



SP/0639/2025/OSOM

Smlouva o nájmu

kterou uzavřeli dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
ve znění pozdějších předpisů

statutární město Frýdek–Místek,
se sídlem Radniční 1148, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek, IČO: 00296643,
zastoupené vedoucí odboru správy obecního majetku Bc. Kateřinou Kozelskou
(jako pronajímatel)

a

Nemocnice ve Frýdku-Místku, příspěvková organizace,
se sídlem: El. Krásnohorské 321, Frýdek, 73801 Frýdek-Místek, IČO: 00534188
zastoupena ředitelkou Ing. Ivou Kajfoszovou, MBA,
zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě pod sp.zn. Pr 938
(jako nájemce)

I. Předmět nájmu a doba nájmu

1. Předmětem nájmu je část budovy čp. **811**, který je jako stavba součástí pozemku parc. č. 1856/1, k. ú. Místek, a to byt č. **43** o velikosti **1 + 1** v podlaží 4. na ulici **Malý Koloředov** ve Frýdku-Místku, včetně příslušenství.
2. Pronajímatel přenechává nájemci výše uvedený byt do užívání od **01.11.2025 na dobu neurčitou**.
3. Podrobná specifikace, rozsah příslušenství a vybavení bytu je uveden v Příloze č. 1 ke Smlouvě o nájmu – Výpis z Evidenčního listu nájemného (dále jen „Příloha č. 1“).
4. Byt je způsobilý k nastěhování a obývání – je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý a je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících.
5. O převzetí a odevzdání bytu obě smluvní strany sepiší Zápis o předání bytu, který obsahuje zejména stav bytu a případné závady v bytě.
6. Nájemce je oprávněn užívat byt za účelem zajištění bydlení třetích osob – bydlení pro zdravotnické pracovníky po dobu trvání jejich pracovního vztahu s nájemcem.
7. S ohledem na charakter nájemce a na účel užívání bytu smluvní strany shodně konstatují, že se v případě nájemního vztahu dle této smlouvy nepoužijí zvláštní ustanovení o nájmu bytu.

II. Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním bytu

1. V zájmu řádného užívání bytu pronajímatel poskytne po dobu odpovídající době nájmu služby uvedené v Příloze č. 1.
2. Výše měsíčního nájemného a záloh na úhrady na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (dále jen „zálohy na služby“) se sjednává:
 - nájemné (obytné místnosti vč. příslušenství) 3.892 Kč
 - vybavení bytu 280 Kč
 - zálohy na služby 2.850 Kč
3. Nájemné spolu se zálohou na služby je splatné k poslednímu dni běžného kalendářního měsíce.
4. Pokud se nájemce dostane do prodlení s placením nájemného a vyúčtováním služeb, bude po něm pronajímatel požadovat zaplacení úroku z prodlení ve výši dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb.

5. Vždy k 01.03. příslušného roku bude výše nájemného pronajímatelem upravena mírou inflace uvedenou Českým statistickým úřadem vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za období minulého kalendářního roku, pokud nebude otázka zvyšování nájemného jinak upravena právním předpisem nebo pokud nedojde k jiné dohodě obou smluvních stran.

6. Výše zálohy na služby může být upravena:

- jednostranně, a to pronajímatelem na základě změny cen služeb účtovaných dodavateli služeb nebo po provedení vyúčtování služeb za zúčtovacího období, pokud mezi částkou za poskytnuté služby a částkou zaplacených zálohových plateb bude výrazný nepoměr. Pronajímatel jednostranně stanoví výši záloh na služby ve výši odpovídající pravděpodobné roční spotřebě v dalším zúčtovacím období. Upravený výměr záloh na služby – Evidenční list nájemného pronajímatel doručí nájemci;
- po dohodě s pronajímatelem na návrh nájemce.

7. Způsob rozúčtování služeb se sjednává dle Přílohy č. 2 ke Smlouvě o nájmu. Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. vždy za kalendářní rok a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 30. dubna následujícího kalendářního roku.

III. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce užívá byt řádně v souladu s nájemní smlouvou.
2. Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů – viz Domovní řád schválený Radou města Frýdku-Místku na její 102. schůzi konané dne 28.11.2017, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.
3. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.
4. Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu (jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených pod písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením). Potřebu jiných oprav neprodleně oznámí pronajímateli, nejen s ohledem na rychlé zajištění plné funkčnosti užívaných prostor, ale též s ohledem na zabránění případného vzniku dalších škod.

Za drobné opravy se považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
- c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků,

- pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h) opravy 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 termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000 Kč.

5. Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.
6. Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen 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 zvláště závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.
7. Souhlasí-li s tím pronajímatel, může nájemce provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu. Při skončení nájmu odstraní nájemce v bytě nebo domě změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav nežádá.
8. Ví-li nájemce předem o nepřítomnosti osob v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt 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; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.
9. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nezpůsobí-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.
10. Nájemce je povinen:
- dodržovat obecně platná ustanovení týkající se požární ochrany
 - seznámit se s umístěním hlavních uzávěrů plynu, vody, jističů elektroinstalace, hydrantů a hasicích přístrojů.
11. Nájemce se zavazuje o obsahu článku III. této smlouvy vyrozumět podnájemce, poučit ho o právech a povinnostech, které je povinen plnit vůči nájemci a vůči pronajímateli. Nájemce pronajímateli garantuje plnění všech práv a povinností podnájemcem.

IV. Podnájem bytu

1. Nájemce je oprávněn dát pronajatý byt v souladu s účelem této smlouvy vymezeným v čl. I odst. 6 této smlouvy do užívání třetí osobě, a to pouze do podnájmu na základě podnájemní smlouvy.
2. Podnájemní smlouva musí mít písemnou formu a nájemce se zavazuje jedno vyhotovení této smlouvy předat do 5 dnů od jejího uzavření pronajímateli. Sjednaná úplata s podnájemcem nesmí převyšovat nájemné ujednané v čl. II této smlouvy. Podnájemní smlouva nesmí být v rozporu s právy a povinnostmi nájemce uvedenými v této smlouvě. Nájemce nese důsledky jednání podnájemce a jeho spolubydlících osob jako by věc užíval sám.
3. V případě přijetí další osoby do bytu, který již je v podnájmu, je nájemce povinen oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli, nejdéle však do 2 měsíců, co změna nastala. Sníží-li se počet osob v bytě, oznámí to nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu.

V. Skončení nájmu bytu

1. Nájem bytu může skončit:
- písemnou dohodou smluvních stran;
 - písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce, bez uvedení důvodu, v tříměsíční výpovědní době, jež běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně;

- výpovědí bez výpovědní doby ze strany pronajímatele, poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem;
 - zničením pronajaté věci dle § 2226 odst. 1 OZ.
2. V případě ukončení nájmu bytu nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. O odevzdání bytu smluvní strany sepiší zápis.

VI. Porušení povinností nájemce

1. Porušení povinností nájemce, které může mít za následek výpověď z nájmu bytu ze strany pronajímatele dle čl. V. odst. 1, třetí odrážky:
- porušení povinností v odst. 2 a 9 v čl. III této smlouvy a v čl. IV této smlouvy
 - nezaplacení nájemného a nákladů na služby za dobu alespoň tří měsíců
 - poškození bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem
 - způsobení jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí
 - užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

VII. Závěrečná ustanovení

1. V ostatních věcech se smlouva řídí příslušnými předpisy, zejména OZ.
2. Nájemce bere na vědomí, že pokud není ve smlouvě uvedeno jinak, vykonává práva a povinnosti pronajímatele odbor správy obecního majetku Magistrátu města Frýdku-Místku, pracoviště Radniční 10, Frýdek-Místek.
3. Nájemci byla předána kopie Průkazu energetické náročnosti budovy čp. 811 ul. Malý Koloredov ve Frýdku-Místku ze dne 06.09.2019.
4. Veškeré změny této smlouvy jsou možné jen formou písemných dodatků podepsaných pronajímatelem a nájemcem, pokud dle této smlouvy nebo dle platných právních předpisů není pronajímatel oprávněn změnit tuto smlouvu jednostranně.
5. Nájemce prohlašuje, že osobní údaje v této smlouvě jsou pravdivé a přesné. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli jakoukoliv změnu těchto údajů.
6. Osobní údaje uvedené v tomto dokumentu jsou zpracovávány v souladu s 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) a v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v účinném znění. Informace o zpracování osobních údajů a právech subjektů údajů jsou zveřejněny na stránkách www.frydek-mistek.cz.
7. Tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle ustanovení § 2 odst. 1 a § 3 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o registru smluv“). Pronajímatel je jako osoba uvedená v ustanovení § 2 odst. 1 tohoto zákona povinen zaslat tuto smlouvu nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření Ministerstvu vnitra jako správci registru smluv k uveřejnění. Tato smlouva je uzavřena okamžikem jejího podpisu smluvními stranami, přičemž rozhodující je den posledního podpisu, a nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona o registru smluv.
8. Smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž obdrží nájemce a pronajímatel po jednom.
9. Pronajímatel a nájemce svými podpisy stvrzují, že po projednání smlouvy se shodli ve všech jejích bodech na jejím obsahu a tuto smlouvu uzavírají na základě svobodné, vážné a pravé vůle.

