

SMLOUVA O NÁJMU BYTU číslo 8

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají v souladu s ustanovením § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, následující smluvní strany:

1. Odborný léčebný ústav Paseka, p.o.

Paseka 145, 783 91 Paseka

IČO 00849081, DIČ: CZ00849081

bankovní spojení 0

e-mail:

zastoupen: MUDr. Zdenkou Polzerovou, MBA - ředitelkou,

jako „pronajímatel“ na straně jedné,

a

**2. HV stavby a práce s.r.o., IČ: 04395255, adresa: Krátká 157, 664 61 Rajhradice,
Zastoupena: p. Volodymyrem Holinkou, jednatelem společnosti**

jako „nájemce“ na straně druhé,

takto:

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel má ve své správě na základě zřizovací listiny č.j. OZ/581/03 ze dne 7.3.2003, ve znění násl. dodatků, bytový dům č. p. 593, na adrese Smetanova 593, 793 05 Moravský Beroun, který je součástí pozemku p. č. 192, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc na LV č. 249 pro obec a k. ú. Moravský Beroun (dále též jen „bytový dům“).
2. Výlučným vlastníkem bytového domu je Olomoucký kraj, Jeremenkova 1191/40a, Hodolany, 77900 Olomouc, kdy pronajímatel je oprávněn se svěřeným bytovým domem a jednotlivými byty hospodařit, tedy je také přenechat za úplaty k užívání třetí osobě.
3. Pronajímatel se zavazuje přenechat za úplaty do nájmu byt **č. 8 umístěný v 2.NP** (dále též jen „byt“) v bytovém domě, a to za podmínek v této smlouvě dále stanovených. Nájemce bude byt užívat výhradně za účelem uspokojování svých bytových potřeb.

II. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce má po dobu platnosti této smlouvy výhradní užívací právo k následujícím místnostem, které tvoří byt:

Označení místnosti	Podlaží	Podlahová plocha	Vytápěná plocha	Kategorie
B08-Lodžie I	2.NP	4,15	0,00	lodžie
B08-Pokoj I	2.NP	15,15	15,15	obytná plocha
B08-Pokoj II	2.NP	15,15	15,15	obytná plocha
B08-Instalační šachta I	2.NP	0,00	0,00	ostatní
B08-Koupelna	2.NP	2,27	0,00	příslušenství
B08-Předsín s kuchyňským koutem	2.NP	7,58	0,00	příslušenství
B08-WC	2.NP	0,97	0,00	příslušenství
K15 – Sklepní kóje	0-SUT	1,68	0,00	příslušenství
Celkem		46,95	30,30	m²

- Nájemce je dále oprávněn užívat společné prostory bytového domu související s užívaným bytem jako je vstup do domu, chodba, schodiště atp.
- Nájemce je povinen užívat mu pronajatý byt a společné prostory v bytovém domě způsobem určeným v Ubytovacím řádu. Ubytovací řád je viditelně vyvěšen ve společných prostorách bytového domu, kdy se nájemce zavazuje a je povinen se s tímto Ubytovacím řádem seznámit a pokyny v něm dodržovat.
- Nájemce není oprávněn umožnit užívání mu pronajatého bytu dalším osobám bez souhlasu pronajímatele, který je podmíněn úpravou ceny za nájem odpovídající zvýšeným nákladům za služby.

III. Nájemné a úhrady za plnění spojené s užíváním bytu, jistota

- Cena za přenechání bytu do nájmu (nájemné) se touto smlouvou sjednává ve výši **3.743,- Kč** měsíčně.
- V ceně nájmu není zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním bytu. Nájemce bude spolu s nájemným hradit pronajímateli měsíční zálohové a paušální platby za služby spojené s užíváním bytu jako jsou elektrická energie, vodné a stočné, dodávky tepla, úklid společných prostor atd., a to ve výši dle Předpisu plateb za služby spojené s užíváním bytu, který je Přílohou č. 1 této smlouvy. Smluvní strany berou na vědomí, že pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit výši zálohových či paušálních plateb za služby v míře odpovídající změně ceny služeb ze strany dodavatelů, změně počtu osob užívajících byt či z dalších oprávněných důvodů jako jsou změna rozsahu či kvality služeb. Změněná měsíční platba za služby může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího, po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Smluvní strany berou na vědomí, že se v takovém případě nejedná o změnu nájemní smlouvy.
- Vyúčtování uhrazených záloh za služby oproti skutečné spotřebě bude prováděno na základě přijatých faktur od poskytovatelů příslušných plnění a služeb. Pronajímatel alespoň jednou ročně, nejpozději však do 30. dubna roku následujícího po roce, ve kterém se zálohy platí, zašle nájemci podrobné vyúčtování záloh. Případné nedoplatky je nájemce povinen uhradit do 7 dnů od obdržení vyúčtování. V případě, že nájemce tento svůj závazek nesplní řádně a včas, je pronajímatel oprávněn použít k pokrytí nedoplatků složenou jistotu. Případné přeplatky vrátí pronajímatel nájemci do 30 dnů od odeslání vyúčtování nájemci na účet, ze kterého jsou

poukazovány platby za nájemné a služby spojené s užíváním bytu. Pronajímatel je povinen příslušné faktury předložit nájemci na požádání.

4. V případě, že tato smlouva bude z jakéhokoli důvodu ukončena předčasně, zavazuje se pronajímatel zajistit vyúčtování plateb za služby spojené s užíváním bytu nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Nájemce je pro takový případ povinen uhradit poměrnou část nákladů za služby spojené s užíváním bytu, přičemž tento poměr bude určen počtem měsíců v kalendářním roce, ve kterých nájemce byt užíval.
5. Nájemné, jakož i úhrada za služby, uvedené shora v tomto článku, jsou splatné vždy k 20. dni toho měsíce, za něž je nájemné, jakož i úhrada za služby hrazena, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. _____ nebo v hotovosti k rukám pronajímatele (na pokladnu pracoviště v Moravském Berouně). V případě prodloužení nájmu s úhradou nájemného je pronajímatel oprávněn fakturovat nájemci úrok z prodloužení ve výši 15 % p. a.
6. Smluvní strany se dohodly, že jakákoliv platba nájemce pronajímateli se započte nejprve na nájemné (případně spolu s úroky z prodloužení), a to nejprve na nájemné nejdříve splatné.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájemce složí k rukám pronajímatele **jistotu (finanční záruku), ve výši 10.000,- Kč. Tato jistota byla uhrazena dne 16. 9. 2024.**
8. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu kdykoli v průběhu trvání nájmu dle této smlouvy i po jeho skončení na úhradu svých splatných pohledávek vůči nájemci (např. dlužné nájemné či úhrada za služby) jakož i na úhradu škod způsobených na předmětu nájmu nájemcem či třetí osobou, která měla k předmětu nájmu přístup díky nájemci, a nájemce je povinen na základě písemné výzvy jistotu dorovnat do původní výše, a to nejpozději do 10 (deseti) dnů ode dne doručení písemné výzvy k dorovnání jistoty.
9. V případě řádného placení nájemného, služeb a ostatních úhrad podle této smlouvy bude celá částka nájemci vrácena po ukončení nájmu dle této smlouvy, a to v hotovosti při fyzickém předání předmětu nájmu zpět pronajímateli, případně může být částka snížena o částku za služby spojené s užíváním bytu, která by sloužila pro úhradu možných nedoplatků spojených s užíváním bytu nájemcem (s ohledem na výši záloh za uvedené služby).

IV. Platnost a ukončení smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou od **1. 1. 2025 do 31. 12. 2025**.
2. Nájem k předmětu nájmu – bytu – dle této smlouvy může skončit:
 - a) uplynutím doby trvání nájmu,
 - b) písemnou dohodou smluvních stran k dohodnutému dni,
 - c) písemnou výpovědí nájemce s výpovědní dobou (nájemci mohou vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž při vzniku závazku z této smlouvy zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemcích nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračovali),
 - d) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele s výpovědní dobou,
 - e) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele bez výpovědní doby podle § 2291 občanského zákoníku.

3. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do 1 (jednoho) měsíce od skončení nájmu pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména:
 - jeli v prodlení s úhradou nájemného, služeb či jejich části více než 3 měsíce,
 - poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, nebo
 - užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno nebo
 - dá byt do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele
 - opakovaně ruší noční klid nebo
 - neumožní pronajímateli provedení kontroly prostor svěřených nájemci dle této smlouvy do nájmu nebo
 - porušuje své povinnosti stanovené v Ubytovacím řádu nebo
 - užívá byt v rozporu se způsobem stanoveným v Ubytovacím řádu nebo
 - bez písemného souhlasu pronajímatele chová v bytě domácí či exotická zvířata
 - v případě, že nájemce provede změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a neuvede-li předmět nájmu na žádost pronajímatele do původního stavu,
 - užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu.
6. Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce (případně i další osoby s ním byt užívající) povinen vyklidit z bytu všechny své věci a vyklizený byt předat pronajímateli včetně veškerého vybavení, které na počátku nájemního stavu převzal, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k normálnímu opotřebení při řádném užívání a údržbě. O odevzdání bytu sepíše smluvní strany předávací protokol.
7. Pokud by nájemce svou vyklizovací povinnost nesplnil ani do 10 (deseti) dnů ode dne skončení nájmu, má pronajímatel právo zamezit mu přístup do bytu. Pronajímatel je oprávněn byt otevřít za přítomnosti dvou svědků, provést přesný soupis věcí náležejících nájemci, tyto věci vyklidit a uskladnit je na náklady nájemce. K tomuto úkonu nájemce podpisem této smlouvy zároveň uděluje pronajímateli plnou moc a tento ji přijímá.
8. V bytovém domě nesmí být chována domácí či exotická zvířata bez písemného souhlasu pronajímatele.

V. Sankce

1. Pokud nájemce nesplní svoji povinnost nejpozději v den skončení nájmu byt vyklidit a předat jej zpět pronajímateli, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200,- Kč za každý i započatý den prodlení s plněním uvedené povinnosti. Zaplacením smluvní pokuty není omezena výše nároku na náhradu škody.
2. Pokud dojde, z jakéhokoli důvodu, k ukončení nájmu dle této nájemní smlouvy, zavazuje se nájemce, že nejpozději do 14 dní ode dne ukončení nájmu dle této nájemní smlouvy zajistí u příslušného správního orgánu odhlášení své osoby z evidence trvalého bydliště na adrese bytu (má-li ho tam vedeno), jakož i jakýchkoli osob, které odvozovaly své právo užívat byt od nájemního práva nájemce. V případě, že tento závazek nájemce poruší, zavazuje se uhradit

nájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý den prodlení se splněním tohoto závazku.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje, že:
 - a) bude dodržovat Ubytovací řád,
 - b) bude zacházet s předmětem nájmu řádně a v souladu s touto smlouvou,
 - c) bude hradit případné škody, které prokazatelně způsobil v bytě a ve společných prostorách domu nájemce, či třetí osoba, která měla přístup k předmětu nájmu prostřednictvím nájemce,
 - d) předmětný byt po skončení nájmu předá pronajímateli čistý, vymalovaný a ve stavu, který odpovídá běžnému opotřebení vzhledem k délce trvání nájmu a jeho účelu.
2. Nájemce má právo užívat kromě bytu i přístup a vstupní společné prostory domu i před domem a zavazuje se udržovat pořádek a čistotu v těchto prostorách. Nájemce je povinen včas provádět drobné opravy a běžnou údržbu do výše nákladů 1.000,- Kč jednorázově (např. výměna žárovek, těsnění, malování, oprava žaluzie apod.) případně celoročně do výše 100,- Kč na každý čtvereční metr bytu. Pokud způsobí v předmětu nájmu jakékoliv poškození a závady, je povinen je odstranit na svoje náklady a v plné výši. Opravy, které nejsou drobné a údržba, která není běžná, může být nájemcem provedena jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoli stavební úpravy nebo opravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
3. Nájemce není oprávněn přenechat byt ani jeho část k dalšímu podnájmu nebo k jinému užívání dalším osobám.
4. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu a společných prostorách domu nevznikla škoda, nájemce odpovídá pronajímateli i za škody, způsobené osobami, kterým umožnil do bytu a společných částí domu přístup.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu oprav, které má tento provést, jinak nájemce odpovídá za škody, které by porušením této povinnosti mohly vzniknout.
6. Nájemce se zavazuje, že bude užívat pronajaté prostory tak, aby nebyly poškozeny, aby opotřebení bylo co nejmenší. Nájemce je povinen uzavřít a po celou dobu trvání nájemního vztahu udržovat v platnosti sdružené pojištění domácnosti obsahující i pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou na nemovitostech pronajímatele.
7. Nájemce je oprávněn si po dobu trvání nájemní smlouvy zajistit svým nákladem i další služby, např. napojení na kabelovou televizi, pevné připojení do sítě INTERNET apod. Bude-li třeba k zavedení některé služby učinit zásah do nemovitosti pronajímatele, musí si nájemce vyžádat předchozí souhlas pronajímatele se zavedením takové služby.
8. Nájemce bere na vědomí, že správu domu zabezpečuje tel.
mail:
9. Nájemce je povinen sdělit pronajímateli počet osob bydlících v bytě a nejpozději do tří pracovních dnů sdělovat pronajímateli změnu v počtu těchto bydlících osob. Pronajímatel si vyhrazuje právo udělit předchozí písemný souhlas s přijetím další osoby do bytu, to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou. Smluvní strany současně sjednávají, že maximální přiměřený počet osob, jež mohou byt užívat ve vyhovujících hygienických podmínkách, činí 5 osob.
10. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci byt ve stavu, způsobilém ke sjednanému účelu dle této smlouvy, v tomto stavu jej udržovat a zajistit nájemci nerušený výkon nájemních práv nepřetržitě po celou dobu trvání nájmu podle této smlouvy.

11. Pronajímatel předá současně s předáním bytu nájemci klíče od bytu (2ks) a od vchodu do domu. Pronajímatel není oprávněn vstupovat do bytu bez přítomnosti nájemce, vyjma vážných havarijních či majetek nebo zdraví ohrožujících situací (zloděj, požár, vytopení vodou).
12. Nájemce se zavazuje, že v den ukončení nájemního poměru vrátí/předá všechny klíče pronajímateli.
13. Pronajímatel si vyhrazuje právo **možnosti** kontroly předmětného bytu po předchozí domluvě s nájemcem a za jeho přítomnosti.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Všechna oznámení, výpovědi nebo jiná sdělení týkající se této smlouvy (dále jen „Podání“) budou smluvní strany činit písemně, kdy za písemné podání se považuje též elektronická pošta (e-mail). Podání bude považováno za řádně doručené druhé smluvní straně:
 - a) třetí den poté, kdy bylo podání odesláno prostřednictvím elektronické pošty na e-mailovou adresu smluvní strany, uvedenou v záhlaví této smlouvy,
 - b) pokud bude doručeno osobně (kurýrem nebo jinak) a jeho doručení bude potvrzeno doručovateli, nebo
 - c) pokud bude zasláno doporučeným dopisem na kontaktní adresy uvedené v záhlaví této smlouvy.
2. Pokud kterákoliv ze smluvních stran odmítne převzít Podání, považuje se za den doručení třetí následující pracovní den po dni odeslání.
3. Pokud bude Podání vráceno osobou zajišťující jeho doručení zpět jako nedoručitelné, je odesílatel povinen tento dokument opětovně odeslat.
4. Pokud bude zásilka vrácena i při druhém pokusu o doručení jako nedoručitelná, považuje se za den jejího doručení třetí následující pracovní den po dni opětovného odeslání.
5. Smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
6. V případě, že některé ustanovení této smlouvy bude, nebo se stane neplatným, nicotným či neúčinným, je platnost zbývajících částí smlouvy nedotčena. Na místo neplatného, nicotného či neúčinného ustanovení nastupuje pak ustanovení obecně závazného předpisu, které je svojí povahou a účelem nejbližší zamýšlenému účelu této smlouvy.
7. Tuto smlouvu lze změnit pouze dohodou smluvních stran v písemné a listinné formě. Jakékoli prominutí dluhu dle této smlouvy je možné pouze v písemné formě řádně doručené druhé smluvní straně.
8. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
9. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly, seznámily se s jejím obsahem, a že smlouva vyjadřuje jejich pravou a svobodnou vůli, je uzavírána určitě a vážně a za nikoliv nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

V Moravském Berouně, dne 13. 12. 2024

Volodymyr Holinka
nájemce

Odborný léčebný ústav Paseka, a.
příspěvková organizace,
783 97 Paseka 145
IČ 00849081, DIČ CZ008490

MUDr. Zdenka Polzerová, MBA
pronajímatel

Příloha č. 1) – Výpočet výše nájemného a zálohy za plnění a služby spojené s nájmem

Stanovení výše nájemného a záloh na energie

Odborný léčebný ústav Paseka, p. o.

Paseka 145, 783 97 Paseka

Jméno uživatele	HV stavby a práce s.r.o.	Číslo bytu	08
Adresa	Krátká 157	Var. Symbol	08
	664 61 Rajhradice		
	Zast. Volodymyrem Holinkou, jednatelem společnosti		

Údaje o osobách bydlících v bytě:

	jméno	narozen	vztah
1.			
2.			
3.			
4.			

Označení místnosti	podlaží	Podlahová plocha v m2	Koef.	Nájem v Kč	Upravený nájem v Kč	Vytápěná plocha v m2	kategorie
koupelna	2. NP	2,27	1	85,00	192,95	0	příslušenství
lodžie I	2. NP	4,15	0,5	85,00	176,375	0	lodžie
pokoj I	2. NP	15,15	1	85,00	1 287,75	15,15	obytná plocha
pokoj II	2. NP	15,15	1	85,00	1 287,75	15,15	obytná plocha
předsín s KK	2. NP	7,58	1	85,00	644,30	0	příslušenství
WC	2. NP	0,97	1	85,00	82,45	0	příslušenství
Sklepní kóje	0-Sut	1,68	0,5	85,00	71,40	0	příslušenství
celkem		46,95			3 743,335	30,30	

Záloha na energie	4 900,00
Měsíční nájemné	3 743,00
Celkem měsíčně	8 643,00

V Moravském Berouně, dne 13. 12. 2024

Podpis zástupce pronajímatele:

Podpis nájemce:

