

Nájemní smlouva

uzavřená dle ust. § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“) mezi těmito smluvními stranami:

pronajímatel:

Město Hranice, IČ 301311, se sídlem Městského úřadu v Hranicích, Hranice I - Město, Pernštejnské nám. 1, PSČ 753 01, Hranice **zastoupené na základě příkazní smlouvy ze dne 21.6. 2016 společností EKOLTES, a.s.**, IČ 61974919, se sídlem v Hranicích, Hranice I – Město, Zborovská 606, PSČ 753 01, zaps. v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě v odd. B, vložka 1190, zastoupena ředitelem Ing. Františkem Poláchem

dále jen „pronajímatel“, na straně jedné

a

nájemce:

Dětský domov a Školní jídelna, Hranice, Purgešova 847

IČ: 623 502 77

se sídlem Purgešova 847, 753 01 Hranice

zastoupený Mgr. Radkou Šulákovou

dále jen „nájemce“, na straně druhé

takto:

I.

Předmět a rozsah nájmu

1. Předmětem nájmu je byt č.6, sestávající se z kuchyně, 2 pokojů a příslušenství, nacházející se ve 3. nadzemním podlaží domu čp. 1350 v ulici Kpt. Jaroše v Hranicích (dále jen „byt“).
2. Přesný rozsah a popis vybavení, zařízení a příslušenství bytu upravuje „Evidenční list“ a „Protokol o převzetí bytu“, které jsou nedílnou součástí této smlouvy. Byt se ke dni uzavření této smlouvy nachází bez závad.
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává předmětný byt nájemci k dočasnému užívání za účelem zajištění jeho bytových potřeb a nájemce tento byt do nájmu přijímá a zavazuje se platit pronajímateli za jeho užívání níže sjednanou úplatu.

II.

Doba nájmu a jeho zánik

1. Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou s účinností od 01.06.2025 do 31.05.2026. V případě, že nájemce plní řádně a včas veškeré své povinnosti vyplývající z nájemního vztahu, zejména neporušují-li dobré mravy v domě, uzavře pronajímatel s nájemcem se skončením této smlouvy novou nájemní smlouvu za stejných podmínek. Ust. § 2285 občanského zákoníku se při skončení nájemní smlouvy neužije.
2. Nájem bytu zaniká zejména uplynutím sjednané doby, písemnou dohodou obou smluvních stran nebo písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran.
3. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou, a to z důvodů dle ust. § 2287 občanského zákoníku.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou z důvodů dle ust. § 2288 občanského zákoníku. Pronajímatel ve výpovědi uvede výpovědní důvod.
5. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby, poruší-li nájemce svou povinnost vyplývající z nájemního vztahu zvláště závažným způsobem, a to dle ust. § 2291 občanského zákoníku. Pronajímatel ve výpovědi uvede výpovědní důvod.

6. V případě výpovědi nájmu s výpovědní dobou, počíná tato plynout od prvního dne kalendářního měsíce poté, co byl projev vůle o výpovědi doručen druhé smluvní straně.
7. Se skončením nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli (resp. pověřenému správci) byt včetně veškerého zařízení, vybavení a příslušenství ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při jeho řádném užívání a údržbě.

III.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Smluvní strany se dohodly, že plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo zálohy na ně (dále jen „služby“), se platí spolu s nájemným.
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli počínaje dnem 1.6.2025 měsíčně nájemné a služby takto:

a) Nájemné:	3 364,-- Kč
b) Úhrada za služby, resp. zálohy na služby:	
- úklid společných prostor	0,-- Kč
- užívání výtahu	0,-- Kč
- osvětlení společných prostor	30,-- Kč
- odvoz domovních odpadků	0,-- Kč
- odvoz splašků a čištění žump	0,-- Kč
- čištění komínů	0,-- Kč
- vybavení STA	0,-- Kč
- vodné a stočné	400,-- Kč
- dodávka tepla	1800,-- Kč
- dodávka teplé vody	1200,-- Kč
c) Měsíční nájemné a úhrada za služby c e l k e m:	6 794,-- Kč
3. Nájemce se zavazuje platit nájemné a úhrady za služby, resp. zálohy na ně, vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí, nebo do dne stanoveného inkasním střediskem. Úhrady za služby hrazené zálohově budou vyúčtovány v ročních lhůtách podle příslušných právních předpisů.
4. Pronajímatel je oprávněn zvýšit v průběhu trvání nájemního vztahu sjednané nájemné o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok, a dále výši záloh na služby v míře odpovídající změně cen služeb. Zvýšené nájemné anebo zálohy na služby uplatní pronajímatel vůči nájemci novým „Evidenčním listem“ s účinky k datu v něm uvedeným.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce má zejména právo:
 - přijmout ve své domácnosti kohokoli.
2. Nájemce má zejména povinnost:
 - oznamovat pronajímateli ve lhůtě 15 dní změny v počtu osob tvořící nájemcovu domácnost. Neučiní-li tak nájemce ani do jednoho měsíce ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že nájemce porušil svou povinnost zvlášť závažným způsobem. Byt smí užívat jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých a hygienicky vyhovujících podmínkách;
 - provádět případné úpravy bytu nebo domu, instalovat v bytě nebo v domě jakákoliv zařízení nebo provádět jiné trvalé změny bytu nebo domu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V opačném případě má se za to, že nájemce porušil svou povinnost zvlášť závažným způsobem;
 - oznamovat pronajímateli bez zbytečného odkladu zjištěná poškození a závady domu nebo bytu, které je třeba neprodleně odstranit, a to i poškození a závady vzniklé bez jeho vlivu a vůle. Při porušení této povinnosti odpovídá pronajímateli za případnou škodu, která tím vznikne;
 - učinit podle svých možností vše, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda;

- provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu,
 - označit listovní schránku a domovní zvonek jménem a příjmením nájemce.
3. Pronajímatel má zejména právo:
- provádět v bytě nebo domě opravy i bez souhlasu nájemce, hrozí-li přímo zvlášť závažná újma, nebo rozhodne-li o potřebě opravy orgán veřejné moci;
 - vstupovat po předchozím oznámení do bytu za účelem kontroly stavu bytu a řádného plnění povinností nájemce.
4. Pronajímatel má zejména povinnost:
- přenechat byt nájemci tak, aby ho mohl užívat ke sjednanému účelu;
 - udržovat po dobu trvání nájemního vztahu byt a dům ve stavu způsobilém k řádnému užívání,
 - předat nájemci bytu úředně ověřenou kopii průkazu energetické náročnosti budovy nejpozději při podpisu nájemní smlouvy.
5. Pronajímatel uděluje nájemci souhlas k přenechání bytu nebo jeho části do podnájmu třetí osobě.

V. Jiná ujednání

1. Pojmy běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu upravuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Smluvní strany se dohodly, že úprava provedená předmětným nařízením vlády je pro ně pro účely této smlouvy v rozsahu definice uvedených pojmů a ročního limitu nákladů závazná, s výjimkou níže uvedených oprav, které bude v plné výši hradit pronajímatel:
- Opravy a výměny rozvodných zařízení, opravy řídicích jednotek ventilace,
 - Opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění, umožňující individuální regulaci teploty,
 - Opravy odsavačů par, digestoří, ohřívačů vody, dřezů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
 - Opravy kamen na tuhá 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.
 - V případě, že některou z oprav uvedenou v citovaném nařízení vlády, s výjimkou oprav, které hradí pronajímatel, provede v zájmu bezpečnosti nebo z důvodu hrozící další škody pronajímatel, je nájemce povinen na základě vyúčtování pronajímatele tyto opravy uhradit.
2. Práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem sjednaným v čl. II. odst. 1.
4. Změny a doplňky této smlouvy lze činit pouze písemně formou dodatků. Tímto ujednáním není dotčen čl. III. odst. 4.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom z nich.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je „Evidenční list“ a „Protokol o převzetí bytu“.
7. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel bude zpracovávat jeho osobní údaje pro účely realizace práv a povinností vyplývajících z této smlouvy v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů, a to po celou dobu trvání práv a povinností z této smlouvy.
8. Uzavření této smlouvy schválila Rada města Hranice usnesením č. 333/2019 - RM 9 ze dne 9.4.2019.
9. Pokud mezi účastníky existoval již dříve nájemní vztah k předmětnému bytu, a to již z jakéhokoliv titulu, pak tento nájemní vztah zaniká a je v plném rozsahu nahrazen nájemním vztahem založeným touto smlouvou.

10. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely na základě své pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, smlouvu si řádně přečetly a s jejím obsahem plně souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Hranicích dne 31.5.2025

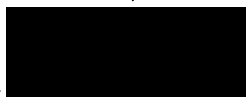
Pronajímatel:

EKOLTES Hranice, a.s. ⑤13

Zborovská 606

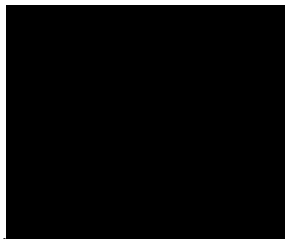
753 01 Hranice

IČO: 61974919, DIČ: CZ61974919



Město Hranice
v z. EKOLTES Hranice, a.s.
Ing. František Polách

Nájemce:



Mgr. Radka Šuláková
ředitelka Dětského domova Hranice

