

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

Broumovský grunt s. r. o. IČ: 27514293, DIČ: CZ27514293,
se sídlem Broumov, Dělnické domy 77, PSČ 550 01,
zapsaný v obchodním rejstříku Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl C., vložka 23472,
bankovní spojení: Komerční banka a.s., č.ú.
jednající: Miroslavem Netíkem, jednatelem společnosti
(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

Oblastní nemocnice Náchod a.s., IČ: 260 00 202 DIČ: CZ26000202,
Se sídlem: Purkyňova 446, Náchod, PSČ 547 01
Doručovací adresou: Purkyňova 446, Náchod, PSČ 547 01
zastoupená Ing. Ivana Uřešová, MBA, předsedkyně představenstva
Obchodní rejstřík: vedený u KS v Hradci Králové v odd.B, vl.2333
Číslo bankovního účtu:78-8883900227/0100
Kontaktní osoba: Ing. Jana Hotmarová
Email:
mobilní telefon:

(dále jen nájemce) na straně druhé

spolu uzavírají v souladu s ustanoveními § 1746 odst. 2 a § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

tuto nájemní smlouvu:

I.

Předmět a účel nájmu.

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem pozemku parcelní číslo stavební 377/1, o výměře 236 m², zastavěná plocha a nádvoří (dále jen nemovitost), jehož součástí je budova č.p. 28, v obci Broumov, část obce Poříčí, nacházející se na adrese ulice Na Příkopech č.p. 28, Broumov (dále jen dům), vše zapsáno na listu vlastnictví číslo 2328 pro obec Broumov, katastrální území Broumov, u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod.
2. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu **byt číslo 11**, k zajištění bytových potřeb nájemce (respektive zaměstnanců nájemce), o celkové výměře 38,78 m², nacházející se ve 3. nadzemním podlaží domu (dále jen byt). Byt se sestává z pokoje o výměře 26,49 m², dále, z koupelny a WC o výměře 4,33 m², z předsíně o výměře 4,96 m², a ze sklepní kóje o výměře 3 m².
3. Nájemce prohlašuje, že se osobně seznámil se stavem pronajímaného bytu včetně jeho vybavení a zařízení a v tomto stavu jej přejímá do nájmu. Pronajímatel svým podpisem na této smlouvě současně potvrzuje, že uvedený byt je bez závad a je způsobilý k okamžitému nastěhování a bydlení.
4. Předmětem nájmu je též vybavení a zařízení bytu, které je blíže specifikováno **v příloze č. 1 Evidenčním listu bytu** podepsaném smluvními stranami v den předání bytu nájemci.

5. V Evidenčním listu bytu jsou vedle vybavení a zařízení bytu, rovněž uvedeny skutečnosti o stavu bytu na počátku nájmu a počáteční stavy jednotlivých měřidel. Součástí evidenčního listu bytu může být fotodokumentace bytu, informace o jeho stavu jako celku a o stavu zařízení a vybavení, které jsou jeho součástí.
6. Nájemce je oprávněn užívat společné části domu zejména pak chodby, schodiště a půdní prostory.
7. Pronajímatel přenechává nájemci do nájmu výše uvedený byt (včetně jeho vybavení a zařízení) za účelem bydlení zaměstnanců nájemce popřípadě i členů jeho domácnosti.
8. S nájemcem (respektive se zaměstnancem nájemce) bude byt užívat jedna další osoba.

II.

Cena nájmu a služeb.

