



MOSTECKÁ BYTOVÁ a.s.



2034/25

NÁJEMNÍ SMLOUVA

MOSTECKÁ BYTOVÁ a.s.

se sídlem Most, J. Skupy č.p. 2522, IČO: 25438832
zastoupena na základě plné moci: ředitelem společnosti [REDACTED]
(dále jen pronajímatel)

a

nájemce : Krajská zdravotní, a. s.

IČO : 254 88 627

sídlo: Ústí nad Labem, Sociální péče 3316/12a, Severní Terasa

Společnost zapsaná v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1550.

Bankovní spojení: [REDACTED]

zastoupena: Generálním ředitelem společnosti MUDr. Tomášem Hrubým

(dále jen nájemce)

uzavírají k níže uvedenému dni, měsíci a roku tuto

nájemní smlouvu:

i.

Předmět a účel nájmu

1.1. Pronajímatel jako vlastník domu **čp. 2223, bl. 34** v ulici **J. Seiferta**, v Mostě, pronajímá nájemci touto smlouvou **byt I. kategorie, č. bytu 8, ve 4. NP** uvedeného domu. Byt je **o 2 pokojích a 1 kuchyni**, příslušenství bytu tvoří : balkon, sklep

1.2. Vybavení bytu je uvedeno v Evidenčním listu tvořícím součást této smlouvy, stav bytu, jeho příslušenství a vybavení budou podrobně uvedeny v Protokolu o převzetí bytu, který bude sepsán při předání bytu.

1.3. Nájemce se zavazuje, že bude užívat byt výhradně k bydlení. K jinému účelu (např. k podnikatelské činnosti) lze byt užívat pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele.

II.

Nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním bytu

2.1. Při podpisu nájemní smlouvy uhradil nájemce pronajímateli v hotovosti neúročenou záruku na zařízení a vybavení bytu a na nedoplatky nájemného a služeb (dále jen „kauce“) ve výši **0 Kč** a pronajímatel stvrzuje podpisem smlouvy převzetí celé částky.

Pronajímatel je povinen vrátit kauci nájemci do jednoho měsíce po skončení nájmu a řádném předání bytu. Případné peníze vyčíslení škody a závady zjištěné při předání bytu a dluhy na nájemném a službách budou z kauce odečteny.

2.2. Nájemce je povinen platit pronajímateli měsíční nájemné ve výši **7 700,- Kč**. Nájemce je dále povinen platit pronajímateli úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (dále jen „služby“), jejichž přehled, výše záloh na úhrady, výše úhrad a způsob placení jsou obsaženy v Evidenčním listu. Nájemné, zálohy a úhrady jsou splatné vždy do posledního dne kalendářního měsíce, za který náleží.

Zúčtovacím obdobím, nestanoví-li právní předpisy jinak, je kalendářní rok. Vyúčtování zálohových plateb musí být provedeno ve lhůtě stanovené pro tento případ právními předpisy, a nebude-li takto stanovena, do konce měsíce května následujícího kalendářního roku. Rozdíl mezi zálohami na služby a vyúčtováním zálohových plateb bude uhrazen ve lhůtě stanovené pro tento případ právními předpisy, a nebude-li takto stanovena, do tří měsíců ode dne, kdy mělo být vyúčtování provedeno.

2.2.1. Náklady na služby se na nájemce jednotek rozúčtují podle zákona o službách takto:

a. Dodávka vody a odvádění odpadních vod se rozúčtuje 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.

b. Náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody tvoří cena této služby uhrazená dodavateli, náklady se rozúčtují nájemcům bytových a nebytových jednotek podle zvláštního právního předpisu a hodnot naměřených pomocí měřících přístrojů umístěných na topných tělesech v jednotlivých jednotkách.

c. Provoz výtahu, osvětlení a úklid společných prostor v domě, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování.

Pravidla rozúčtování dle bodu 2.2.1. smlouvy odpovídá pravidlům stanovených právním předpisem, konkrétně zákonem č. 67/2013 Sb. a aktuálním znění vyhlášky o rozúčtování služeb (269/2015 Sb., v platném znění). V případě úpravy (novelizace) právního předpisu, která bude stanovovat jiný způsob rozúčtování, se použije způsob rozúčtování stanovený tímto novým právním předpisem.

2.3. Pronajímatel je oprávněn jednostranným úkonem zvýšit zálohy na služby a úhrady uvedené v předchozím odstavci, dojde-li ke změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.

2.4. Pronajímatel je oprávněn každoročně upravit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 - ti předcházejících měsíců zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Úpravu ve smyslu zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn učinit písemně výměrem nájemného (evidenčním listem nájemníka). Sjednává se, že účinnost této úpravy je od 1. února příslušného roku s tím, že zpětná úprava nájemného je splatná do 45 dnů od doručení výměru. Výměr zvýšeného nájemného (Evidenční list nájemníka) zasílá pronajímatel na poslední nájemcem uvedenou adresu, nebo předá osobně oproti podpisu.

2.5. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhrady za služby či zálohy na ně nebo jejich doplatky podle vyúčtování do data splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši stanovené právními předpisy.

2.6. Záznamy o změnách měsíční úhrady za nájem bytu a za služby spojené s užíváním bytu budou uvedeny v evidenčním listě.

2.7. Osobami, které spolu s nájemcem bezprostředně po uzavření nájemní smlouvy budou v bytě bydlet, jsou:

Nájemce bytu je povinen oznámit pronajímateli změny v počtu osob bydlících v bytě do 60-ti dnů od vzniku těchto změn. Dále je nájemce povinen zajistit, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých a hygienicky vyhovujících podmínkách, tedy maximálně osob.

III.

Trvání smlouvy

3.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do 30.9.2027, který je posledním dnem jejího trvání.

3.2. Tato smlouva může být ukončena:

- a. písemnou dohodou sjednanou mezi nájemcem a pronajímatelem,
- b. písemnou výpovědí
- c. uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán,

3.3. V případě ukončení této smlouvy výpověď činí výpovědní doba tři měsíce, která běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně, nestanoví-li občanský zákoník jinak.

3.4. Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména:

- a. nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
- b. poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, nebo tak činí opakovaně,
- c. způsobuje-li závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí,
- d. užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

3.5. Nejpozději do sedmi dnů po zániku nájmu bytu je nájemce povinen byt vyklidit, řádně uklizený a vyklizený a vybílenný bílou barvou, odevzdat pronajímateli, a to se vším vybavením a zařízením, ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě. O odevzdání bytu pořizují smluvní strany zápis. 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.

3.6. Nepředá-li nájemce pronajímateli byt ve sjednaném stavu je pronajímatel oprávněn i bez předchozí výzvy byt uvést do takového stavu na náklady nájemce a nájemce je povinen nezbytné náklady s tím spojené uhradit do 15 dnů od doručení příslušného vyúčtování.

3.7. Nepředá-li nájemce byt včas, je pronajímatel oprávněn na základě dohody stran do bytu vstoupit bez přítomnosti nájemce a byt na náklady nájemce vyklidit (včetně nákladů přepravních), a to i bez jeho přítomnosti. Věci nájemce budou zlikvidovány a nájemce je povinen zaplatit pronajímateli náklady tím vzniklé ve skutečné výši.

IV.

Ostatní práva a povinnosti

4.1. Nájemce se zavazuje dodržovat “Zásady pro užívání bytů a nebytových prostorů v domech v majetku a.s. MOSTECKÁ BYTOVÁ vydané pronajímatelem, které jsou nedílnou součástí nájemní smlouvy.

4.2. Nájemce je dále povinen:

- a) dodržovat domovní řád vydaný pronajímatelem,
- b) užívat byt řádným způsobem, udržovat jej v čistotě a obstarávat jeho běžnou údržbu a opravy na vlastní náklady,
- c) jestliže neobstará včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, strpět, aby tak učinil pronajímatel na náklady nájemce,
- d) vykonávat práva z nájmu tak, aby prostředí v domě zajišťovalo ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv,
- e) dodržovat dobré mravy v domě,
- f) neprodleně oznamovat pronajímateli potřebu oprav v bytě, které hradí pronajímatel a umožnit mu jejich provedení, přičemž nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nesplněním této povinnosti,
- g) odstranit na vlastní náklady veškeré závady a poškození, které způsobil v domě a v bytě nájemce nebo osoby, které s ním žijí v bytě nebo osoby, kterým umožnil do domu či do bytu přístup, a jestliže tak neučiní, má pronajímatel právo takové závady a poškození odstranit sám na náklady nájemce,
- h) neprovádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, přičemž v případě porušení této povinnosti je pronajímatel mimo jiné oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny neprodleně odstranil,
- i) umožnit pronajímateli přístup do bytu ke kontrole technického stavu bytu, jeho vybavení a dodržování povinností z nájmu a k provedení odečtu měřidel.

Ujednání odst. 4.2. se přiměřeně vztahuje i na osoby, které s nájemcem žijí v bytě.

4.3. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

4.4. Evidenční list nebo listy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

V.

Závěrečná ustanovení

5.1. Nedílnou součástí této nájemní smlouvy je v souladu s §7 a zákona 406/2000 Sb. v plném znění kopie Průkazu energetické náročnosti budovy. Originál Průkazu energetické náročnosti budovy je k dispozici v sídle společnosti:

MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

se sídlem Most, J. Skupy 2522, PSČ 434 01, IČ 25438832

5.2. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky včetně změn dohodnutých podpisy dalších Evidenčních listů, to se netýká případů změn nájemného dle odst. 2.3. a 2.4. a změn výše nájemného, cen za služby a jejich splatnosti vyplývajících z právních předpisů, takové změny budou na evidenčních listech pouze zaznamenány.

5.3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, po jednom vyhotovení obdrží každá smluvní strana.

5.4. Smluvní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem v platném znění.

5.5. Při nakládání s osobními údaji se smluvní strany řídí Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů).

5.6. Sjednává se, že smluvní strany považují povinnost doručit písemnost do vlastních rukou za splněnou i v případě, že adresát zásilku, odeslanou na jeho v této smlouvě uvedenou či naposledy písemně oznámenou adresu pro doručování, odmítne převzít, její doručení zmaří nebo si ji v odběrné lhůtě nevyzvedne, a to desátým dnem ode dne vypravení písemnosti.

5.7. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel zpracovával ve smyslu zák. č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 110/2019 Sb.“), nájemcem touto smlouvou pronajímateli poskytnuté osobní údaje nájemce obsažené v této smlouvě či na jejím základě dále sdělené, a to pro účely plnění této smlouvy a realizaci práv a povinností pronajímatele s tímto plněním spojených, jakož aby pronajímatel tyto údaje poskytl svým obchodním partnerům, kteří mu budou poskytovat služby související s realizací práv a povinností pronajímatele dle této smlouvy. Tento souhlas je poskytnut na dobu určitou na dobu trvání touto smlouvou založeného nájemního vztahu a dále až do doby vyrovnání veškerých závazků stran s touto smlouvou souvisejících.

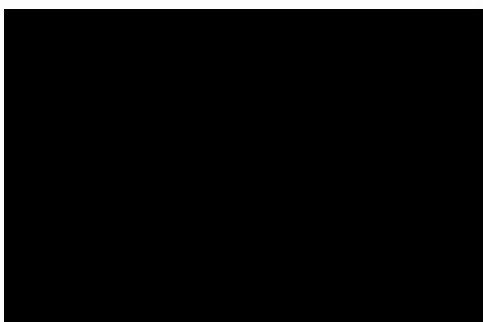
5.8. Nájemce prohlašuje, že byl v souladu se zák. č. 110/2019 Sb., informován o zpracování jeho osobních údajů za shora uvedeným účelem, jakož i o svých právech souvisejících se zpracováním jeho osobních údajů. Nájemce se zavazuje změny těchto osobních údajů pronajímateli písemně oznámit do 15 dnů ode dne vzniku jejich změny.

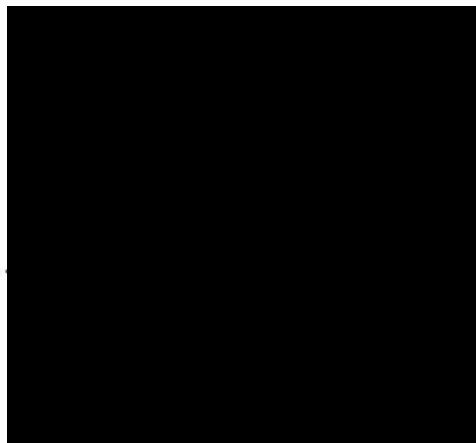
5.9. Nájemci se doporučuje uzavřít pojištění odpovědnosti v běžném občanském životě nebo pojištění bytové jednotky/domácnosti.

5.10. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dne **1.10.2025**. Obě strany se dohodly, že tímto dnem pozbývá účinnosti smlouva uzavřena mezi stranami dne 25.7.2023.

5.11. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy před podpisem dobře seznámily a že tato odpovídá jejich svobodné vůli. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Mostě dne: 30.7.2025





Rozdělovník:

1x nájemce, 1x MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.
Vyhotoval: Sedláčková

enční list nájemníka

Í

Bíajímatel: IČO:25438832 DIČ:CZ25438832

BSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

KSkupy 2522

434 01 Most

Bank.spojení:

Vytiskl:

14.08.2025 09:59:34

J.SEIFERTA 2223, Most

č.pr: 8

Druh :byt Podl :4 Typ:2.1

nájemník: IČO: 25488627

Krajská zdravotní, a.s.

Koresp.adresa: Sociální péče 3316/12a, 40113 Ústí nad Labem

Ozn	Místnost	Celk.pl.	Podl.pl.	Koef.	Přep.pod.pl.	Zapo.pl.
	kuchyň	10,43	10,43	1,000	10,43	10,43
	spíž	1/17	1,17	0,200	0,23	1,17
	pokoj 1	15,75	15,75	1,000	15,75	15,75
	pokoj 2	14,11	14,11	1,000	14,11	14,11
	soc. zařízení	5,34	5,34	1,000	5,34	5,34
	předsíň	5,49	5,49	0,350	1,92	5,49
	balkón	2,63	2,63	0,000	0,00	1,32
	sklepní kóje	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00
	Celkem	54,92	54,92		47,78	53,61

Spolubydlící osoby:	Dat.naroz.	Užíván od	Užíván do	Vztah
osoba 1		01.01.2024	.	.
Počet spolubydlících osob				1

Období: 10 /2025	Měsíční	Dat.spl=DUZP: 31.10.2025	Úhrada: hotově	Var.symb: 34222308	
Typ položky	Typ saz.	Sazba	Kč %DPH	DPH	Celkem
Vodné stočné	D	400,00	400,00 0	0,00	400,00
Teplo	D	1000,00	1000,00 0	0,00	1000,00
Ohřev TV	D	300,00	300,00 0	0,00	300,00
Úklid	D	200,00	200,00 0	0,00	200,00
Společná elektřina	D	50,00	50,00 0	0,00	50,00
Nájem	D	7700,00	7700,00 0	0,00	7700,00
RTN	D	20,00	20,00 0	0,00	20,00
Voda pro TV	D	300,00	300,00 0	0,00	300,00
Serv. vod.	D	40,00	40,00 0	0,00	40,00
Celkem předešlo			10010,00	0,00	10010,00

PLNÁ MOC

Obchodní společnost MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s., IČ: 2543 88 32, se sídlem J. Skupy 2522, 434 01 MOST, zastoupena [REDAKCE] předsedou představenstva tímto zplnomocňuje [REDAKCE] ktomu, aby společnost jejím jménem zastupoval v těchto věcech :

- jednat jménem společnosti v rozsahu působnosti ředitele společnosti podle platných stanov, organizačního řádu a plné moci
- ke všem právním úkonům, rozhodnutím a prohlášením, která jsou nezbytná k řádnému výkonu funkce ředitele společnosti v souladu se stanovami společnosti, tj. k operativnímu zajištění každodenního provozu, efektivního řízení a plnění provozních a podnikatelských plánů společnosti
- zastupovat společnost ve věcech občanskoprávních, obchodněprávních i správních a jednat jménem společnosti ve vztahu k orgánům státní správy a samosprávy, soudům i všem fyzickým a právnickým osobám, a v tomto smyslu zejména uzavírat smlouvy, sjednávat podmínky právních úkonů, vymáhat a uznávat nároky a pohledávky, uzavírat dohody a smíry soudní i mimosoudní, podávat návrhy, námitky a opravné prostředky, podepisovat a přijímat listiny, zápisy a jiné písemnosti
- v celém rozsahu zastupovat společnost v pracovněprávních vztazích v rozsahu zákona č. 262/2006 Sb. v platném znění s delegováním této pravomoci na podřízené zaměstnance pro případ jednání s příslušnými orgány
- jednat a rozhodovat jménem společnosti ve všech věcech, pokud hodnota předmětu daného úkonu činnosti nepřevyšuje 100 000,00 Kč bez DPH
- vykonávat dále konkrétní pravomoc a odpovědnost stanovenou vnitřními předpisy společnosti
- vykonávání usnesení představenstva
- vykonávání působnosti přenesené na něj představenstvem a dozorčí radou
- vykonávání úkolů a působností nutných ke splnění úkolů vyplývajících z obecně závazných právních předpisů
- zabezpečování řízení společnosti v plném rozsahu

PRŮKAZ ENERGETICKE NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: Jaroslava Seiferta čp. 2221, 2222, 2223

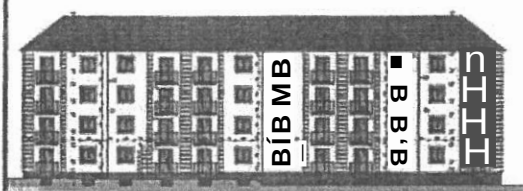
PSČ, místo: 434 01 Most

Typ budovy: Bytový dům

Plocha obálky budovy: 2488,21 m²

Objemový faktor tvaru A/V: 0,38 m²/m³

Celková energeticky vztažná plocha: 2071,84 m²

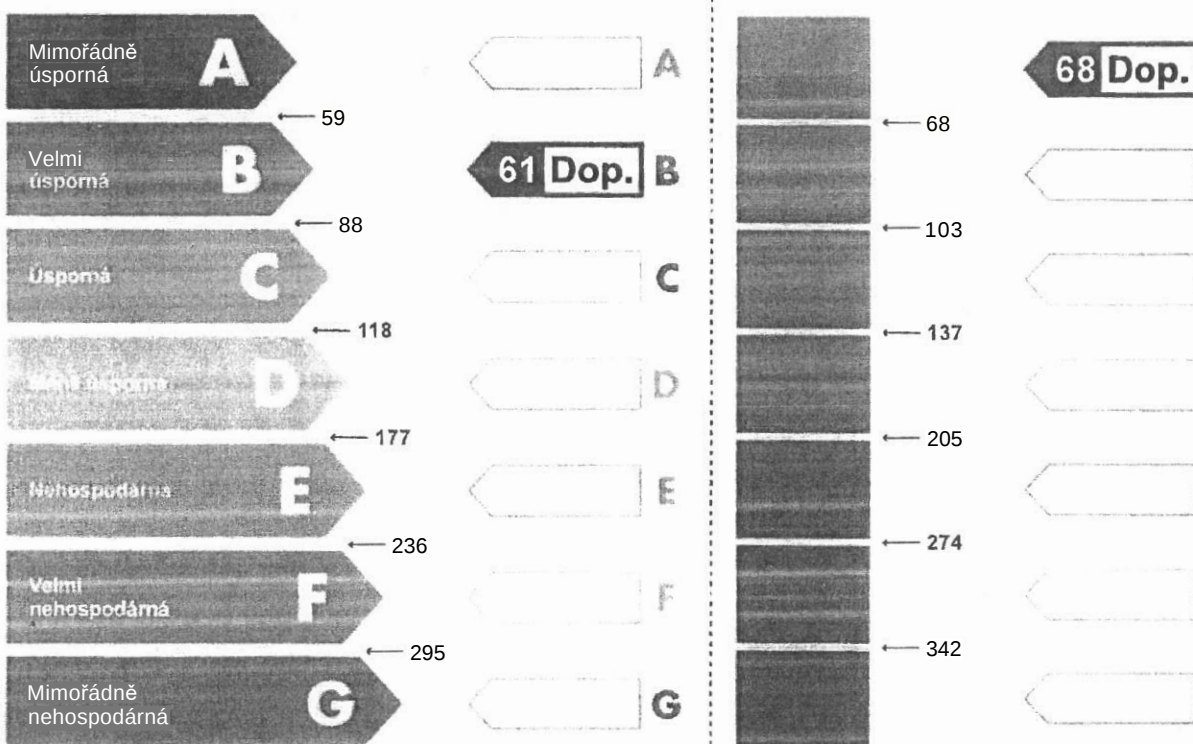


ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie
(Energie na vstupu do budovy)

Neobnovitelná primární energie
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)



Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok

126,1

140,2

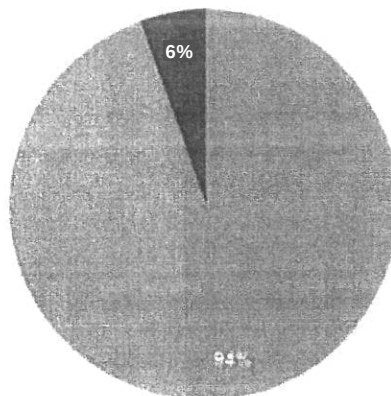
DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

Opatření pro	$\mu_{S,5}$	Uložena
Vnější stěny:		☐
Okna a dveře:		☐
Střechu:		☐
Podlahu:		☐
Vytápění:		☐
Chlazení / klimatizaci:		☐
Větrání:		☐
Přípravu teplé vody:		☒
Osvětlení:		☐
Jiné:		☐

Popis opatření je v protokolu průkazů a vyhodnocení Jejich dopadu na energetickou náročnost je znázorněno Šípkou
Doporučení

PODÍL ENERGOONOSITELŮ NA DODANÉ ENERGII

Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok



■ CZT do 50% OZE - 119,1

■ Q Elektřina za sítě - 7,0

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vlhkosti	Teplá voda	Osvětlení
	U_{tm} W/(m ² K)	Dílčí dodané energie					
		Měrné hodnoty kWh(m ² rok)					
Mimořádně úsporná							
A	0,31	32					
B							
C						26 Dop.	3
D							
E							
F							
G							
Mimořádně neúsporná							
Hodnoty pro celou budovu		66,1				53,4	6,6
MWh/rok							

Zpracovatel:

Osvědčení č.: 1741