Frýdek-Místek 16. října 2025

Frýdek-Místek.....2025

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Evidenční list nájemného – výpis**I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE BYTU**

Dům: čp 811

Byt č.: 43

Velikost bytu: 1+1

Podlaží: 4

II. ZÁKLADNÍ MĚSÍČNÍ NÁJEMNÉ

Typ plochy Název místnosti skuteč. započt. vyúčto.

Podlahová:	1.pokoj	20,43	20,43	20,43
	2.pokoj	10,06	10,06	10,06
	předsíň	7,08	7,08	1,42
	koupelna+wc	3,13	3,13	3,13

Plocha celkem (m2): 40,70 40,70 35,04 Celkem 3 892,95 Kč

III. VYBAVENÍ BYTU ve vlastnictví pronajímatele

Popis vybavení Datum od	Počet	Datum pořízení	Živ.Opotř. rok %	Cena Kč	Sazba Kč/ks
vodoměr tuv 62388009 01.12.2018	1 ks A	01.12.2018	5 20,00	411	5,00 *
vodoměr sv 62435978 01.12.2018	1 ks A	01.12.2018	5 20,00	411	5,00 *
vaříč elektrický dvouplotno 01.08.2025	1 ks A	01.08.2025	6 16,67	2408	33,44
vestavěná skříň 01.08.2025	1 ks A	01.08.2025	20 5,00	25441	106,00
kuchyňská linka 01.08.2025	1 ks A	01.08.2025	20 5,00	31248	130,20

Celkem měsíční sazba: 279,64

* = sazba po době životnosti

IV. ZÁLOHY ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU

Popis služby	Záloha
vodné a stočné	500,00
dodávka teplé vody	600,00
výtah	200,00
osvětlení společných prostor	200,00
společná televizní anténa	50,00
úklid společných prostor	200,00
dodávka tepla	1100,00

Celkem měsíční záloha: 2850,00

Dohoda

o způsobu rozúčtování služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů
v domě **čp. 811, ul. Malý Koloredov** ve Frýdku-Místku

I.

O způsobu rozúčtování služeb uvedených v Příloze č. 1 ke Smlouvě o nájmu uzavírá pronajímatel s nájemcem tuto dohodu:

1. **Dodávka tepla:** způsob rozúčtování nákladů na dodávku tepla bude provedeno dle vyhlášky č. 269/2015 Sb. Na celkovém nákladu bude výše spotřební složky 50 % a výše základní složky 50 %.
2. **Dodávka teplé užitkové vody:** způsob rozúčtování nákladů na dodávku teplé užitkové vody bude provedeno dle vyhlášky č. 269/2015 Sb.
3. **Dodávka studené pitné vody a odvádění odpadních vod:** náklad bude rozúčtován v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě.
4. **Osvětlení společných prostor:** náklad bude rozúčtován podle podlahové plochy bytů a nebytových prostorů rozhodných pro rozúčtování. Přičemž do služby osvětlení společných prostor se zahrnuje náklad na spotřebu elektrické energie včetně nájemného za elektroměry a dále např. výměna žárovek, zářivek, vypínačů spínačů, schodišťových automatů, jističů, výměna osvětlovacích těles a dále oprav uvedených předmětů, opravy a výměna elektrického vrátného, elektrických zámeků, zvonkových panelů, dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu u nouzového osvětlení.
5. **Provoz výtahu:** celkový náklad bude rozúčtován podle podlahové plochy bytů a nebytových prostorů rozhodných pro rozúčtování, přičemž do ceny za užívání výtahu se zahrnuje spotřeba elektrické energie pro výtah, povinné odborné prohlídky výtahu a elektrických rozvodů sloužících pro výtah, náklady na výtahového technika a dozorce výtahu a dále např. čištění a mazání výtahu, náklady na výměnu žárovek, běžné opravy a údržba, nátěry kabin a šachet, výměna rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří.
6. **Úklid společných prostor:** celkový náklad bude rozúčtován podle podlahové plochy bytů a nebytových prostor rozhodných pro rozúčtování.
7. **Užívání společné televizní antény:** celkový náklad bude rozúčtován podle počtu kabelových přípojek. Přičemž do nákladů na společnou televizní anténu se zahrnuje spotřeba elektrické energie pro společnou televizní anténu a dále např. náklady na výměnu jednotlivých částí antén, náklady na další běžné opravy a odpisy.
8. **Odvoz odpadů:** celkový náklad bude rozúčtován podle podlahové plochy nebytových prostor rozhodných pro rozúčtování.

II.

Za prodlení s nepeněžitým plněním ve smyslu ustanovení § 13 zák. č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, si ujednávají smluvní strany pokutu ve výši 10 Kč za každý započatý měsíc prodlení.

Frýdek-Místek 16.10.2025

Frýdek-Místek2025

.....
pronajímatel

.....
nájemce

