

Nájemní smlouva na byt

kterou podle §2201 a §2235 OZ (zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník) uzavřeli:

Pronajímatel:

Město Horažďovice, IČO 00255513, Mírové náměstí 1, 341 01 Horažďovice, zastoupené starostou města Ing. Michaellem Formanem, e-mail: urad@muhorazdovice.cz ID datové schránky: ubnbxnt

a

Nájemce:

Nemocnice následné péče LDN Horažďovice, s.r.o., Blatenská 314, 341 01 Horažďovice, IČO 26360870, zastoupená Ing. Martinem Grolmusem, předsedou rady jednatelů, Ing. Ondřejem Provalilem, MBA, členem rady jednatelů, e-mail: info@nnphd.cz, ID datové schránky: 48cpva4

I. Úvod

- (1) Touto nájemní smlouvou pronajímatel, jako vlastník, přenechává nájemci k dočasnému užívání níže uvedený byt a nájemce byt za sjednaných podmínek svého užívání přijímá.
- (2) Nájemní právo podle této smlouvy se nezapisuje do veřejného seznamu (katastru nemovitostí).

II. Byt

- (1) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání tento byt:
 - obec (část obce): Horažďovice
 - ulice: Hollarova
 - číslo popisné domu: 717
 - číslo bytu: 4
- (2) Podrobné údaje o rozměrech, stavu, příslušenství a vybavenosti bytu a o nájemném, jsou uvedeny v evidenčním listě a v protokolu o převzetí bytu, které tvoří oddělenou součást této nájemní smlouvy.

III. Práva a povinnosti stran

Účel nájmu

- (1) Nájemce je oprávněn užívat byt k bydlení a k činnostem s tím obvykle spojeným.

Odevzdání bytu

- (2) Pronajímatel současně s uzavřením této smlouvy odevzdal nájemci byt v kompletním a řádném stavu, bez poškození, způsobilý k nastěhování a vybavený vším, co je k řádnému užívání bytu třeba. Nájemce takto byt převzal a potvrzuje to podpisem této nájemní smlouvy. Pronajímatel splnil svou povinnost stanovenou v §7a, odst. (3), písm. a), bod 2. a písm. b), bod 2. zákona č. 406/2000 Sb. „o hospodaření energií“ (prováděcí vyhlášky č. 264/2020 Sb.), protože při podpisu této nájemní smlouvy předal nájemci průkaz energetické náročnosti budovy, v níž se nachází předmět nájmu. Nájemce svým podpisem na této smlouvě potvrzuje převzetí tohoto dokladu.

Práva a povinnosti stran při nájmu bytu

- (3) Nájemce užívá byt řádně v souladu s nájemní smlouvou. Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat.
- (4) Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.

- (5) Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, vzniklé na bytu, domě, nebo jejich vybavení v důsledku činnosti nájemce, členů jeho domácnosti, i osob, zdržujících se v bytě na základě jeho práva. Škodou se přitom rozumí i opotřebení jdoucí nad míru obvyklou. Na výzvu pronajímatele je nájemce povinen umožnit pronajímateli nebo osobě pronajímatelem určené za přítomnosti nájemce přístup do bytu za účelem kontroly jeho stavu a způsobu užívání nebo za účelem odečtu dodávek.
- (6) Pronajímatel udržuje po dobu nájmu v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů.
- (7) Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání. Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.
- (8) Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce. Pronajímatel vybuduje v bytě na své náklady nejpozději do 31.12.2030 vnitřní rozvody teplovodního ústředního vytápění. Nájemce souhlasí se změnou tepelného zdroje a umožní provedení rozvodů ústředního vytápění včetně otopných těles bez nároku na finanční náhradu za zdemontované stávající tepelné zdroje.
- (9) Nájemce může provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu jen se souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu odstraní nájemce v bytě změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel nájemci písemně potvrdí, že navrácení v předešlý stav nežádá.
- (10) Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce rovněž učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.
- (11) Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, považuje se to za porušení povinností nájemce závažným způsobem, nastane-li z tohoto důvodu vážná újma.
- (12) S odvoláním na ustanovení § 2272, odst. (2) OZ si pronajímatel vyhrazuje svůj předchozí, písemný souhlas pro přijetí dalších osob za člena domácnosti nájemce, vyjma osob blízkých (§22, odst. (1) OZ), s tím, že bez tohoto písemného souhlasu je přijetí dalšího člena domácnosti nájemce hrubým porušením nájemcových povinností. Přijme-li nájemce blízkou osobu za nového člena domácnosti, musí to bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli, jinak nájemce hrubě poruší svou povinnost.
- (13) Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých, pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Sníží-li se počet členů nájemcovy domácnosti, oznámí to nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu.
- (14) S odvoláním na ustanovení § 2272, odst. (2) a § 2274, věta druhá OZ, si pronajímatel vyhrazuje svůj předchozí, písemný souhlas pro přenechání bytu nebo jeho části do podnájmu třetí osobě, s tím, že podnájem bez tohoto souhlasu je hrubým porušením nájemcových povinností. Toto ustanovení platí bez ohledu na to, zda nájemce sám v bytě trvale bydlí.
- (15) Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt, jen je-li touto osobou nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk. Na jiné osoby nájem nepřejde; tím není dotčeno ustanovení §2282 až §2284 OZ.

