

NÁJEMNÍ SMLOUVA

číslo: Náj/byt/1080/2025

1. Smluvní strany

1.1. Pronajímatel:

Statutární město Ústí nad Labem, Městský obvod Ústí nad Labem - Severní Terasa

zastoupen: starostou Městského obvodu ÚL - Severní Terasa

adresa: ÚMO ÚL - Severní Terasa, Stavbařů 2823/2, 400 11 Ústí nad Labem

bank, spojení:

IČO: 00081531

DIČ: CZ00081531



(dále jen pronajímatel)

Krajská zdravotní, a.s.
KŽAS/082652/2025

1.2. Nájemce: Krajská zdravotní, a.s.

se sídlem: Sociální péče 3316/12A, 401 13 Ústí nad Labem

zastoupena: generálním ředitelem MUDr. Tomášem Hrubým

IČO: 25488627

(dále jen nájemce)

2. Prohlášení smluvních stran

2.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 17 - byt o velikosti 1 + 0, o výměře 48,63 m² situované v 2. nadzemním podlaží domu č.p. 3352, ulice Kmochova na p.p.č. 5177/48, katastrální území Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, zapsána na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrálního pracoviště Ústí nad Labem, jakož i vlastníkem společných částí domu č.p. 3352 a pozemku st. p.č. 5177/48 jako celku. K bytové jednotce jako její příslušenství dále náleží sklepní kóje č.17. Tato bytová jednotka je předmětem této smlouvy v rozsahu definovaném v čl. II smlouvy a je v jejím textu dále označována též jen jako „bytová jednotka“, nebo „byt“.

2.2. Pronajímatel uzavírá ve smyslu ustanovení § 2235 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, nájemní smlouvu, kterou přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, na základě usnesení č. 367/34R724 RMO ÚL - ST ze dne 09. 10. 2024 a na základě usnesení č. 514/48R/25 RMO ÚL - ST ze dne 03. 09. 2025.

2.3. Nájemce výslovně prohlašuje, že skutečnosti týkající se předmětu nájmu uvedené v odstavci 2.1. této smlouvy jsou mu dobře známy, a že shora uvedený byt včetně jeho shora vymezeného příslušenství se v době uzavření této smlouvy nachází ve stavu plně způsobilém k nastěhování a k obývání k účelu zajištění bytových potřeb nájemce a jeho zaměstnanců.

2.4. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou jednoho roku.

3. Předmět smlouvy

- 3.1.** Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání byt č. 17 blíže specifikovaný v odstavci 2.1. této smlouvy, a to včetně sklepní kóje Č. 17 s nezbytným rozsahem užívání společných prostor domu dle ustanovení domovního řádu, který je nedílnou součástí této smlouvy, za nájemné sjednané v čl. 5. této smlouvy. Nájemce tento byt včetně vybavení podle odstavce 3.2. této smlouvy do nájmu přijímá.
- 3.2.** Byt se skládá z předsíně, koupelny s WC, obytné místnosti včetně kuchyňské linky a el. sporáku, 3 ks topných těles osazených termoregulačními ventily a rozdělovači topných nákladů, podružných měřidel SV a TUV a sklepa.
- 3.3.** Nájemce obdržel klíč od vchodu do domu, klíč od sklepní místnosti a od sklepní kóje, klíč od poštovní schránky a klíč od bytu.

4. Doba nájmu

- 4.1.** Nájem se sjednává na dobu určitou, a to počínaje dnem **01. 11. 2025** a konče dnem **31. 10. 2026**.
- 4.2.** Automatická obnova nájmu dle § 2285 občanského zákoníku se dohodou stran vylučuje a sjednanou dobu nájmu je možno prodloužit pouze na základě uzavření nové nájemní smlouvy.

5. Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním bytu

- 5.1.** Nájemci je předepisováno měsíční nájemné ve výši **2.370,-Kč** (slovy: dvatisícetřístasedmdesátkorunčeských). Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranného navýšení nájemného na základě platného usnesení Rady městského obvodu ÚL - Severní Terasa. Nájemce se dále zavazuje hradit pronajímateli zálohy na níže vymezené sjednané služby spojené s užíváním bytu a společných prostor v domě (dále jen „služby“). Nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu jsou uvedené v rozpisu „výpočtového listu“ který je nedílnou součástí platně uzavřené nájemní smlouvy. Sjednanými službami se pro účely této smlouvy rozumí dodávka a rozpočítávání tepla, dodávka TUV, vodné a stočné, osvětlení společných prostor, servis vodoměrů a poplatků za provoz a servis STA. V případě zvýšení záloh na služby spojené s užíváním bytu ze strany správce nebo dodavatelů těchto služeb je nájemce povinen hradit zálohy na služby ve zvýšené výši, a to ode dne, k němuž došlo ke zvýšení záloh na služby. O takovém zvýšení informuje pronajímatel nájemce bez zbytečného odkladu, co se o něm dozví, nicméně tím není dotčena povinnost nájemce platit vyšší částku, a to i zpětně k datu, kdy došlo ke zvýšení, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou jinak. Toto ujednání platí obdobně pro případ, kdy u nájemce dojde ke zvýšení počtu osob, které s nájemcem v bytě bydlí. Změnu v počtu osob je nájemce povinen oznámit pronajímateli ve lhůtách uvedených v čl. 6. odst. 6.2. této smlouvy.
- 5.2.** Smluvně se upravuje povinnost úhrady nájemného a záloh za služby. Platí se měsíčně a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné.

