

# Nájemní smlouva

uzavřená dle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen občanský zákoník)  
níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito účastníky:

**Správa nemovitostí města Jičína, a.s.**, IČ 28776658, ul. 17. listopadu 1074, 506 01 Jičín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2881, zastoupená na základě plné moci ze dne 31. 12. 2010 ředitelem **Ing. Pavlem Bílkem**, jako „pronajímatel“ na straně jedné

a

**OBLASTNÍ NEMOCNICE JIČÍN, a.s.**, se sídlem 506 01 Jičín, ul. Bolzanova čp. 512, zapsaná v obchodní rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové v oddílu B, vložce 2328, zastoupená **Ing. Josefem Kubíčkem**, místopředsdou představenstva, jako „nájemce“ na straně druhé

(dále společně rovněž jen jako „smluvní strany“)

Smluvní strany se v souladu s ust. § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník), dohodly na uzavření této **smlouvy o nájmu bytu**.

## I.

### Předmět nájmu.

- 1.1 Na základě rozhodnutí Rady města Jičína na jejím 55. zasedání ze dne 25.5.2016 přenechává pronajímatel nájemci do nájmu byt č. 45 v domě čp.833, ul. Kosmonautů v Jičíně, za účelem zajištění jeho bytových potřeb a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.
- 1.2 Dům čp. 833 na stp. č. kat. 2307, 2308 o výměře 483 a 193 m<sup>2</sup> je ve vlastnictví Města Jičín; předmětné nemovitosti jsou zapsány na LV č. 10001 vedeném pro obec a k. ú. Jičín u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín. Shora označený pronajímatel je v souladu s ujednáními ve Smlouvě o správě nemovitostí uzavřené mezi ním a vlastníkem domu čp. 833 oprávněn uzavřít s nájemcem nájemní smlouvu vlastním jménem.
- 1.3 **Byt č. 45**, o velikosti 3+1 nacházející se v 10. podlaží domu sestává z kuchyně, 3 pokojů, předsíně, WC, koupelny, lodžie a sklepa. Celková výměra bytu činí 74,70 m<sup>2</sup>. Součástí bytu je jeho vnitřní vybavení, které je uvedeno v pasportu bytu.

## II.

### Doba nájmu.

- 2.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu **u r č i t o u** v délce trvání **1 roku**, a to počínaje dnem **1.7.2016 do 30.6.2017**.
- 2.2 Není-li ujednáno jinak, pronajímatel zpřístupní nájemci byt způsobilý k nastěhování a obývaní prvního dne měsíce následujícího po dni, kdy tato smlouva nabyla platnosti, a to na základě předávacího protokolu.

2.3 Smluvní strany prohlašují, že byt je způsobilý k nastěhování a obývání v souladu s ustanovením § 2243 občanského zákoníku.

### **III. Úhrada nájemného.**

- 3.1 Výše nájemného včetně záloh na úhradu plnění spojených s užíváním bytu a jejich zúčtování je stanovena dohodou smluvních stran a je uvedena ve výpočtovém listě nájemného, který je nedílnou součástí této smlouvy o nájmu bytu.
- 3.2 Pronajímatel je oprávněn měnit výši sjednaného nájemného v průběhu nájemního vztahu v souladu s příslušnými právními předpisy, popřípadě s cenovými výměry ministerstva, apod., každoročně však minimálně o úředně vyhlášenou míru inflace.
- 3.3 Rovněž při změně cen energií anebo rozsahu a kvality plnění spojených s užíváním bytu provede pronajímatel změnu výše jejich úhrad dle platných právních předpisů.
- 3.4 Změna výše nájemného a úhrad za plnění bude provedena pronajímatelem ve výpočtovém listě nájemného a bude pronajímatelem doručena nájemci formou písemného oznámení této změny.
- 3.5 Nájemné spolu se stanovenými zálohami na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu je nájemce, respektive jeho podnájemce povinen platit na účet pronajímatele prostřednictvím sdruženého inkasa – SIPO od 1.8.2016 měsíčně, a to nejpozději do posledního dne v kalendářním měsíci, za který se nájemné platí. Nájemné za měsíc červenec 2016 uhradí nájemce do pokladny SNMJ, a.s., popřípadě bezhotovostně převodem na účet pronajímatele v termínu do konce měsíce července 2016.
- 3.6 V případě prodlení s úhradou nájemného delší pěti dnů je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle platné právní úpravy, maximálně však ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení. Prodlení s úhradou nájemného po dobu delší než tři měsíce je důvodem k výpovědi smluvního vztahu.
- 3.7 Nájemce oznámí pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu, jménech, a datech narození osob v bytě, v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce; nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu. Neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že závažně porušil svoji povinnost. Počet osob v bytě (potažmo domě) má vliv na rozúčtování nákladů na některé služby, které hradí všichni nájemci v domě.

### **IV. Práva a povinnosti.**

- 4.1 Nájemce je povinen byt řádně užívat včetně plnění poskytovaných s užíváním bytu. Je povinen udržovat čistotu a pořádek v předmětném bytě a podílet se na úklidu společných prostor tak, jak je v domě obvyklé.
- 4.2 Nájemce je povinen odstranit na vlastní náklady veškeré závady a poškození, která v bytě způsobil sám, nebo ti kdo s ním bydlí.
- 4.3 Nájemce je povinen hradit drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou tak, jak byly vymezeny obecně závazným právním předpisem – nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, kterým se provádí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

- 4.4 Ostatní opravy v bytě je povinen zajišťovat a hradit pronajímatel. Nájemce je povinen ihned oznámit pronajímateli poškození nebo závadu, které je třeba bez prodlení odstranit. Jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu. Jinak odpovídá za škodu, která pronajímateli nesplněním této povinnosti vznikla.
- 4.5 Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
- 4.6 Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli (osobě pověřené pronajímatelem), aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
- 4.7 Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do bytu za účelem zjištění jeho stavebně technického stavu. Nájemce je povinen tuto prohlídku po předchozím oznámení ve vhodnou denní dobu pronajímateli umožnit.
- 4.8 Nájemce oznámí pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu, jménech, a datech narození osob v bytě, v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce; nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli vznik společného nájmu nebo přechod nájmu. Neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že závažně porušil svoji povinnost. Nájemce je povinen si od pronajímatele vyžádat předchozí písemný souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti dle ustanovení § 2272 odst. 2 občanského zákoníku. Pronajímatel tento souhlas udělí za podmínky, že v bytě bude žít jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Pronajímatel si vyhrazuje právo neudělit souhlas s přijetím další osoby do bytu.
- 4.9 Jestliže nájemce ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti, která má být delší než 2 měsíce v bytě spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámí tuto skutečnost pronajímateli. Současně označí osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné.
- 4.10 Chovat zvíře v bytě může nájemce pouze tehdy, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Náklady vyvolané chovem zvířete na větší údržbu společných částí domu je povinen uhradit nájemce.
- 4.11 Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, předpisy jej provádějícími nebo doplňujícími a Pravidly upravujícími práva a povinnosti nájemců v objektech určených k bydlení a v nebytových prostorech ve vlastnictví města Jičín, s nimiž byl nájemce seznámen, což níže stvrzuje svým podpisem.
- 4.12 V posledních dvou měsících trvání nájemního vztahu je nájemce povinen umožnit zájemci o pronajmutí předmětného bytu jeho prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce, a to tak, aby nájemce nebyl prohlídkou zbytečně obtěžován.
- 4.13 Pronajímatel udělil nájemci souhlas s přenecháním shora označeného bytu do podnájmu zaměstnancům nájemce. K přenechání bytu do podnájmu třetím osobám, popřípadě k jeho užívání k jiným účelům než k bydlení, je nájemce povinen vyžádat si předchozí souhlas rady města.

## V. Zánik nájmu.

- 5.1. Nájem bytu zanikne uplynutím sjednané doby nájmu, na ktorou je sjednan. Nájemní vzťah môže skončiť kedykoľvek, jestliže sa na tom strany dohodnú písomnou dohodou. Ďalším spôsobom, ktorým lze smlouvu ukončiť, je písomnou výpoveďou alebo zánikom nájemce – právnické osoby v prípade, že nedochází k přechodu nájmu bytu na právního nástupce nájemce.
- 5.2. Nájemce i pronajímateľ je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v občanském zákoníku. Výpověď nájmu vyžaduje písomnou formu a musí dojít druhé straně. Pronajímateľ i nájemce uvede v písomné výpovědi její důvod, a zda se jedná o výpověď bez výpovědní doby. Pronajímateľ navíc poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námítky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně, leda by šlo o výpověď bez výpovědní doby.
- 5.3. Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže
- a) dá byt nebo jeho část do podnájmu či bezplatného užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písomný souhlas pronajímatele,
  - b) provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele,
  - c) neoznámí pronajímatele potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku pronajímatele či třetích osob škoda ve výši desetinásobku měsíčního nájemného,
  - d) přijme-li do své domácnosti dalšího člena a překročí tím početní limit stanovený v bodu 4.8 věta poslední,
  - e) nájemcem chovaná zvířata nebo jiné organismy budou opakovaně závažným způsobem obtěžovat ostatní obyvatele domu, nebo nájemce opakovaně neodstraní případné znečištění společných částí domu způsobené jím chovaným zvířetem, a i přes upozornění nesjedná nápravu,
  - f) opakovaně poruší pravidla obvyklá pro způsob užívání a chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a i přes upozornění nesjedná nápravu.
- 5.4. Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvlášť závažným způsobem zejména, jestliže dluh za nezaplacené nájemné a zálohy na služby, s jejichž úhradou bude nájemce v prodlení, přesáhne výši odpovídající trojnásobku nájemného, nebo nedoplatek za vyúčtování nebude za dobu tří měsíců ode dne jeho splatnosti zcela uhrazen.
- 5.5. Pronajímateľ v prípade skončení nájmu **nezajišťuje** bytovou náhradu.
- 5.6. Pronajímateľ a nájemce se výslovně dohodli, že vylučujú v rozsahu maximálne prípustném aplikaci ustanovení § 2285 NOZ, tj. dohodli se na tom, že pokračuje-li nájemce v užívání bytu po skončení nájemního vzťahu, nevztahuje se na něho ust. § 2285 NOZ, tzn. že nájem není znovu ujednan.
- 5.7. Při zániku nájmu je nájemce (popř. jeho právní nástupce) povinen v den skončení nájmu nebo v jiném dohodnutém termínu na své náklady byt vyklidit a vyklizený protokolárně předat pronajímatele se vším příslušenstvím, vybavením, zařízením a součástmi ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. V každém případě musí být byt čistě vybielen.
- 5.8. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání bytu (skončení nájmu). Pokud tak nájemce

neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad nájemce pronajímatel. S tím nájemce vyslovuje souhlas

5.9. Neodevzdá-li nájemce (popř. jeho právní nástupce) byt pronajímateli v den skončení nájmu nebo v dohodnutém termínu, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, a to až do dne, kdy nájemce (popř. jeho právní nástupce) pronajímateli byt skutečně odevzdá.

## **VI. Závěrečná ujednání.**

7.1. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 výtiscích s hodnotou originálu, z nichž jedno pare převzal nájemce. Smlouva může být měněna nebo doplněna pouze písemně a po vzájemné dohodě obou smluvních stran.

7.2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.

7.3. Tato smlouva, její výklad a otázky v ní neupravené se řídí českým právem. Není-li touto smlouvou upraveno jinak, použijí se dispozitivní ustanovení občanského zákoníku; to platí i tam, kde smlouva upravuje některá práva či povinnosti jen částečně.

7.4. Tato smlouva je projevem svobodné a vážně míněné vůle smluvních stran, což na důkaz souhlasu níže stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Jičíně dne 15.6.2016

**pronajímatel:**

**nájemce:**