Domovní řád

- (16) Nájemce bere na vědomí, že pro dům, v němž se nachází pronajímaný byt, je vydán domovní řád. Nájemce prohlašuje, že se s obsahem domovního řádu seznámil a zavazuje se dodržovat všechna jeho ustanovení. Nájemce bere na vědomí, že domovní řád může být v budoucnu měněn rozhodnutím příslušného orgánu pronajímatele (aktuálně Rady města Horažďovic), že nové znění domovního řádu

bude uveřejněno vyvěšením ve společných prostorách domu a zavazuje se od toho okamžiku dodržovat domovní řád v novém znění. Ujednává se, že opakované porušení domovního řádu ze strany nájemce, je hrubým porušením jeho povinností vyplývajících z nájmu bytu.

IV. Nájemné, náklady a jistota (kauce)

Nájemné

(1) 44. Rada města Horažďovice ve svém rozhodnutí o přidělení bytu ze dne 26.08.2024 stanovila měsíční nájemné ve výši 60,82 Kč/m² s uplatněním slevy pro rok 2024 ve výši 5,80 Kč/m² + amortizace zařizovacích předmětů, jak je podrobně uvedeno v evidenčním listu.

(2) Provede-li pronajímatel investiční úpravu bytu nebo společných částí domu, je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné nájemci max. o částku vypočtenou dle vzorce:

$$\text{hodnota investice} / 300 \text{ měsíců} / \text{součet podlahových ploch všech pronajatých prostor v domě} \\ = \text{navýšení (Kč/m}^2\text{)}$$

max. však o částku nepřevyšující limit daný odst. 1, §2250 OZ.

Inflační doložka

(3) Pro každý následující kalendářní rok trvání nájemního vztahu se nájemné zvyšuje o procentuální část odpovídající procentu inflace české koruny oznámené Českým statistickým úřadem (eventuálně jiným orgánem plnícím tuto funkci) za předcházející kalendářní rok, pokud pronajímatel nájemci písemně neoznámí, že ke zvýšení nájemného v konkrétním kalendářním roce nedochází. Ke zvýšení nájemného dochází vždy od 1. července kalendářního roku. Nájemné zvýšené pronajímatelem v souladu s tímto odstavcem se nájemce zavazuje respektovat bez toho, že by bylo zapotřebí změny nájemní smlouvy. Pokud v České republice začne platit jako jediná oficiální měna euro, zvyšuje se nájemné obdobným způsobem podle inflace této měny vyhlášené k tomu oprávněným orgánem.

(4) Nájemce je povinen platit nájemné pravidelně měsíčně prostřednictvím České pošty - Výpočetní techniky Západní Čechy, a to nejpozději do patnáctého dne každého kalendářního měsíce, za který se nájemné hradí. V případě započetí či skončení nájemního vztahu k necelému kalendářnímu měsíci, hradí nájemce poměrnou část měsíčního nájemného do deseti dnů od započetí nebo skončení nájemního vztahu. Ve stejné lhůtě vrátí pronajímatel nájemci případný přeplatek na nájemném.