- 5.3. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na úhradu za služby do pěti dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit za dlužné nájemné úrok z prodlení dle § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.
- 5.4. Pronajímatel vyúčtuje nájemci zálohy za jednotlivé služby ve výši skutečných nákladů. Vyúčtování doručí nájemci ve lhůtě 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání bude provedeno v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.

6. Práva a povinnosti smluvních stran

- 6.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.
- 6.2. Smluvní strany výslovně sjednávají, že vzhledem k velikosti bytu a obvyklým pohodlným a hygienicky vyhovujícím podmínkám, může žít v tomto bytě v jedné domácnosti nejvýše 2 osoby,. Bez písemného souhlasu pronajímatele je nájemce oprávněn do tohoto bytu přijmout pouze své zaměstnance a jejich osoby blízké, jejichž taxativní výčet stanoví zákon, a to nejvýše do celkového shora vymezeného počtu, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy jinak; tím není dotčena zákonná povinnost nájemce oznámit pronajímateli zvýšení počtu osob v domácnosti. Počet, jména a základní osobní údaje osob, které budou se souhlasem pronajímatele žít vdaném bytě v jedné domácnosti ke dni vzniku práva nájmu, a jejich vztah k pronajímateli. Další osoby může nájemce přijmout do bytu jen s písemným souhlasem pronajímatele.
- 6.3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádným způsobem obvyklým při výkonu práva vyplývajícího z nájmu bytu. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené jím nebo osobami, které s ním předmět nájmu užívají, nebo osobami, jimž umožní do předmětu nájmu přístup, a je povinen bez odkladu odstranit jakékoliv vzniklé závady a poškození. Nájemce a osoby, které s ním předmět nájmu užívají, nebudou ve společných prostorách domu kouřit.
- 6.4. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v čistotě, v dobrém a užitelném stavu. Je rovněž povinen dbát na to, aby veškeré jím užívané instalace a zařízení včetně zapojených spotřebičů, byly v naprostém pořádku a v provozuschopném stavu dle platných předpisů, včetně povinnosti zajistit jejich pravidelné revize. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli nebo je k nim přístup pouze přes předmět nájmu.
- 6.5. Při poruchách a poškozeních na zásobovacích vedeních a instalacích je nájemce povinen zajistit přerušení příslušného přívodu a o poruše neprodleně vyrozumět pronajímatele. Nájemce je povinen rovněž informovat pronajímatele o potřebě jakékoliv opravy i té, která spadá pod případ uvedený v čl. 6.6 níže, jinak odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikla pronajímateli. K provedení opravy, kterou zajišťuje pronajímatel, poskytne nájemce veškerou nezbytnou součinnost. Jestliže nájemce nebude v době hrozící škody v bytě k zastížení, opravňuje tímto pronajímatele, aby spolu se sousedem, zástupcem stavebně montážní firmy a profesionálním zámečníkem zajistil možnost vstupu do bytu a podnikl v něm kroky nezbytné k odvrácení hrozící škody. O takovém to

vstupu do bytu provede zástupce pronajímatele zápis a tento osvědčí podpisy všemi zúčastněnými.

- 6.6.** Pokud nestanoví zvláštní předpis jinak, je nájemce povinen neprodleně provést a vlastním nákladem hradit tu běžnou údržbu a ty běžné opravy bytu, jejichž výčet je co do druhu či do výše takovýchto nákladů vymezen v samostatné příloze k této smlouvě, která tvoří její nedílnou součást.
- 6.7.** Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu jakékoli stavební změny nebo změny na instalacích nebo zásobovacích vedeních, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Nájemce není oprávněn provádět na předmětu nájmu jiné změny nebo úpravy, vč. vrtání děr do obkladů nebo jiného zásahu do předmětu nájmu, který nelze odstranit pouhým vymalováním, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 6.8.** Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné bezpečnostní, požární a hygienické předpisy a na své náklady provádět úklid společných prostor souvisejících s pronajímaným bytem tak, jak je v domě obvyklé.
- 6.9.** Nájemce se zavazuje neznečišťovat předmět nájmu ani společné části (prostory) domu, neumísťovat v nich předměty, jež by omezovaly ostatní uživatele nebo by mohly ohrozit bezpečnost třetích osob.
- 6.10.** Nájemce se zavazuje zachovávat v domě klid tak, aby nad míru obvyklou nebyli rušeni ostatní uživatelé. Bere na vědomí, že je zejména nutno respektovat dobu tzv. nočního klidu mezi 22.00 až 6.00 hod.
- 6.11.** Nájemce je povinen zajistit, aby třetí osoby užívající předmět nájmu, jakož i jakékoliv jiné osoby, jimž byl nájemcem umožněn přístup do předmětu nájmu, plnily povinnosti, jež je povinen plnit nájemce dle čl. 6.3., 6.4., 6.5., 6.7., 6.8., 6.9. a 6.10. smlouvy.
- 6.12.** Nájemce nesmí byt vyměnit bez výslovného souhlasu vlastníka a pronajímatele. Bude-li dán souhlas s výměnou bytu, potom tak může být učiněno na základě předložení této smlouvy, pouze za byt nájemní v majetku města Ústí nad Labem a ve správě MO ÚL - Severní Terasa a to za stejných podmínek.
- 6.13.** Nájemce uzavřel s pronajímatelem bytu současně s uzavřením první nájemní smlouvy na dobu určitou ke dni 01. 11. 2024 smlouvu o jistině na byt. Tato smlouva se přiřazuje ke každé nově uzavřené smlouvě na dobu určitou, kterou je nájemní vztah prodlužován. Je tedy stále platná a to až do doby skončení nájmu bytu.

7. Zánik nájmu

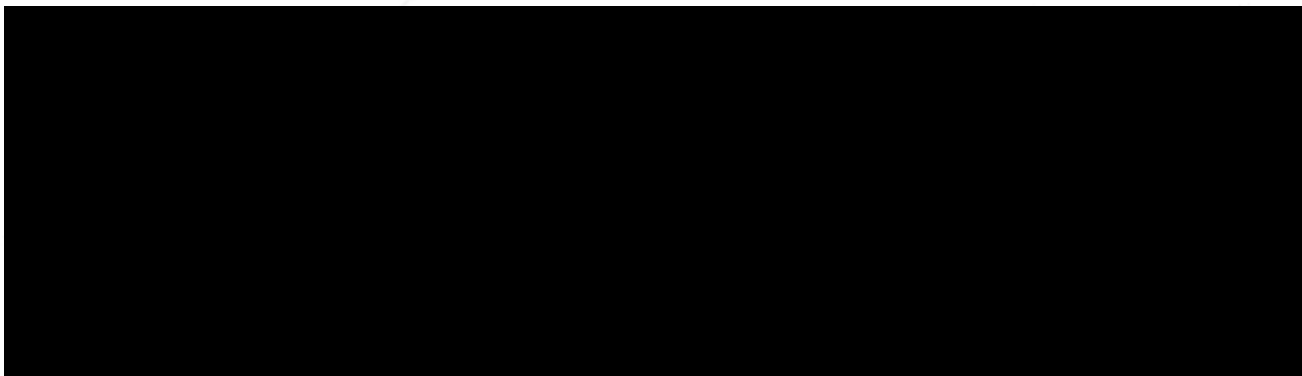
7.1. Nájem bytu zaniká způsobem a za podmínek stanovených zákonem.

7.2. Po skončení nájmu je nájemce i ten, kdo s ním byt užíval, povinen předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej přebíral, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce je zejména povinen před předáním bytu provést úklid celého bytu, tj. zejména setření všech podlah, vyčištění spotřebičů zabudovaných v kuchyňské lince, sanitární keramiky v koupelně a WC, jakož i vyčištění a úklid ostatních prostor a předmětů, které nájemce od pronajímatele při předání bytu převzal, a

vymalování předmětného bytu v původním barevném odstínu, pokud se smluvní strany písemně nedohodnou, že vymalování není nutné nebo na jiné barevnosti. V případě, že nájemce tyto povinnosti nesplní, je pronajímatel oprávněn zajistit úklid prostřednictvím třetích osob a náklady s tím spojené přeučtovat nájemci, resp. jednostranně započíst tuto částku proti složené jistotě. O předání a převzetí předmětu nájmu pořídí smluvní strany zápis formou předávacího protokolu s náležitostmi a popisem stavu, vč. stavu měřidel médií a popisem stavu vybavení a předmětu nájmu, který podepíší vlastnoručně, případně jejich zplnomocnění zástupci a datují. Nájemce i ten, kdo s ním byt užíval, jsou povinni vyklidit předmět nájmu a odevzdat jej pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu. Nebezpečí škody na předmětu nájmu přechází na pronajímatele až oboustranným podpisem předávacího protokolu.

8. Závěrečná ujednání

- 8.1.** Jakékoliv změny či dodatky k této smlouvě je třeba učinit písemně a musí být podepsány oběma smluvními stranami.
- 8.2.** Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva bude uveřejněna v registru smluv podle zákona č. 340/215 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění této smlouvy jakož i anonymizaci osobních údajů a dalších ustanovení, která uveřejnění v registru smluv nepodléhají, zajistí pronajímatel. Smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv.
- 8.3.** Smluvní strany se dohodly, že podpis této smlouvy oběma stranami proběhne nejpozději do 30 dnů od výzvy k podpisu pronajímatelem. V případě, že v této lhůtě nebude smlouva podepsána, má pronajímatel právo od smlouvy odstoupit.
- 8.4.** Tato smlouva se pořizuje ve dvou vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží jeden a nájemce druhý stejnopis.
- 8.5.** Je-li nájemce dlužen pronajímateli z několika závazků z této smlouvy, započte se plnění nejprve na závazek nejpozději splatný, přičemž nejdříve se započítává na příslušenství, následně na škodu, která vznikla v důsledku prodlení s úhradou jistiny, poté na jistinu.
- 8.6.** Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají ze své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně nikoliv v tísní, omylu a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.



SSB

Výpočtový list

pro byt č. 17
KMOCHOVA 3352/4, ÚSTÍ NAD LABEM

 Platný od: 01.10.2025

na základě smlouvy č. Náj/byt/1022/2024

Podlaží:	Počet osob:	Plocha m2:	celková	započitatelná	otápěná
2	1		48.63	47.01	45.39

Typ: Nejedná se o byt se sníženou kvalitou dle zákona 107/2006 Sb. 1 + 0

Nájemce:	01-01-3352 -017-07	Vlastník:
Krajská zdravotní, a.s.		Úřad MO ST
IČ: 25488627		IČ: 00081531

1 Typ	Složka	Úhrada
nájem	Maximální nájemné - rozpis viz níže	2370.00 Kč
záloha	TEPLO	1500.00 Kč
záloha	TUV	500.00 Kč
záloha	VODA	350.00 Kč
záloha	OSVĚTLENÍ spol. pr.	45.00 Kč
poplatek	úklid společných prostor	100.00 Kč
záloha	Servis vodoměrů	45.00 Kč
záloha	ostatní náklady	0.00 Kč
poplatek	STA - poplatek	30.00 Kč

Celkem k úhradě měsíčně 4940.00 Kč

Předvolený způsob úhrady: HOTOVĚ

Maximální nájemné				
Místnost	Plocha	Započ.pl.	Sazba Kč/m2	Nájem
01 Pokoj	30.20 m2	30.20 m2	50.00 Kč/m2	1510.00 Kč
02 Koupelna	7.62 m2	7.62 m2	50.00 Kč/m2	381.00 Kč
03 Predsin	7.57 m2	7.57 m2	50.00 Kč/m2	378.50 Kč
04 Sklep	3.24 m2	1.62 m2	50.00 Kč/m2	81.00 Kč
Nájemné:				2350.50 Kč
Nájemné po zaokrouhlení :				2350.00 Kč

Úhrada nájemného za zařizovací předměty						
Název	Množství	Instalace	Poř.cena	Roč.op.	Živ.	Nájem
Kuchyňská linka	1.00	12.09.2005	16504.00 Kč	5.00	20.00	10.00 Kč
El. Sporák	1.00	12.09.2005	5400.00 Kč	5.00	20.00	10.00 Kč
Celkem za zařizovací předměty:						20.00 Kč

J Výpis spolubydlících osob	
Jméno	Vztah
Jmenovitě nejsou evidovány žádné spolubydlící osoby.	
Přihlášen	

Příloha smlouvy o nájmu bytu č. 17 v ul. Kmochova 4

Zák. č. 89/2013, § 2257, odst. 2

Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb.

Definice běžné údržby a drobných oprav souvisejících s užíváním bytu

Nájemce je dle ČL 6.6 nájemní smlouvy povinen neprodleně provést a vlastním nákladem hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu, které jsou definována následovně:

1. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

2. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových kytin a výměny prahu a lišt,

b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, zasklívání apod.

c) 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,

d) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody a výměny sifonů,

3. Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, umyvadel, van, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pevic trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní.

4. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.

5. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

6. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 3 malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.