemce a osoba, která byt užívá, jsou povinni umožnit dle předchozí výzvy pronajímatele v přiměřenou denní dobu pronajímateli či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej provázejícím přístup do bytu za účelem:

1. prohlídky bytu,
2. provedení potřebné opravy nebo údržby zejména na zařízeních pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i k provedení odpočtu měřených hodnot, případně za účelem instalace a údržby dalších technických zařízení, pokud jsou umístěna v bytě, c) kontroly stavu bytu a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti bytu, d) prohlídky bytu v době 3 měsíců před skončením nájmu, za účelem jeho ukázky potenciálním nájemcům.

Ví-li nájemce předem o nepřítomnosti osoby užívající byt, která má být delší než 2 měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí pronajímateli osobu, která po dobu nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.

* 1. Nájemce je povinen sdělit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů, skutečnost, že byt byl distribuční společností odpojen od přívodu el. energie z důvodů na straně nájemce.
  2. Není-li v příslušné nájemní smlouvě podnájem bytu vyloučen, je nájemce oprávněn dát byt do podnájmu, přičemž je povinen o uzavření podnájemní smlouvy bezodkladně informovat pronajímatele.
  3. V případě ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen zajistit, aby osoba, která byt užívala, zrušila nebo změnila údaj o místě svého trvalého pobytu v bytě, a tuto skutečnost prokázat pronajímateli, a to nejpozději do 7 dnů od předání bytu pronajímateli. V případě, že nájemce tuto povinnost v této lhůtě nesplní, je pronajímatel oprávněn zajistit zrušení údaje o místě trvalého pobytu v bytě sám na náklady nájemce, přičemž nájemce je srozuměn s tím, že náklady na toto zrušení činí minimálně 500,- Kč.
  4. Nájemce je povinen při uzavření příslušné nájemní smlouvy sdělit pronajímateli aktuální kontaktní údaje, zejména dostupné telefonní číslo, e-mailovou adresu (pokud je tato k dispozici) a korespondenční adresu. V případě změny těchto údajů, je nájemce povinen jejich změnu oznámit pronajímateli do 10 dnů ode dne změny.
  5. V případě porušení povinností nájemce sjednaných v bodech 2.1., 2.9., 2.12., 2.13., nebo 2.16. tohoto článku je nesporné, že pronajímateli porušením těchto povinností vzniká ať již majetková či nemajetková újma, přitom z důvodů náročného vyčíslování újmy platí, že při jednotlivém porušení těchto povinností je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení paušální náhrady ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení povinností uvedených v bodech 2.1., 2.12., 2.13., nebo 2.16. tohoto článku a 5.000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení povinností uvedených v bodě 2.9. tohoto článku. V případě porušení povinností nájemce sjednaných v bodě 2.15. tohoto článku je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení sankce z titulu prodlení ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každých započatých 30 dnů porušování povinnosti.
  6. V případě, že nájemce nebo osoba, která byt užívá, neumožní instalaci měřidla podle zákona o metrologii (např. vodoměr) nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění (indikátor topných nákladů) nebo v případech prokázaného ovlivňování měření nebo zásahu do systému rozvodného zařízení provedeného nájemcem ve svůj prospěch a/nebo v neprospěch ostatních nájemců, a v případě, že nájemce neumožní odečet instalovaného měřidla, pak při vyúčtování:

1. dodávky TUV bude nájemci vyúčtována spotřební složka TUV ve výši příslušného násobku průměrné spotřební složky nákladů připadající na 1 m2 podlahové plochy bytu dle platných právních předpisů.
2. dodávky tepla (vytápění) bude nájemci vyúčtována spotřeba dle platných právních předpisů c) dodávka SV bude nájemci vyúčtována jako poměrná část nákladu na dodávku SV ve výši:

* průměrné spotřeby SV minulého zúčtovacího období v případech, kdy nedošlo ke změně odběrových poměrů,
* v případech, kdy není známá výše odběru nebo při změně odběrových poměrů, ve výši ročního směrného čísla potřeby vody v souladu s vyhl. č.428/2001 Sb.
  1. Pronajímatel a nájemce se při uzavření příslušné nájemní smlouvy dohodli za účelem udržení kvalitních a hygienicky nezávadných podmínek bydlení ve smyslu ustanovení § 2272 odst. 3 OZ., na maximální