Náklady

(5) Vedle nájemného hradí nájemce také veškeré náklady (dodávky a služby) spojené s užíváním bytu, a to podle volby pronajímatele buď na základě samostatného smluvního vztahu přímo dodavateli, nebo na základě přeúčtování pronajímateli.

(6) Těmito náklady jsou zejména: vodné a stočné, srážková voda, teplo, teplá voda, čištění kanalizace a jímek, čištění, údržba a revize komínu, zemní plyn, elektřina, elektřina do společných prostor, provoz výtahu, opravy a úklid společných prostor, odvoz odpadu, telekomunikační služby, příjem rozhlasového a televizního signálu, případně další. Nájemce hradí vždy ty náklady (dodávky a služby), které konzumuje.

(7) V případě placení nákladů pronajímateli podle jeho přeúčtování, hradí nájemce poměrnou část nákladů na základě údajů výlučných či poměrových měřidel, a tam, kde tato měřidla nejsou, poměrnou část celkové výše nákladů. Rozúčtování nákladů pronajímatel provádí podle zákona č. 67/2013 Sb. nebo podle předpisu, který jej v budoucnu nahradí.

(8) Náklady hradí nájemce vždy ve lhůtách, částkách a způsobem uvedeným ve vyúčtování dodavatele nebo v přeúčtování pronajímatele. Pronajímatel je dále oprávněn jednostranně předepsat nájemci k hrazení zálohy na náklady. Po oznámení takového zálohového předpisu je nájemce povinen tyto zálohy hradit ve lhůtách, částkách a způsobem tam uvedeným. Pokud pronajímatel nestanoví jinak, jsou zálohy na náklady čtvrtletní a hradí se spolu s nájemným. Zaplacené zálohy se započítávají na

konečné vyúčtování nákladů. Nedoplatek i přeplatek záloh na náklady jsou splatné k témuž dni, není-li ujednána jiná doba, pak do tří měsíců po skončení vyúčtovacího období.

(9) Při změně výše nájemného nebo nákladů spojených s užíváním bytu či záloh, zasílá pronajímatel nájemci nový evidenční list.

Kauce

(10) Při podpisu této nájemní smlouvy uhradil nájemce pronajímateli, na bankovní účet určený pro hrazení nájemného, jako jistotu (kauci) dle §2254 OZ, částku 0,- Kč. Tato kauce bude po celou dobu trvání nájemního vztahu uložena na bankovním účtu pronajímatele.

(11) Kauce není úhradou nájemného, ani úhradou nákladů spojených s užíváním bytu, ale pronajímatel je oprávněn kauci kdykoli použít k úhradě nájemcových splatných závazků z této nájemní smlouvy, zejména dlužného nájemného, dlužných nákladů, dlužných záloh, způsobené škody, úroků z prodlení, atd. Pronajímatel tak učiní písemným oznámením nájemci, s uvedením závazku, který z kauce kryje.

(12) Po použití kauce je nájemce povinen okamžitě doplnit kauci na její původní výši, a to platbou na bankovní účet pronajímatele. Po skončení nájemního vztahu a řádném odevzdání bytu pronajímateli, vrátí pronajímatel nájemci dosud drženou kauci, resp. tu její část, kterou nepoužije k úhradě nájemcových závazků a uhradí mu úroky z jistoty od jejího poskytnutí ve výši zákonné sazby.

Měna, úrok z prodlení

(13) Stane-li se po dobu platnosti této smlouvy jediným oficiálním platidlem v České republice EURO, provádí se všechny platby v této nové měně v přepočtu podle oficiálního konvergenčního kurzu. Ujednání o valorizaci nájemného se obdobně užije i pro euro.

(14) Při prodlení nájemce s hrazením nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli navíc úrok z prodlení (§1970 OZ) ve výši stanovené nařízením vlády, případně předpisem, který jej v budoucnu nahradí. Při prodlení nájemce s hrazením nákladů spojených s užíváním bytu, vyúčtovaných dodavatelem, hradí nájemce dodavateli sankci podle smluvního ujednání, zákona nebo podmínek dodavatele.

