

Dodatek č. 2 nájemní smlouvy č. SM 10220/02/2017
uzavřené dne 2.1.2017 mezi:

Ridera Reality a.s.

se sídlem 28. října 2092/216, Ostrava – Mariánské Hory, 709 00 Ostrava
zapsaná v obchod. rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, spisová značka B 10452
IČ: 015 80 710, Plátce DPH, DIČ: CZ 015 80 710
Zastoupena: Ing. Arch. Evou Spasovovou, předsedou představenstva
Ing. Romanem Vankem – místopředsedou představenstva
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s. číslo účtu: 5859762/0800
Kontaktní osoba: Robert Juchelka
Telefon: 739 246 610
E-mail: juchelka@ridera.eu
(dále jen **Pronajímatel**)

a

Fakultní nemocnice Ostrava

Se sídlem: 17. listopadu 1790, 708 52 Ostrava - Poruba
IČ: 00843989 DIČ: CZ00843989 (je plátcem DPH)
Zřizovací listina MZ ČR ze dne 25. listopadu 1990 č.j. OP -054 -25. 11. 90
Zastoupena: Ing. Tomášem Oborným, MBA, vedoucím kanceláře ředitele
bankovní spojení: Česká národní banka, č. účtu: 66332761/0710

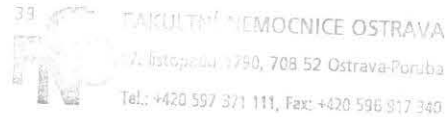
(dále jen **Nájemce**)

Smluvní strany se dohodly na úpravě termínu ukončení účinnosti výše uvedené smlouvy,
a to k **30.6.2018**.

Tato dohoda je sepsána ve dvou vyhotoveních, každá strana obdrží jedno.

V Ostravě, dne 3. 11. 2017

V Ostravě, dne 6. 11. 2017

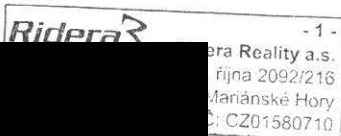


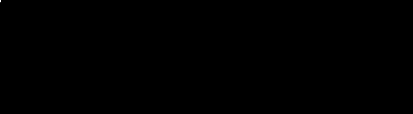
Pronajímatel:

Nájemce:

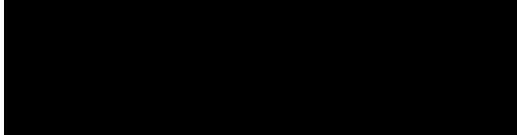
Ridera Reality a.s.

Fakultní nemocnice Ostrava




Ing. Arch. Eva Spasovová
předseda představenstva


Ing.
ved


Ing. Roman Vank
místopředseda představenstva

Dodatek č. 1 nájemní smlouvy č. SM 10220/02/2017
uzavřené dne 2.1.2017 mezi:

Ridera Reality a.s.

se sídlem 28. října 2092/216, Ostrava – Mariánské Hory, 709 00 Ostrava
zapsaná v obchod. rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, spisová značka B 10452
IČ: 015 80 710, Plátce DPH, DIČ: CZ 015 80 710
Zastoupena: Ing. Arch. Evou Spasovovou, předsedou představenstva
Ing. Romanem Vankem – místopředsedou představenstva
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s. číslo účtu: 5859762/0800
Kontaktní osoba: Robert Juchelka
Telefon: 739 246 610
E-mail: juchelka@ridera.eu
(dále jen **Pronajímatel**)

a

Fakultní nemocnice Ostrava

Se sídlem: 17. listopadu 1790, 708 52 Ostrava - Poruba
IČ: 00843989 DIČ: CZ00843989 (je plátcem DPH)
Zřizovací listina MZ ČR ze dne 25. listopadu 1990 č.j. OP -054 -25. 11. 90
Zastoupena: Ing. Tomášem Oborným, MBA, vedoucím kanceláře ředitele
bankovní spojení: Česká národní banka, č. účtu: 66332761/0710

(dále jen **Nájemce**)

Smluvní strany se dohodly na úpravě termínu ukončení účinnosti výše uvedené smlouvy, a to k 31.12.2017 (ruší se tedy termín ukončení nájemního vztahu k dřívějšímu datu).
Tato dohoda je sepsána ve dvou vyhotoveních, každá strana obdrží jedno.

V Ostravě, dne *2.6.2017*

V Ostravě, dne *29.5.* 2017.

Pronajímatel:

Nájemce:

Ridera Reality a.s.

Fakultní nemocnice Ostrava

[Redacted signature area]

[Redacted signature area]

Ing. Roman Vank
místopředseda představenstva

[Redacted signature area]

Ing. Tomáš Oborný
vedoucí kanceláře ředitele

FNO FAKULTNÍ NEMOCNICE OSTRAVA
17. listopadu 1790, 708 52 Ostrava-Poruba
Tel.: +420 597 371 111, Fax: +420 596 917 340

5

Dohoda o ukončení nájemní smlouvy č. SM 10220/02/2017
uzavřené dne 2.1.2017 mezi:

Ridera Reality a.s.

se sídlem 28. října 2092/216, Ostrava – Mariánské Hory, 709 00 Ostrava
zapsaná v obchod. rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, spisová značka B 10452
IČ: 015 80 710, Plátce DPH, DIČ: CZ 015 80 710
Zastoupena: Ing. Arch. Evou Spasovovou, předsedou představenstva
Ing. Romanem Vankem – místopředsedou představenstva
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s. číslo účtu: 5859762/0800
Kontaktní osoba: Robert Juchelka
Telefon: 739 246 610
E-mail: juchelka@ridera.eu
(dále jen **Pronajímatel**)

a

Fakultní nemocnice Ostrava

Se sídlem: 17. listopadu 1790, 708 52 Ostrava - Poruba
IČ: 00843989 DIČ: CZ00843989 (je plátcem DPH)
Zřizovací listina MZ ČR ze dne 25. listopadu 1990 č.j. OP -054 -25. 11. 90
Zastoupena: Ing. Tomášem Oborným, MBA, vedoucím kanceláře ředitele
bankovní spojení: Česká národní banka, č. účtu: 66332761/0710

(dále jen **Nájemce**)

Smluvní strany se dohodly na ukončení účinnosti výše uvedené smlouvy ke dni 30.6.2017.
Tato dohoda je sepsána ve dvou vyhotoveních, každá strana obdrží jedno.

V Ostravě, dne. 4.5.2017

V Ostravě, dne 24.4. 2017.

Pronajímatel:

Ridera Reality a.s.

- 1 -
ra Reality a.s.
října 2092/216
ariánské Hory
CZ01580710

předseda představenstva

místopředseda představenstva

Nájemce:

Fakultní nemocnice Ostrava

Ing. Tomáš Oborný, MBA
vedoucí kanceláře ředitele

Nájemní smlouva č. SM 10220/02/2017

podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
kterou níže uvedeného data uzavřely tyto smluvní strany:

Ridera Reality a.s.

se sídlem 28. října 2092/216, Ostrava – Mariánské Hory, 709 00 Ostrava
zapsaná v obchod. rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, spisová značka B
10452

IČ: 015 80 710, Plátce DPH, DIČ: CZ 015 80 710

Zastoupena: Ing. arch. Evou Spasovovou, předsedou představenstva

Ing. Romanem Vankem – místopředsedou představenstva

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s. číslo účtu: 5859762/0800

Kontaktní osoba: Robert Juchelka

Telefon: 739 246 610

E-mail: juchelka@ridera.eu

(dále jen **Pronajímatel**)

a

Fakultní nemocnice Ostrava

Se sídlem: 17. listopadu 1790, 708 52 Ostrava - Poruba

IČ: 00843989 DIČ: CZ00843989 (je plátcem DPH)

Zřizovací listina MZ ČR ze dne 25. listopadu 1990 č.j. OP -054 -25. 11. 90

Zastoupena: Ing. Tomášem Oborným, MBA, vedoucím kanceláře ředitele

bankovní spojení: Česká národní banka, č. účtu: 66332761/0710

(dále jen **Nájemce**)

takto:

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je dle svého prohlášení a dle výpisu z veřejného seznamu - katastru nemovitostí vlastníkem těchto nemovitých věcí:
byt č. 14 umístěný v 5 NP budovy č. p. 84, objekt k bydlení, ulice Thámova 84/23 v části obce Karlín, umístěné na pozemku parc. č. 297, vše v katastrálním území Karlín, obec Praha, zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 298 pro uvedené katastrální území (dále jen „Byt“).
2. Popis Bytu, podlahová plocha místností pro výpočet nájemného, je podrobně specifikována v **Evidenčním listu**, který tvoří Přílohu č. 2 a nedílnou součást této nájemní smlouvy.
3. Pronajímatel zajistí nájemci za podmínek v této smlouvě ujednaných též služby spojené s užíváním Bytu, zejména vytápění a dodávku teplé vody, vodné a stočné, dodávku elektrické energie, plynu, úklid společných prostorů domu, úklid bytu, služby UPC.
4. Bližší vymezení služeb spojených s užíváním předmětného Bytu, zajišťovaných Pronajímatelem, jsou obsažena v **evidenčním listu**, jež tvoří nedílnou součást této smlouvy o nájmu bytu.

II. Převzetí předmětu nájmu

1. Nájemce prohlašuje, že si před uzavřením této smlouvy Byt řádně prohlédl a konstatuje, že:
a) Byt je dle jeho názoru plně způsobilý k běžnému účelu užívání.

- b) Vybavení bytu tak, jak je popsáno v čl. I. této smlouvy, resp. v evidenčním listu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy o nájmu bytu, se v Bytě skutečně nachází, nevykazuje žádné známky zjevných vad nebo nadměrného opotřebení, je funkční a způsobilé k běžnému účelu užívání.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že Nájemce je oprávněn Byt užívat jen k jeho běžnému účelu užívání, tj. k bydlení.
 3. Za účelem vyloučení jakýchkoli pochybností činí smluvní strany nesporným, že užitím k jinému účelu než je bydlení, se rozumí také třeba i jen „formální“ užití Bytu k podnikání, nebo umístění místa podnikání, apod.
 4. Nájemce za sjednaných podmínek byt spolu s jeho příslušenstvím, vybavením a oprávněními vyplývajícími ze spoluvlastnických podílů do užívání přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli nájem a úhradu nákladů za služby poskytované s užíváním bytu dle této smlouvy (dále jen „úhrada za služby“).
 6. Nájemce byt užíval již v minulosti, k datu 31.12.2016 na základě Nájemní smlouvy 01/2016, z tohoto důvodu nebude realizováno fyzické předání a odstupuje se od sepsání předávacího protokolu.

III. Doba trvání smlouvy

1. Pronajímatel a Nájemce se dohodli na tom, že tato smlouva je uzavírána na dobu určitou, a to **na dobu od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017**
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že pokud bude Nájemce řádně plnit své povinnosti, vyplývající z této nájemní smlouvy, a bude mít zájem nájem Bytu prodloužit i po sjednané nájemní době, může Pronajímatel prodloužit nájem na základě žádosti Nájemce. Žádost o prodloužení nájmu musí podat Nájemce nejpozději do 30 dnů před uplynutím doby nájmu.
3. Smluvní strany se dále dohodly na tom, že v době 2 měsíců před skončením nájmu Bytu je Nájemce povinen po předchozím oznámení Pronajímatele umožnit Pronajímateli prohlídku Bytu s případným novým zájemcem o nájem Bytu.

IV. Nájemné

1. Nájemce je povinen platit Pronajímateli ode dne účinnosti této smlouvy po dobu její platnosti nájemné v této smlouvě ujednané a úhrady za služby poskytované s užíváním bytu.
2. Výše nájemného za užívání předmětu nájmu byla stanovena oboustrannou dohodou smluvních stran, která činí: **15 224,- Kč/měsíc** – za nájem bytu, **833,- Kč/měsíc** – za nájem vybavení bytu, **celkem za celý předmět nájmu v pevné částce 16.057,-Kč (slovy: šestnáct tisíc padesát sedm korun českých) za jeden kalendářní měsíc**. Nájemné je splatné vždy do každého 15. dne předchozího měsíce, za který se nájemné platí.
3. Smluvní strany se dohodly, že náklady na služby poskytované s užíváním předmět nájmu se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli **zálohovou platbou ve výši 6 379,- Kč (slovy: šest tisíc tři sta sedmdesát devět korun českých) za jeden kalendářní měsíc**. Tato úhrada nákladů na služby poskytované s užíváním předmětu nájmu je splatná spolu s měsíčním nájemným. Její výši je Pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit, a to i v průběhu kalendářního roku, změní-li se cena dodávek služeb spojených s užíváním předmětu nájmu u dodavatelské firmy, nebo nastanou-li jiné okolnosti rozhodné pro její výpočet. Současně je Pronajímatel povinen tuto provedenou úpravu písemně oznámit Nájemci s jejím odůvodněním a Nájemce se zavazuje zvýšené paušální platby platit od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení o její nové výši.
4. Služby spojené s užíváním bytu budou hrazeny zálohově, a to následovně:
 - a) Náklady na dodávku vodného a stočného, ohřevu TUV, provoz výtahu, spotřebu el. energie ve společných prostorách a úklid společných prostor budou vyúčtovány dle průměrné roční spotřeby na jednoho nájemníka domu násobeno průměrným ročním počtem nájemníků v jednotlivých bytech.

- b) Náklady na teplo pro ÚT budou rozpočítány v poměru velikosti vytápěné plochy bytu a plochy celkem. Vyúčtování bude provedeno na běžný měsíc bez rozlišení ročního období.
 - c) Náklady na odběr elektřiny a plynu budou vyúčtovány na základě skutečné spotřeby zjištěné odečtem pro dané odběrné místo k danému bytu. Počáteční stav elektroměru bude zapsán do předávacího protokolu při předání a převzetí bytu.
 - d) Zálohy na odvoz odpadků jsou stanoveny dle počtu osob užívajících byt.
 - e) Zálohy na úklid pronajatých prostor budou vyúčtovány dle skutečně prováděných úklidů, které si Nájemce objedná u Pronajímatele.
 - f) Zálohy na poskytování veřejně dostupných služeb elektronických komunikací fa. UPC jsou stanoveny dle skutečně objednaných služeb.
5. Rozpis a výše zálohových plateb je podrobně specifikován v **evidenčním listu**, který tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy.
 6. Ceny uvedené v této smlouvě nezahrnují DPH. Strany se dohodly, že k nájemnému bude připočtena DPH. Služby DPH podléhají. DPH bude k jednotlivým úhradám dopočítána dle platných právních předpisů.
 7. Vyúčtování záloh na náklady za služby provede Pronajímatel jednou ročně do konce 2 čtvrtletí následujícího roku poté, co mu bude toto platné vyúčtování předloženo poskytovateli těchto služeb. Případné přeplatky a nedoplatky jsou splatné do 15 ti dnů ode dne doručení vyúčtování.
 8. Způsob úhrady nájemného a úhrady za služby byl sjednán jako bezhotovostní, kdy Nájemce provede úhradu ve prospěch účtu Pronajímatele, který je uveden v záhlaví této smlouvy. **Při platbě bude používán var. symbol faktury – daňového dokladu (číslo faktury)**. Výše uvedené termíny splatnosti nájemného a záloh na úhradu za služby jsou daty uskutečnění zdanitelného plnění.
 9. Dostane-li se Nájemce do prodlení s úhradou nájemného, je povinen zaplatit Pronajímateli zákonný úrok z prodlení.
 10. Dostane-li se Nájemce do prodlení s úhradou za služby, resp. strana povinná do prodlení s úhradou nedoplatku z vyúčtování záloh na služby poskytované s užíváním bytu, má Pronajímatel, resp. strana oprávněná, možnost uplatnit poplatek z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.
 11. Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemné je uhrazeno řádně a včas, je-li v den splatnosti připsáno ve prospěch příslušného účtu Pronajímatele.
 12. Smluvní strany se dohodly na tom, že sjednané nájemné se jednou za kalendářní rok může zvýšit o výši růstu indexu spotřebitelských cen (dále také „Inflace“) ohlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.
 13. Smluvní strany se dohodly na tom, že oznámení o (i) výši Inflace a o (ii) výši nájemného oznámí Pronajímatel Nájemci písemně alespoň 15 dnů přede dnem splatnosti nejbližšího nájemného.
 14. Nájemce bere na vědomí, že při určování výše některých záloh za služby spojené s nájmem Bytu se vychází z údajů poskytnutých Nájemcem – např. z informace o počtu osob užívajících Byt na základě práva prospívajícího dle této smlouvy Nájemci, apod.
 15. Přijme-li Nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v Bytě bez zbytečného odkladu Pronajímateli; neučiní-li to Nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.
 16. Pronajímatel musí písemně souhlasit s přijetím nového člena do Nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné.
 17. Nájemce bere na vědomí, že v Bytě může žít jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti Bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v Bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

V. Kauce - Jistota

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že na zajištění zaplacení (i) případných pohledávek Pronajímatele za Nájemcem z titulu nezaplaceného nájemného, (ii) případných pohledávek z titulu náhrady škod, vzniklých v souvislosti s užíváním Bytu Nájemcem, nebo (iii) případných dalších pohledávek Pronajímatele za Nájemcem vzniklých na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, je Nájemce povinen složit Pronajímateli jistotu - kauci ve výši **45.000,- Kč**. Částka kauce nebude po dohodě smluvních stran nijak úročena.
2. **Nájemce má uloženu kauci u pronajímatele ve výši 45.000,- Kč pod ukončenou smlouvou 01/2016, která se vázala k předmětu nájmu. Pronajímatel prohlašuje, že tuto kauci převedl pod tuto smlouvu 10220/02/2017**
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě, kdy:
 - a) Nájemce neuhradí Pronajímateli řádně a včas nájemné dle této smlouvy, nebo
 - b) Nájemce neuhradí Pronajímateli k jeho výzvě škodu, kterou mu Nájemce (nebo osoby s ním užívající Byt) způsobil v souvislosti s užíváním Bytu, nebo
 - c) Nájemce neuhradí Pronajímateli k jeho výzvě jakoukoli jinou pohledávku Pronajímatele za Nájemcem, vzniklou Pronajímateli na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, je Pronajímatel oprávněn uspokojit své právo jednostranným zápočtem proti kauci složené Nájemcem dle této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě, kdy Pronajímatel uplatní své právo dle odst. 3 tohoto článku a dojde takto ke snížení hodnoty kauce, kterou Nájemce složil u Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn vyzvat Nájemce k doplnění výše kauce do hodnoty odpovídající odst. 1 tohoto článku. Nájemce je povinen k výzvě Pronajímatele kauci požadovaným způsobem doplnit nejpozději ve lhůtě 15 pracovních dnů.
5. Smluvní strany se dohodly na tom, že po ukončení nájmu je Pronajímatel povinen vrátit Nájemci kauci (případně její zbývající část) nejpozději do 30 dnů poté, co Nájemce byt řádně vyklidil a předal Pronajímateli a Pronajímatel obdrží vyúčtování služeb spojených s užíváním Bytu na základě fakturace dodavatelů (kauce může být vrácena poté, co budou splněny obě tyto podmínky). Smluvní strany se dohodly na tom, že Pronajímatel kauci (případně její zbývající část) vrátí Nájemci na účet, který je uveden v záhlaví této smlouvy.

VI. práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádně v souladu s nájemní smlouvou,
2. Nájemce a osoby s ním Byt užívající jsou oprávněni uvádět adresu Bytu, jako místo svého trvalého pobytu. Po ukončení nájemního vztahu je však Nájemce povinen na této adrese ukončit trvalý pobyt sebe a osob s ním užívajících Byt, a to nejpozději do 5 (pěti) pracovních dnů od ukončení nájmu. V případě porušení této povinnosti Nájemce výslovně uděluje plnou moc Pronajímateli, aby všechny osoby přihlášené k trvalému pobytu na adresu Bytu z této adresy odhlásil. Bude-li Pronajímatel nucen sám odhlásit z adresy Bytu Nájemce a další osoby, které jsou přihlášeny k trvalému pobytu na adrese Bytu, protože Nájemce tak neučinil, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli náklady na administrativní úkony spojené s ukončením trvalého pobytu všech osob v Bytě přihlášených, a to v paušální výši 1.000,- Kč za každou odhlašovanou osobu. Zaplacení administrativních nákladů nevylučuje právo Pronajímatele na náhradu škody.
3. Nájemce je povinen dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě, řídit se domovním řádem, který je vyvěšen v domě a dodržovat rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
4. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-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,

5. Nájemce je povinen po dobu nájmu provádět a hradit běžnou údržbu předmětu nájmu, tzn. provádět drobné opravy v bytě související s jeho užíváním, jakož i práce spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu. 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
6. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - 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,
 - výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
 - opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní.

7. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozím odstavci. 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 předchozích odstavci těchto Podmínek, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 3000 Kč
8. 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 vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, kuchyňských linek, vestavěných, přistavěných skříní, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah, včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry. Provedení všech shora uvedených prací může Nájemce na své náklady zajistit prostřednictvím Pronajímatele, když provedení prací je možné dohodnout s kontaktní osobou Pronajímatele:
Robert Juchelka 739 246 610 e-mail: juchelka@ridera.eu
9. 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 eventuálně vznikne na majetku Pronajímatele.
10. Nájemce je povinen umožnit přístup do pronajatých prostor na základě výzvy vyvěšené ve společných prostorách domu nebo doručené do poštovní schránky v domě pracovníkům subjektů provádějících pravidelné kontroly a revize elektrického vedení, plynových zařízení apod., případně si sjednat jemu vhodný náhradní termín.
11. Nájemce je dále povinen odstranit na vlastní náklady závady a poškození, které způsobil v Bytě nebo domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má Pronajímatel právo, po předchozím upozornění Nájemce, závady a poškození odstranit a následně na to od nájemce požadovat úhradu vynaložených nákladů.
12. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou změnu v Bytě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Při provádění stavebních úprav a změn písemně odsouhlasených v Bytě je Nájemce povinen dodržovat příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů a pravidla pro užívání Bytu a tyto úpravy provádět na vlastní náklady. Pro všechny případy úprav, na nichž se smluvní strany shodnou, jsou povinny uzavřít písemnou dohodu o rozsahu změn, výši investice a

případných kompenzacích při předčasném ukončení nájemní smlouvy ze strany Pronajímatele z důvodů na jeho straně.

13. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy Bytu a jiné změny v Bytě pouze se souhlasem Nájemce. Odepření souhlasu Nájemce ke stavebním úpravám anebo podstatným změnám v Bytě bez vážného důvodu, neumožnění provedení úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, jakož i odepření přístupu do Bytu, budou považovány za hrubé porušení povinností Nájemce vyplývajících z nájmu Bytu.
14. Nájemce je oprávněn vyměnit dveřní zámky Bytu s tím, že po skončení nájmu vrátí původní zámky zpět, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
15. Nájemce je povinen při skončení nájemního vztahu uvést byt do původního stavu vč. provedených stavebních změn, úprav a dispozičních řešení, pokud není písemně dohodnuto jinak.
16. Nájemce je povinen oznámit včas Pronajímateli svoji nepřítomnost delší než jeden měsíc, pokud o ni předem ví. Pokud bude byt po tuto dobu obtížně dostupný, má Nájemce povinnost současně označit Pronajímateli osobu, která po dobu nájemcovy nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; neoznačí-li Nájemce takovou osobu, je takovou osobou Pronajímatel.
17. Nájemce nemá bez předchozího souhlasu Pronajímatele právo dát třetí osobě do podnájmu předmět nájmu nebo část předmětu nájmu bytu.
18. Kromě předmětného bytu je Nájemce oprávněn užívat též v rozsahu a určeným způsobem společné prostory a zařízení domu, přičemž vymezení těchto společných prostor a zařízení domu včetně případné ceny za jejich užívání, jakož i rozsah tohoto užívání jsou definovány v evidenčním listu
19. Doporučuje se, aby si Nájemce sjednal pojištění zařízení bytu.

VII. Skončení nájmu

1. Nájem dle této smlouvy skončí uplynutím doby, na kterou byl nájem ujednan, a to ke dni **31. 12. 2017.**
2. Nájem dle této smlouvy skončí před uplynutím ujednané doby trvání nájmu zejména písemnou dohodou, dohodou nebo výpovědí.
3. Smluvní stany se dohodly, že Pronajímatel a Nájemce jsou oprávněni vypovědět nájem dle této smlouvy i před uplynutím ujednané doby trvání nájmu z následujících důvodů a v tříměsíční výpovědní době:
 - a) Poruší-li Nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - b) změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval,
 - c) je-li Nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na Pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v Domě, nebo proti cizímu majetku, který se v Domě nachází,
 - d) má-li být Byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s Bytem nebo Domem, naložit tak, že Byt nebude možné vůbec užívat, nebo
 - e) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
 - f) Dal li bez předchozího souhlasu Pronajímatele do podnájmu předmět nájmu nebo část předmětu nájmu bytu
4. Poruší-li Nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, např. ale ne výlučně poškozují byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, má Pronajímatel právo vypovědět nájem **bez výpovědní doby a požadovat**, aby mu Nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději do dvou týdnů od skončení nájmu. Za zvláště závažné porušení smlouvy se považuje také, nezaplatí-li nájemné a náklady (zálohu) na službu za dobu alespoň 3 měsíce.

5. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé straně. Ve výpovědi musí být uveden její důvod. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

VIII. Předání

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že Nájemce je povinen ke dni skončení sjednaného nájemního vztahu (čl. VII této smlouvy) předat Pronajímateli Byt vyklizený, ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení, se vším příslušenstvím a se všemi součástmi tak, jak jsou popsány v této smlouvě.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že předání Bytu Pronajímateli bude provedeno formou písemného protokolu, ve kterém bude mj. uvedeny tyto informace:
 - i. datum předání Bytu
 - ii. osoby, které se předání Bytu účastní
 - iii. stavy příslušných měřidel elektřiny, plynu, vody, teplé užitkové vody, apod.
 - iv. zjištěné závady, aj.

Protokol bude podepsán oběma smluvními stranami.

3. Nevyklidí-li Nájemce předmět nájmu ke dni skončení nájmu sám, zmocňuje tímto Pronajímatele, aby do předmětu nájmu vstoupil a provedl jeho vyklizení na náklad Nájemce.
4. Prodlením Pronajímatele s převzetím předmětu nájmu po skončení nájmu nevzniká právo Pronajímatele na zaplacení výše uvedené smluvní pokuty .

IX. Doručování

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že veškeré právní úkony, které musejí mít písemnou formu a musí být osobně nebo poštou doručeny druhé smluvní straně, budou Pronajímateli, neoznámí-li Pronajímatel v budoucnu písemně jinou adresu, doručovány na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly na tom, že veškeré právní úkony, které musejí mít písemnou formu a musí být osobně nebo poštou doručeny druhé smluvní straně, budou Nájemci, neoznámí-li Nájemce v budoucnu písemně jinou adresu, doručovány na adresu sídla Nájemce: Tháмова 84/23 Praha 8 Karlín 186 00
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že v případě:
 - a) pochybností, nebo
 - b) v případě, kdy druhá smluvní strana příslušnou písemnost v níže uvedené lhůtě nepřevzme, nebo
 - c) v případě, kdy se druhá smluvní strana na uvedené adrese nezdržuje, aniž by písemně oznámila jinou adresu,platí, že písemnost, která byla druhé smluvní straně odeslána poštou, byla doručena desátý den po dni jejího prokazatelného odeslání.

X. Obecná ustanovení

1. Smlouva, jakož i veškeré právní vztahy z této smlouvy vyplývající, nebo s touto smlouvou související, se dle dohody smluvních stran řídí úpravou platného právního řádu České republiky.
2. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecnými ustanoveními o nájemní smlouvě, ustanovením o právech a povinnostech z nájmu bytu, o nájemném a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu pokud v této smlouvě nejsou uvedena, o společném


- nájmu bytu manželi, o přechodu nájmu bytu, o zániku nájmu bytu, apod. uvedenými v občanském zákoníku.
3. Dle dohody smluvních stran jsou příslušnými pro řešení sporů vyplývajících ze smlouvy, které se nepodaří vyřešit dohodou smluvních stran, soudy České republiky.
 4. Dle dohody smluvních stran může být smlouva měněna, nebo doplňována pouze na základě dohody smluvních stran, která bude vtělena do písemného číslovaného dodatku ke smlouvě.
 5. Stane-li se kterékoli ujednání smlouvy neplatným, nebo nevykonatelným, platnost či vykonatelnost ostatních ustanovení smlouvy tím není dotčena. Pro takový případ se smluvní strany zavazují nahradit bez zbytečného odkladu neplatná nebo nevykonatelná ujednání novými ujednáními tak, aby bylo v nejvyšší možné míře dosaženo účelu, který sledovalo neplatné nebo nevykonatelné ustanovení.
 6. Smluvní strany se dohodly na tom, že vyjma případů, kdy tato smlouva stanoví jinak, vylučují možnost jednostranného započtení vzájemných pohledávek jako způsobu zániku vzájemných práv a závazků.
 7. Smlouva je sepsána ve 2 (dvou) vyhotoveních. Všechna vyhotovení mají povahu prvopisu.
 8. Každá ze smluvních stran obdrží 1 (jedno) vyhotovení této smlouvy.
 9. Smluvní strany poté, co si smlouvu přečetly v jejím doslovném znění, na důkaz svého souhlasu s celým jejím obsahem a na důkaz toho, že se jedná o projev jejich svobodné a vážné vůle, který není činěn v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek, připojují své podpisy.

V Ostravě, dne 1. 1. 2017.


V Ostravě, dne 2. 1. 2017.

Pronajímatel:

Ridera Reality a.s.

 - 3 -
Ridera Reality a.s.
28. října 2092/216
Ostrava-Mariánské Hory
710, DIČ: CZ01580710


předseda představenstva


Ing. Roman Vank
místopředseda představenstva

 FAKULTNÍ NEMOCNICE OSTRAVA
17. listopadu 1790, 708 52 Ostrava-Poruba
Tel.: +420 597 371 111, Fax: +420 596 917 340

Nájemce:

Fakultní nemocnice Ostrava


Ing.
ved