**lč: 05253268**



obsazenosti bytu. V návaznosti na výše uvedené smluvní strany sjednaly, že byt je určen k ubytování maximálně níže uvedeného počtu osob (pokud není mezi stranami písemně dohodnuto jinak):

|  |  |
| --- | --- |
| Byt o velikosti 1+1, 1+0, 1+kk | max. 4 osoby |
| Byt o velikosti 2+1, 2+0, 2+kk | max. 5 osob |
| Byt o velikosti 3+1, 3+0, 3+kk | max. 6 osob |
| Byt o velikosti 4+1,4+0, 4+kk a větší | max. 7 osob |

* 1. Nájemce je povinen v případě, že po pronajímateli požaduje provedení určitého administrativního úkonu (např. vydání potvrzení, požadavek na provedení odchozí platby jiným způsobem než dle bodu 1.7 Podmínek, apod.), zaplatit pronajímateli administrativní poplatek ve výši zveřejněné v sídle pronajímatele a v jeho provozovnách.

1. **.Prohlášení nájemce**
   1. Nájemce podpisem příslušné nájemní smlouvy výslovně prohlašuje, že:
2. si byt prohlédnul před uzavřením příslušné nájemní smlouvy, a že mu jsou dobře známy všechny skutečnosti týkající se bytu. Nájemce výslovně prohlašuje, že byt je ve stavu způsobilém řádnému užívání pro účely bydlení, není—li v příslušné nájemní smlouvě uvedeno jinak;
3. se řádně seznámil s obsahem Dohody o způsobu rozúčtování vodného a stočného mezi pronajímatelem a nájemcem (pokud byla pro dům, ve kterém se nachází byt, uzavřena) a že k této Dohodě přistupuje, přičemž příslušná nájemní smlouva se tak stává přílohou Dohody o způsobu rozúčtování SV pro daný dům;
4. se řádně seznámil s maximálním počtem osob, které mohou byt užívat (viz bod 2.19. Podmínek);
5. souhlasí s tím, aby pronajímatel dle svého rozhodnutí zahájil vytápění bytu i mimo otopné období, vyžaduje-li to průběh venkovních teplot a připouští-li to technické a zásobovací podmínky;
6. že v případě skončení nájmu, resp. po skončení oprávnění byt užívat, byt nejpozději posledního dne trvání nájmu, resp. posledního dne trvání oprávnění byt užívat, dobrovolně vyklidí a předá jej pronajímateli bíle vymalovaný, a to ve stavu, v jakém jej přebíral, přičemž se přihlíží pouze k obvyklému opotřebení. O předání bytu pořídí smluvní strany předávací protokol, ve kterém bude popsán stav bytu a který obě strany podepíší (viz bod 4.2. těchto Podmínek).
7. souhlasí s tím, aby pronajímatel označil pro účely doručování poštovních zásilek domovní zvonek bytu a poštovní schránku patřící k bytu jménem a příjmením nájemce a číslem bytu.
8. **.Zánik nájmu**
   1. Nájem bytu zaniká:
9. uplynutím doby, na níž byl nájem sjednán,
10. písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem k datu, které sjednají,
11. písemnou výpovědí nájemce ze zákonem stanovených důvodů,
12. písemnou výpovědí pronajímatele z následujících důvodů:
13. v případě, že nájemce nezaplatil nájemné a jiné platby za dobu alespoň tří měsíců, a to bez výpovědní doby
14. v případě, že nájemce nebo osoba, která byt užívá, poškozuje byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, a to bez výpovědní doby
15. v případě, že nájemce nebo osoba, která byt užívá, způsobuje jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, a to bez výpovědní doby
16. v případě, že nájemce nebo osoba, která byt užívá, užívá neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno, a to bez výpovědní doby
17. v případě, že nájemce nebo osoba, která byt užívá, porušil jinou povinnost sjednanou v nájemní smlouvě nebo těchto Podmínkách, a to s tříměsíční výpovědní dobou
18. jinými způsoby předpokládanými OZ, příslušnou nájemní smlouvou nebo těmito Podmínkami.
    1. Při skončení nájmu, resp. po skončení oprávnění předmětný byt užívat, je nájemce povinen předat byt bíle vymalovaný a ve stavu, v jakém jej přebíral, přihlíží se pouze k obvyklému opotřebení. O předání pořídí smluvní strany zápis, který podepíší. Pronajímatel je povinen předat nájemci kopii tohoto protokolu.
    2. V případě prodlení nájemce s vyklizením a/nebo předáním bytu pronajímateli po skončení nájemního poměru, resp. po skončení oprávnění byt užívat, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci do doby odevzdání vyklizeného bytu náhradu stanovenou v ustanovení § 2295 OZ a jiné platby sjednané v Nájemní smlouvě z titulu bezdůvodného obohacení.
    3. Pokud nájemce vyklidí bez důvodů byt před uplynutím sjednané doby nájmu dle této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli nájemné a jiné platby sjednané v Nájemní smlouvě za dobu, která do skončení nájmu zbývá, nedohodne-li se s pronajímatelem písemně jinak.
    4. V případě prodlení nájemce s vyklizením a/nebo předáním bytu pronajímateli po skončení nájemního poměru, resp. po skončení oprávnění byt užívat, delším než sedm (7) dní je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci do doby odevzdání vyklizeného bytu mimo plateb uvedených v bodě 4.3. těchto Podmínek také zaplacení náhrady škody v paušální výši 20.000 Kč.
    5. V případě, že počet uživatelů bytu překročí sjednaný počet osob (viz bod 2.19. těchto Podmínek), jedná se o hrubé porušení povinnosti nájemce a pronajímatel je oprávněn příslušnou nájemní smlouvu vypovědět.
19. **.Závěrečná ustanovení**
    1. Pokud by byla jednotlivá ustanovení příslušné nájemní smlouvy shledána neplatnými nebo neúčinnými, nedotýká se tato neplatnost nebo neúčinnost platnosti a účinnosti dalších ustanovení smlouvy, ani smlouvy jako celku. V takovém případě platí za přijatá ta ujednání, která jsou právně platná a účinná a co nejvíce se přibližují původnímu cíli sledovanému stranami při uzavření příslušné nájemní smlouvy.
    2. Doručování nájemci se provádí osobně, elektronicky na emailovou adresu uvedenou v záhlaví Nájemní smlouvy nebo doporučeným dopisem zaslaným do vlastních rukou na adresu sídla nájemníka, a/nebo na adresu bytu a/nebo jinou adresu nájemníka, kterou nájemník prokazatelně písemně sdělí pronajímateli. Odepře-li nájemce písemnost přijmout nebo ji pošta vrátí jako nedoručitelnou, považuje se písemnost za doručenou dnem, kdy její přijetí bylo odepřeno nebo poštou vráceno pronajímateli jako nedoručitelné. U všech písemností doručovaných nájemci do vlastních rukou se připouští náhradní doručení.
    3. Nájemce výslovně prohlašuje, že se s výše uvedenými Podmínkami v celém rozsahu seznámil, porozuměl jim, souhlasí s nimi a zavazuje se jimi řídit.
    4. Nájemce a pronajímatel shodně uvádějí, že touto větou tohoto bodu končí text Podmínek a následuje až samostatná podpisová strana, která začíná bodem 5.5.

**PODPISOVÁ STRANA**

* 1. Nájemce a pronajímatel shodně uvádějí, že zde následuje samostatná podpisová strana těchto Podmínek.

V případě, že jsou tyto Podmínky učiněny v písemné formě elektronickými prostředky (tzn. v elektronické podobě), je datem učinění těchto Podmínek datum připojení posledního elektronického podpisu.

Nájemce a pronajímatel shodně uvádějí a výslovně berou na vědomí, že v případě, že tyto Podmínky budou učiněny v písemné formě elektronickými prostředky (tzn. v elektronické podobě) a dojde k jejich autorizované konverzi do listinné podoby, nemusí být z technických důvodů v doložce autorizované konverze a v dokumentu v listinné podobě, který autorizovanou konverzí vznikne, uvedeny údaje o všech elektronických podpisech těchto Podmínek.

**n t . . ’ 5 -07- 2024**

Datum podpisu

Nemocnice Havířov^ příspěvková  
organizace  
nájemce



**Celková dodaná energie**(Energie na vstupu do budovy)

**PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY**

Ulice, číslo: **Nerudova 350/14**

PSČ, místo: **736 01 Havířov - Město**

Typ budovy: **Bytový dům**

Plocha obálky budovy: **1219,94** m2

Objemový faktor tvaru A/V: **0,37** m2/m3

Celková energeticky vztažná plocha: **1145,00** m2

**ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY**

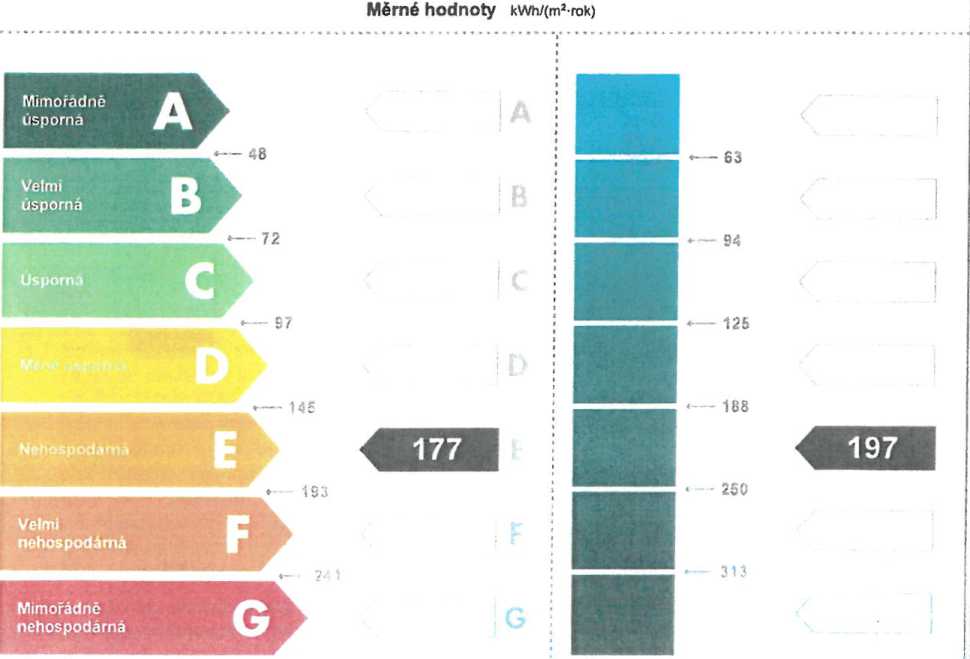
**Neobnovitelná primární energie**

(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

**Hodnoty pro celou budovu**MWh/rok

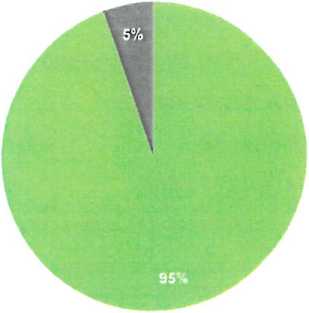
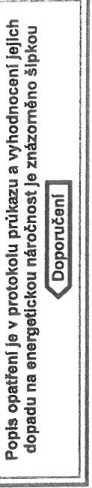
**203,1**

**225,3**



**DOPORUČENÁ OPATŘENÍ**

**PODÍL ENERGONOSITI  
NA DODANÉ ENERGII**



**Hodnoty pro celou budovu**

MWh/rok

**CZT do 50% OZE -191,9**

**H Elektřina ze sítě-11,1**

**Opatření pro Stanovena**

**Vnější stěny: ■**

**Okna a dveře:**

**Střechu: j**

**Podlahu: ■**

**Vytápění: ■**

**Chlazení / klimatizaci: :**

**Větrání: j**

**Přípravu teplé vody: !**

**Osvětlení: •**

**Jiné: !**

**UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY**

**Osvětlení**

**Chlazení**

**Dílčí dodané energie** Měrné hodnoty kWh(m\*rok)

' u.m W/(m’-K)

**42,1**

**11,1**

**149,9**

**Hodnoty pro celou budovu**

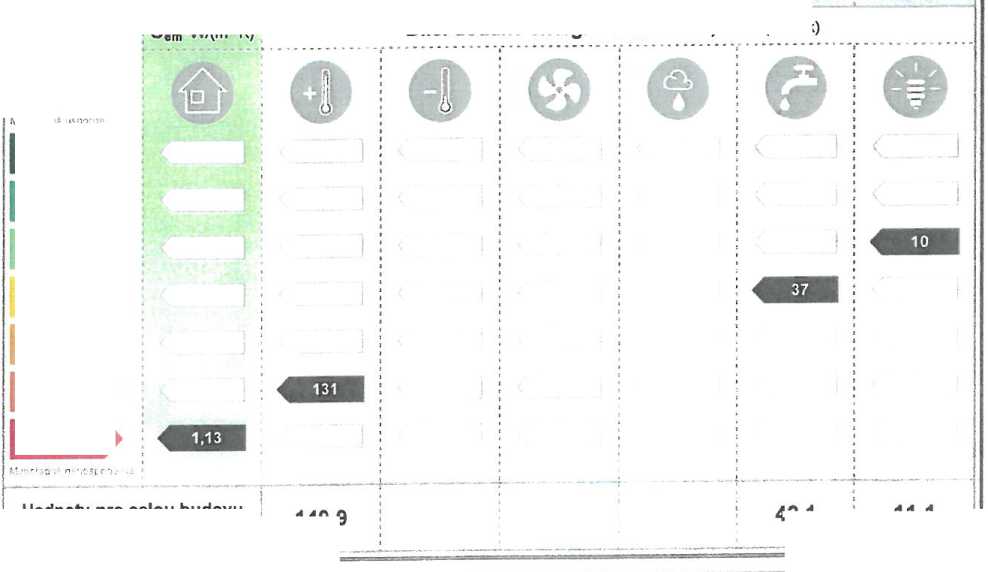
MWh/rok

**Obálka budovy Vytápění**

**Větrání : Úprava vlhkosti Teplá voda**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Zpracovatel: Ing.Vlastimil Bobrek | Osvědčení č.: | 0142 |  |
| Kontakt: Polní 293, 735 53 Dolní Lutyně | Vyhotoveno dne:  Podpis:  1' ■ 7 ■ - • •• .. . : | 12.2014 |  |

*Oky*



**DOHODA**

**o způsobu rozúčtování nákladů spojených s poskytováním plnění spojených  
s užíváním bytu (dále jen „Služeb“), uzavřená mezi:**

|  |  |
| --- | --- |
| Pronajímatelem: | Heimstaden Czech s.r.o. |
| se sídlem | Ostrava - Moravská Ostrava, Gregorova, 2582/3, PSČ 702 00  Zapsána v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, sp. zn. C 66812  zastoupena na základě plné moci účinné od 1.2.2024 |
| IČ  Plátce DPH, DIČ | 05253268  CZ699002915 |

Nájemcem (společnými nájemci): Nemocnice Havířov, příspěvková organizace,

|  |  |
| --- | --- |
| Bytem: | Nerudova 0350/0014, Havířov-Město, PSČ 73601 |
| Systémové číslo: | **8310350016** |



**Předmět dohody**

Tato dohoda je uzavírána v souladu s dikcí zákona 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

Předmětem této dohody je sjednání způsobu rozúčtování nákladů na následující poskytovaná plnění spojená s užíváním bytu (dále jen „Služby“), jejichž způsob rozúčtování není stanoven zvláštním právním předpisem:

1. Dodávka pitné vody a odvádění odpadních vod kanalizacemi - vodné a stočné
2. Kontrola a čištění komínů
3. Osvětlení společných prostorů v domě
4. Úklid společných prostorů v domě
5. Užívání výtahu
6. Odvoz splašků a čištění žump
7. Vybavení bytu společnou televizní anténou
8. Další služby sjednané v nájemní smlouvě
   1. **Rozúčtování nákladů na dodávku pitné vody a odvádění odpadních vod kanalizacemi (dále jen „vodné a stočné“)**

Smluvní strany se dohodly, že rozúčtování vodného a stočného bude prováděno následujícím způsobem:

a.

fakturovaný náklad pitné vody z odběrného místa, popř. ze společného odběrného místa, se rozdělí v poměru naměřených odběrů dle dílků poměrových měřidel pitné vody instalovaných v jednotlivých bytech a v poměru neměřených odběrů (v bytech, kde poměrová měřidla instalovaná nejsou či kde nebyl umožněn pronajímateli řádný odečet dodávky pitné vody) dle směrných čísel roční potřeby vody dle počtu osob, (resp. u nebytových prostorů dle charakteru odběru), doby užívání bytu a dle vybavenosti bytu v souladu s přílohou č.12 k vyhlášce č.428/2001 Sb., obdobně v případě nebytových prostorů, a to až do doby, než bude příslušným právním předpisem směrné číslo změněno s tím, že po změně bude platit od 1. dne měsíce následujícího po nabytí účinnosti nového právního předpisu nové směrné číslo, tzn. že se v domě nejprve sečte počet m3 vody dle zjištěných stavů poměrových měřidel spotřebitelů s namontovanými podružnými vodoměry, k tomuto součtu se přičte počet m3 stanovený příslušným směrným číslem spotřebitelů s neměřenými odběry. Následně se náklad fakturovaný dodavatelem SV ze společného odběrného místa podělí součtem m3 zjištěných dle předchozí věty a výsledným číslem se poté znovu znásobí u jednotlivých spotřebitelů počet m3 zjištěný dle předchozí věty.

* **případě 100 % měření pitné vody** v domě (respekt, na předmětném odběrném místě) po celý kalendářní rok se provede rozúčtování vodného a stočného studené vody poměrově dle hodnot naměřených u podružných vodoměrů.

b.

* případech nezaviněných poruchových stavů vodoměrů bude spotřebiteli s měřeným odběrem vyúčtována poměrná část nákladu na dodávku SV ve výši:

průměrné spotřeby SV dle minulého zúčtovacího období / v případech, kdy nedošlo ke změně odběrových poměrů/ nebo

v případech, kdy není známa předešlá výše odběru nebo při změně odběrových poměrů v poměrné výši nákladů připadající na směrné číslo roční potřeby vody v souladu s přílohou č.12 vyhl. č. 428/2001 Sb., resp. příslušným právním předpisem.

V případě, že na odběrném místě je průměrná spotřeba v m3 na osobu a rok nižší než je směrné číslo roční potřeby vody, použije se přednostně hodnota průměrné spotřeby vody v m3 na osobu a rok.

c.

* případě, že na daném odběrném místě nejsou instalovány poměrová měřidla studené vody, se náklady na vodné a stočné rozúčtují podle počtu osob bydlících v bytě v závislosti na vybavení bytu (směrná čísla roční potřeby vody)

Smluvní strany se dohodly, že v případě, pokud byla platně uzavřena dohoda o způsobu rozúčtování nákladů spojených s rozúčtováním dodávky pitné vody v minulosti, pak je účinností tohoto článku zrušena.

* 1. **Rozúčtování nákladů spojených s kontrolou a čištěním komínů**

Smluvní strany se dohodly, že náklady spojené s kontrolou a čištěním komínů se rozúčtují dle počtu bytů v domě, v nichž byla provedena kontrola a čištění komínů, přičemž náklad je stanoven na každou bytovou jednotku ve stejné výši, bez ohledu na počet komínových průduchů.

Smluvní strany se dohodly, že do nákladů spojených s kontrolou a čištěním komínů budou zahrnuty zejména náklady na provoz komínové techniky spočívající v čištění komínových průduchů, odnosu sazí, náklady na kontrolu spalinových cest.

Nájemce se zavazuje provedení shora uvedených služeb stvrdit podpisem na příslušném kontrolním formuláři.

Nájemce se zavazuje zpřístupnit byt k čištění a kontrole komínu, a to ve lhůtách uvedených ve Vyhl. č. 34/2016 Sb.

* 1. **Rozúčtování nákladů spojených s osvětlením společných prostorů v domě**

Smluvní strany se dohodly, že náklady na osvětlení společných prostorů a rozvodné zařízení domu na odběrné místo, popř. společné odběrné místo budou rozúčtovány podle počtu osob evidovaných pronajímatelem v jednotlivých bytech a podle doby užívání bytu těmito osobami.

Smluvní strany se dále dohodly, že do nákladů spojených s osvětlením společných prostorů je pronajímatel oprávněn zahrnout zejména náklady na spotřebovanou elektrickou energii, včetně nájemného za elektroměry, výměny žárovek, zářivek, vypínačů, spínačů, schodišťových automatů, jističů, osvětlovacích těles, opravy a výměny ovládání domovních dveří, el. zámků, venkovních zvonku, zvonkových tabel apod.

* 1. **Rozúčtování nákladů spojených s úklidem společných prostorů v domě**

Smluvní strany se dohodly, že v případě poskytování služby Úklid společných prostorů, je tato účtována měsíčním paušálem na daný byt.

V případě, že v domě je již tato služba sjednána, nájemce podpisem této dohody výslovně souhlasí s poskytováním této služby v domě, kde se nachází byt, který užívá.

* 1. **Rozúčtování nákladů spojených s užíváním výtahu**

Smluvní strany se dohodly, že náklady na provoz výtahů budou rozúčtovány uživatelům bytů podle počtu osob evidovaných pronajímatelem v jednotlivých bytech a podle doby užívání bytů těmito osobami.

Smluvní strany se dohodly, že do nákladů budou zahrnuty zejména náklady na spotřebovanou elektrickou energii, náklady za servis výtahů, běžné opravy a údržbu výtahů, nátěry kabin, výměnu rozbitých skel nebo šachetních dveří.

* 1. **Rozúčtování nákladů spojených s odvozem splašků a čištění žump**

Smluvní strany se dohodly, že náklady spojené s touto službou budou rozúčtovány uživatelům bytů podle počtu osob evidovaných pronajímatelem v jednotlivých bytech a dle doby užívání bytů těmito osobami.

* 1. **Rozúčtování nákladů spojených se Službou Vybavení bytu společnou televizní anténou (STA) a digitálním televizním signálem (DTS), internet**

Smluvní strany se dohodly, že náklady spojené se službou STA se rozúčtují dle počtu bytů v domě. Do nákladů budou zahrnuty náklady za spotřebu el. energie, údržbu rozvodů, opravy jednotlivých částí antény, zesilovačů.

Smluvní strany se dohodly, že v případě poskytování služby, je tato účtována měsíčním paušálem na daný byt.

* 1. **Rozúčtování nákladů spojených se službou domovní asistent**

Smluvní strany se dohodly, že v případě poskytování služby Domovní asistent, je tato účtována měsíčním paušálem na daný byt.

V případě, že v domě je již služba sjednána, nájemce podpisem této dohody výslovně souhlasí s poskytováním této služby v domě, kde se nachází byt, který užívá.



Způsob rozúčtování služeb uvedených pod bodem II. této dohody se použije tehdy, pokud s touto dohodou vysloví souhlas dvoutřetinová většina nájemců v domě, respekt, na odběrném místě, popř. na společném odběrném místě jednotlivých služeb.

Nedojde-li k dohodě, rozúčtují se náklady na služby takto:

1. dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech; není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody v souladu s přílohou č.12 vyhl. č. 428/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů
2. provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů
3. umožnění příjmu televizního signálu (STA) podle počtu kabelových zásuvek
4. provoz výtahu, osvětlení společných prostorů v domě, úklid společných prostorů v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování

Odběrným místem, popř. společným odběrným místem uvedeným v čl. 11.1. této dohody se rozumí fakturační vodoměr, který měří spotřebu vodného (stočného) pro část domu, jeden dům či více domů.

Odběrným místem, popř. společným odběrným místem uvedeným v čl. II.3. této dohody se rozumí fakturační elektroměr, který měří spotřebu el. energie společných prostorů části domu, celého domu, či více domů.



Dohoda se uzavírá s účinností od 31.07.2024 na dobu neurčitou, nejdéle však na dobu trvání nájemního poměru nájemce k bytu uvedeném v záhlaví této dohody.

Dohodu lze vypovědět a změny provádět pouze písemně.

Smluvní strany shodně uvádějí, že touto větou tohoto bodu končí text Dohody a následuje až samostatná podpisová strana.

**PODPISOVÁ STRANA**

Smluvní strany shodně uvádějí, že zde následuje samostatná podpisová strana této Dohody.

V případě, že je tato Dohoda uzavřena v písemné formě elektronickými prostředky (tzn. v elektronické podobě), je datem uzavření této Dohody datum připojení posledního elektronického podpisu.

Smluvní strany shodně uvádějí a výslovně berou na vědomí, že v případě, že tato Dohoda bude uzavřena v písemné formě elektronickými prostředky (tzn. v elektronické podobě) a dojde k její autorizované konverzi do listinné podoby, nemusí být z technických důvodů v doložce autorizované konverze a v dokumentu v listinné podobě, který autorizovanou konverzí vznikne, uvedeny údaje o všech elektronických podpisech této Dohody.

Datum podpisu **1 5 -07- 2024** Datum podpisu **1 5 *'07- 201k***

Heimstaden Czech s.r.o.

zastoupena na základě plné moci účinné od 1.2.2024

Nemocnice Havířov, příspěvková organizace  
nájemce