Zvláštní ustanovení

(15) Nájemcovy platby se započítávají vždy na nejstarší dluh, neurčí-li pronajímatel jinak. Kvittance pronajímatele na nájemcovo plnění nepotvrzuje úhradu starších dluhů; §1949, §1950 a §1951 OZ se neuplatní.

V. Doba nájmu, skončení nájmu, vrácení bytu a vyrovnání

Doba nájmu

(1) Tato smlouva se uzavírá a nájemní poměr se tak sjednává na dobu určitou. Nájemní poměr počíná dne **01.09.2024** a končí dne **31.08.2025**.

Skončení nájmu

(2) Nájem lze kdykoli ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran.

(3) Ustanovení §2285 OZ o prodlužování nájmu neplatí.

(4) Nájem lze jednostranně ukončit výpovědí pronajímatele nebo nájemce.

(5) Výpověď vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná.

(6) Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.

- (7) Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době:
- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu; nájemce hrubě porušuje svou povinnost vyplývající z nájmu zejména: je-li v prodlení s úhradou nájemného nebo nákladů déle než dvacet dní, porušuje-li tuto nájemní smlouvu, domovní řád, nebo dobré mravy, pořádek a slušné poměry v bytě a domě, nebo
 - b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází, nebo
 - c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, anebo
 - d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
- (8) Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu neurčitou v tříměsíční výpovědní době i v případě, že:
- a) má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno, anebo
 - b) potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii ve druhém stupni.
- (9) Při výpovědi podle přecházejících dvou odstavců uvede pronajímatel výpovědní důvod ve výpovědi. Nájemce má právo podat návrh soudu, aby oprávněnost takové výpovědi přezkoumal, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.
- (10) Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména:
- a) nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, nebo
 - b) poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, nebo
 - c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, anebo
 - d) užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- (11) Ve výpovědi podle předchozího odstavce pronajímatel uvede, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti a před jejím podáním vyzve nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav.

Odevzdání bytu a vyrovnání

- (12) Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.
- (13) Nájemce odevzdá byt vybílěný a ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.
- (14) Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci písemně sdělí, že odstranění změn nežadá.
- (15) Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- (16) Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložím do vlastnictví pronajímatele. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
- (17) Zůstane-li v bytě věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, nebo kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil, postará se pronajímatel o věc ve prospěch

nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí.

(18) Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

VI. Obecná a závěrečná ustanovení

Doručování

(1) Písemnosti související s touto smlouvou určené nájemci a členům jeho domácnosti doručuje pronajímatel na adresu bytu.

(2) Všechny písemnosti související s touto smlouvou platí za doručené okamžikem, kdy adresát písemnost odeslanou prostřednictvím provozovatele poštovních služeb převzal, nebo kdy jí odmítl převzít, nebo kdy byla vrácena odesílateli jako nedoručitelná, nebo dnem, kdy byla ve formě doporučeného dopisu či dopisu na doručenkou pro adresáta uložena na poště, což platí i v případě, že se adresát o jejím doručení nedozvěděl.

Právní klauzule podle zákona o obcích

(3) Pronajímatel prohlašuje, že o uzavření této nájemní smlouvy podle §102, odst. (2), písm. m) zákona č. 128/2000 Sb. „o obcích“ rozhodla Rada města Horažďovice nebo příslušný, Radou pověřený odbor městského úřadu.

Ochrana osobních údajů

(4) Nájemce bere ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady EU č. 2016/679 ze dne 27.04.2016 „o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů“ (GDPR) na vědomí, že jeho osobní údaje uvedené v této nájemní smlouvě (jméno, bydliště, datum narození, rodné číslo) budou pronajímatelem evidovány a zpracovány z důvodu plnění této smlouvy a vypořádávání práv a povinností z ní plynoucích, pro ochranu a uplatňování práv pronajímatele a pro vedení zákonem předepsaných evidencí a plnění zákonem uložených povinností pronajímatele.

Salvatorní ustanovení

(5) Tato smlouva byla uzavřena v dobré víře, podle pravé a svobodné vůle smluvních stran. Žádná strana se nebude dovolávat neznalosti nebo tísně při uzavírání této smlouvy.

Příloha

(6) Oddělenou přílohou této nájemní smlouvy je evidenční list bytu.

V Horažďovicích dne 29.08.2024

Pronajímatel:

Nájemce: