

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

Pronajímatel: Fakultní nemocnice Hradec Králové
se sídlem: Sokolská 581, 500 05 Hradec Králové – Nový Hradec Králové
zastoupená: MUDr. Alešem Hermanem, Ph.D., ředitelem
IČ: 00179906 DIČ: CZ00179906
bank. spojení: Česká národní banka č. účtu: 24639511/0710

Nájemce: OTISTAV s.r.o.
se sídlem: Českolipská 390/7, Střížkov, 190 00 Praha 9
zastoupená: [REDACTED]
IČ: 24832898
bankovní spojení: Československá obchodní banka, a.s. č. účtu: 304655639/0300
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 178539

Čl. I – Předmět smlouvy

1. Pronajímatel prohlašuje, že ve smyslu zákona č. 219/2000 Sb., v platném znění, má právo hospodaření k domu č.p. 1133 v Labské kotlině I v Hradci Králové (dále jen „bytový dům“).
2. Předmětem této smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci k dočasnému úplatnému užívání byt číslo 1133/6, 1+1, celková výměra 39,1 m², jehož příslušenství tvoří koupelna, WC, spíž, předsíň, balkon, sklep a kuchyň, a je vybaven podle evidenčního listu (dále jen „byt“) v bytovém domě, a to po dobu plnění smlouvy o dílo uzavřené mezi smluvními stranami dne 18. 6. 2025 pro dočasné ubytování zaměstnanců nájemce. Předmětem této smlouvy je dále závazek nájemce hradit za výše uvedené užívání bytu pronajímateli sjednané nájemné a plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, vše za podmínek této smlouvy.
3. Pronajímatel i nájemce shodně prohlašují, že byt i jeho příslušenství jsou způsobilé k řádnému užívání a že z hlediska opotřebení odpovídají jejich stáří.

Čl. II – Doba trvání nájmu

1. Nájem bytu dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to od 1. 1. 2026 do 1. 9. 2027. Trvání této smlouvy není možné prodloužit a uplynutím doby, na kterou byla sjednána, tato smlouva zaniká.
2. Nájemce je oprávněn tuto smlouvu ukončit písemnou výpovědí. Výpovědní lhůta je 1 měsíc, začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi pronajímateli.
3. Pronajímatel je oprávněn ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí. Výpovědní lhůta je 1 měsíc, začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi nájemci.

Čl. III – Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že on i jeho zaměstnanci budou byt, včetně veškerého jeho zařízení, společné prostory a zařízení bytového domu užívat řádným a obvyklým způsobem.
2. Nájemce je povinen hradit veškeré drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

4. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě nebo bytovém domě sám nebo jeho zaměstnanec. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

Čl. IV – Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen udržovat byt i společné prostory v bytovém domě v takovém stavu, aby byly způsobilé k řádnému užívání.
2. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
3. Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách.
4. Pronajímatel je oprávněn jednou měsíčně provést kontrolu bytu, a to po předchozím písemném oznámení nájemci s dvoudenním předstihem. V případě, že nájemce nebude v oznámeném termínu schopen zajistit pronajímateli vstup do bytu, je povinen navrhnout pronajímateli jiný nejbližší vhodný termín provedení kontroly.

Čl. V – Nájemné a úhrada plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu

1. Nájemné, včetně nájemného za jeho případné základní vybavení, je stanoveno cenovým výměrem ředitele Fakultní nemocnice Hradec Králové, v celkové výši dle evidenčního listu, který tvoří jako příloha č. 1 neoddelitelnou součást této smlouvy.
2. Nájemné dle této smlouvy nezahrnuje úhradu plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu.
3. Zálohy na úhradu plnění poskytovaných nájemci v souvislosti s užíváním bytu jsou stanoveny v souladu s platnými právními předpisy a po uplynutí kalendářního roku či po skončení smlouvy bude mezi pronajímatelem a nájemcem provedeno vyúčtování. Výše úhrad poskytovaných nájemci v souvislosti s užíváním bytu, resp. výše záloh na úhradu plnění poskytovaných nájemci v souvislosti s užíváním bytu, jsou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy (evidenčním listu).
4. Nájemné a zálohy na úhradu plnění poskytovaných nájemci v souvislosti s užíváním bytu je nájemce povinen pronajímateli platit vždy nejpozději do posledního kalendářního dne měsíce, za který jsou nájemné a záloha na úhradu plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu hrazeny.
5. Výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná nájemci v souvislosti s užíváním bytu může být v roce 2027 zvýšena jednostranným písemným právním úkonem pronajímatele, a to o průměrnou výši inflace za uplynulý kalendářní rok, podle aktuálního znaleckého posudku nebo při růstu cen služeb poskytovaných externími dodavateli.
6. V případě prodloužení nájemce s placením nájemného a záloh na úhradu plnění poskytovaných nájemci v souvislosti s užíváním bytu je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši stanovené platnými právními předpisy.

Čl. VI – Závěrečná ujednání

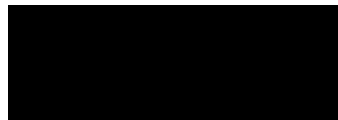
1. Právní vztahy založené touto smlouvou a v této smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění.
2. Tuto smlouvu je možné měnit či doplňovat pouze na základě písemných postupně a vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva je sepsána ve 3 vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží 2 a nájemce 1 vyhotovení.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění dle platných právních předpisů.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich svobodnou, pravou, vážnou a úplnou vůli, prostou omylů, a že tuto smlouvu neuzavírají v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz shora uvedeného připojují smluvní strany své podpisy.

Za pronajímatele: 17.12.2025
V Hradci Králové
dne:



MUDr. Aleš Herman, Ph.D.
ředitel
Fakultní nemocnice Hradec Králové

Nájemce: 16.12.2025
V Hradci Králové
dne:



jednatel
OTISTAV s.r.o.

Pronajímatel: Fakultní nemocnice Hradec Králové
Sokolská 581, 500 05 Hradec Králové - Nový Hradec Králové

Ulice, čp./č.o.: Labská kotlina 1133
PSČ, obec: 500 02 Hradec Králové
Byt č., podlaží: č. 6, podlaží 1
Byt (vel.): 1+1
Způsob vytápění: dálkové
Zákl. příslušenství: ano
Počet osob v bytě: os. 1

	podlahová plocha <u>skutečná (m2)</u>	podlahová plocha <u>210,- Kč/m2</u>	podlahová plocha <u>110,- Kč/m2</u>	podlahová plocha <u>vytápěná (m2)</u>	podlahová plocha <u>TUV (m2)</u>
Pokoj	19,85	19,85		19,85	19,85
Kuchyň	9,3	9,3		9,3	9,3
Předsíň	4,35	4,35			4,35
Koupelna	2,54	2,54		2,54	2,54
WC	1,5	1,5			1,5
Spíž	1,56	1,56			1,56
<u>Celkem (m2)</u>	<u>39,1</u>	<u>39,1</u>	<u>0</u>	<u>31,69</u>	<u>39,1</u>
nájemné (105,- Kč/m2)		39,1 x 210,-		8211,00	
Nájemné celkem				8211,00	

Nájemné a zálohové platby služeb

měsíční nájemné	8211,00
záloha na topení	1000,00
záloha na ohřev teplé vody	400,00
záloha na vodné a stočné	400,00
záloha na osvětlení společných prostor	10,00
záloha na úklid společných prostor	70,00

Nájemné a zálohové platby služeb celkem 10 091,00 Kč