1. Měsíční nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran dle §56a odst. 3 zákona o dani z přidané hodnoty v platném znění, a bylo dohodnuto ve výši,- Kč bez DPH a bude hrazeno bezhotovostním převodem na účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., číslo účtu nebo v hotovosti do pokladny pronajímatele v sídle pronajímatele, a to vždy nejpozději v termínu do 20. dne příslušného kalendářního měsíce za tento kalendářní měsíc, pod variabilním symbolem **2811**. Za měsíc březen bude uhrazena polovina celkového nájmu tj.,- Kč.
2. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné stanovené v odstavci 1 tohoto článku smlouvy o míru inflace, dle indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok publikovanou Českým statistickým úřadem s tím, že za základ bude považována výše nájemného za předchozí období. Zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn provést vždy od 1. března kalendářního roku. Poprvé může být nájemné zvýšeno k 1. březnu roku 2018.
3. Nájemné nezahrnuje cenu za plnění poskytovaná s nájmem bytu (služby). Nájemce se zavazuje přispívat pronajímateli na úhradu služeb spojených s provozem bytu a domu měsíčně částkou,- Kč. Záloha je splatná měsíčně spolu s úhradou nájemného, ve stejném termínu a na stejný účet pronajímatele, popř. v hotovosti do pokladny pronajímatele v jeho sídle. Pronajímatel zajistí nájemcům následující služby: **Dodávku pitné vody a odvod odpadních vod (vodné a stočné), elektrický proud ve společných prostorách domu.** Ostatní služby si potom zajišťuje nájemce na základě přímého smluvního vztahu s dodavateli příslušných služeb, a to na své náklady.
4. Zálohové platby za služby budou pronajímatelem vyúčtovány nájemci minimálně jedenkrát ročně oproti skutečné spotřebě a v cenových relacích dodavatelů služeb. V případě zániku této smlouvy může být vyúčtování provedeno podle volby pronajímatele dříve než ve stanoveném termínu. Výši záloh placených nájemcem na poskytované služby (**blíže specifikovaných v příloze č. 2 této smlouvy**) je pronajímatel oprávněn jednostranně změnit, a to dle skutečné spotřeby a výše cen služeb dodávaných příslušnými dodavateli a s ohledem na aktuální výši rozpisu předepsaných záloh od dodavatelů těchto služeb pro příslušné časové období. Změna výše záloh na příslušné kalendářní období pak bude oznámena pronajímatelem v dopise zaslaném nájemci. Přeplatky nebo nedoplatky konečného vyúčtování za poskytnuté služby se zavazují smluvní strany vzájemně mezi sebou vyrovnat nejpozději do jednoho měsíce ode dne doručení vyúčtování těchto služeb od příslušných dodavatelů.
5. Pronajímatel je povinen poskytnout nájemci na požádání k nahlédnutí veškeré písemné doklady od správce domu, na základě, kterých pronajímatel stanovil výši záloh na služby, a ze kterých vyplývají vyúčtované nedoplatky nebo přeplatky za služby.

III.

Jistota.

1. Nájemce se zavazuje složit jistotu ve výši Kč převodem na účet při podpisu této smlouvy do pokladny pronajímatele.

2. Jistota není zálohovou platbou na nájemné ani služby spojené s užíváním bytu a slouží jako záruka nájemce, že bude řádně plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy a příslušných zákonných ustanovení.
3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně kompenzovat svoji pohledávku ze složené jistoty i v průběhu trvání nájemního vztahu k úhradě:
 - pohledávek na nájemném,
 - plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu,
 - náhrady škody způsobené pronajímateli v bytě, popř. v domě nájemcem, osobami, které s nájemcem v bytě bydlí, jakož i dalšími osobami, které byt na základě povolení nájemce navštíví,
 - jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem, které nájemci neuhradí,

a nájemce s takovou kompenzací výslovně souhlasí. V případě provedení kompenzace z jistoty je nájemce povinen doplnit jistotu do původní výše, a to do 5 pracovních dnů od obdržení písemné výzvy od pronajímatele.

4. Po skončení nájmu bytu je pronajímatel povinen vyplatit nájemci jistotu, je však oprávněn započíst si proti jistotě případné nájemcovy dluhy vůči pronajímateli.

IV.

Doba nájmu a jeho skončení.

1. **Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018** s možností dalšího prodloužení. Nájemce se zavazuje po uplynutí nájemní doby byt bez náhrady vyklidit a vyklizený předat pronajímateli.
2. Nájem bytu podle této smlouvy skončí:
 - uplynutím doby nájmu, na kterou byl sjednán,
 - dohodou smluvních stran,
 - písemnou výpovědí pronajímatele poruší-li nájemce hrubě některou svou povinnost vyplývající z nájmu, je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v domě nachází, má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, je-li tu jiný obdobně vážný důvod pro vypovězení nájmu,
 - písemnou výpovědí bez uvedení důvodu nájemce.
3. **Výpovědní doba činí tři měsíce** a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Poruší-li nájemce své povinnosti z nájmu bytu zvláště závažným způsobem, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bytu bez výpovědní lhůty a požadovat vyklizení bytu nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu.
5. Nájemce se zavazuje, že nejpozději poslední den nájmu byt předá pronajímateli se vším vybavením a zařízením a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebování při řádném užívání a údržbě. Předávaný byt bude a uklizený. Pokud nájemce nesplní uvedené povinnosti, pronajímatel má právo zajistit úklid a vymalování prostřednictvím třetí osoby a náklady s tím spojené požadovat na nájemci. O odevzdání bytu pronajímateli, jeho stavu a stavu na příslušných měřidlech se pořídí zápis.
6. Bude-li nájemce v prodlení s vyklizením a předáním bytu po skončení nájmu déle než 2 (dva) dny, je pronajímatel oprávněn si byt sám zpřístupnit, vstoupit do tohoto bytu a odstranit z něj majetek nájemce a v jiných prostorách na náklady nájemce všechn jeho majetek uskladnit, k čemuž mu nájemce dává svým podpisem na této smlouvě zplnomocnění.
7. Nájemce si je vědom skutečnosti, že při skončení nájmu nemá nárok na bytovou náhradu.

V.

Povinnosti smluvních stran.

1. Nájemce se zavazuje, že bude užívat předmětný byt tak, aby nedošlo k jeho poškození, zničení či nepřiměřenému opotřebení, a dodržovat při užívání bytu veškeré příslušné obecně závazné předpisy, zejména protipožární, bezpečnostní, hygienické a na ochranu životního prostředí. Nájemce se zavazuje vést k této zodpovědnosti též osoby, které v bytě bydlí, i případné návštěvníky. Nájemce nese plnou zodpovědnost za bezpečnost všech osob, které v bytě bydlí nebo se v něm zdržují.
2. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit veškeré drobné opravy související s užíváním bytu a náklady spojené s běžnou údržbou bytu. Jinak je provede pronajímatel po předchozím upozornění sám na svůj náklad s tím, že má právo požadovat od nájemce náhradu vynaložených nákladů. Nájemce se zavazuje při opravách a údržbě používat materiály ekologicky a lidskému zdraví nezávadné. Za běžnou údržbu a drobné opravy se považují takové, které byly specifikovány v ust. nařízení vlády č. 308/2015 Sb.,
3. Nájemce nesmí provádět jakékoliv stavební a jiné úpravy v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
4. Nájemce může přenechat byt do podnájmu či bezplatného užívání svým zaměstnancům a dalším osobám. Pronajímatel podpisem této smlouvy souhlasí s oprávněním nájemce byt pronajmout zaměstnancům nájemce či dalším osobám. Nájemce (respektive zaměstnanci nájemce a členové jeho domácnosti) se může do bytu přihlásit k trvalému pobytu, nájemce nesmí zřídit v bytě sídlo právnické osoby nebo místo podnikání, a ani nic z toho umožnit třetí osobě.
5. 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.
6. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě, a to bez zbytečného odkladu poté, co k takové změně dojde. V případě porušení těchto povinností se jedná o hrubé porušení povinností nájemce.
7. V případě dlouhodobé nepřítomnosti nájemce v bytě trvající nejméně dva měsíce, je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli a označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné (zejména v případě havárie v bytě). Nájemce odpovídá za veškerou případnou škodu, která v souvislosti s nesplněním této povinnosti vznikne.
8. Nájemce se zavazuje, že nejpozději v den vzniku nájmu uzavře pojistnou smlouvu na pojištění své odpovědnosti za škodu způsobenou v občanském životě a pojistí si zařízení pronajímaného bytu.
9. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni ke vstupu do pronajatého bytu, aby se přesvědčili o jeho stavu a způsobu užívání, popř. provedli odpočty měřidel, jejich údržbu či výměnu a nutné opravy a úpravy bytu, a nájemce se zavazuje vstup do bytu umožnit a strpět, a to minimálně jedenkrát za měsíc.
10. Pokud v bytě nastane závada, k jejímuž odstranění je povinen pronajímatel, zavazuje se nájemce bez odkladu o tom pronajímatele informovat a umožnit její odstranění.
11. Nájemce je povinen provádět úklid společných prostor v domě v souladu s rozpisem služeb pro jednotlivé nájemníky. Pokud nájemce poruší tuto svoji povinnost úklidu společných prostor v domě má pronajímatel právo provést tento úklid jinou osobou a náklady za provedení tohoto úklidu je pak oprávněn vyúčtovat příslušnému nájemci.
12. Nájemce se zejména zavazuje dodržovat noční klid (od 22,00 hodin do 6,00 hodin) a chovat se ohleduplně k dalším nájemníkům v domě a obyvatelům ostatních okolních domů a přilehlých nemovitostí. Porušení těchto povinností nájemce se považuje za zvláště závažné.
13. Nájemce je povinen dodržovat domovní řád, bezpečnostní, požární, hygienické a ekologické předpisy spojené s užíváním bytu a společných prostor v domě, se kterými je pronajímatel seznámil. Nájemce se zavazuje dodržovat v prostorách bytu a domu stanovený zákaz kouření s tím, že nesmí toto umožnit ani jiným osobám. Porušení povinností nájemce uvedených v tomto odstavci smlouvy se rovněž považuje za zvláště závažné.

14. Nájemce se zavazuje seznámit s obsahem této smlouvy své zaměstnance (podnájemníky), kterým předmětný byt dá do užívání k uspokojování jejich bytových potřeb.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy za součinnosti pronajímatele seznámil s faktickým stavem bytu včetně všech součástí. Nájemce prohlašuje, že tento faktický stav sledává zcela způsobilým k řádnému užívání.
2. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil s jejím obsahem a s právní úpravou problematiky nájmu bytu, a je si tedy plně vědom veškerých práv a povinností ze smlouvy a právních předpisů vyplývajících, a to včetně důsledků jeho případného jednání v rozporu s touto smlouvou nebo příslušnými právními předpisy.
3. Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že před jejím podpisem důkladně zvážil svou situaci s tím, že mu tato umožňuje dostát všem povinnostem, které mohou, byť podmíněně, v souvislosti s právním vztahem založeným touto smlouvou plynout z této smlouvy nebo z právních předpisů. Nájemce se nadto zavazuje písemně vyrozumět pronajímatele o jakékoliv skutečnosti nebo okolnosti, která může mít vliv na jejich schopnost dostát závazkům z nájmu bytu, které mohou, byť podmíněně, v souvislosti s právním vztahem založeným touto smlouvou plynout z této smlouvy nebo z právních předpisů, a to do pěti dnů ode dne, kdy se o existenci takové skutečnosti nebo okolnosti dozví.
4. Smluvní strany se dohodly, že jakákoliv doporučeně poštou odeslaná písemnost týkající se nájemního vztahu (např. výpověď) na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě, nebo prokazatelně oznámenou druhému účastníkovi, se považuje za doručenou 10. (desátý) den následující po dni, kdy byla písemnost předána k poštovní přepravě, nebyla-li doručena dříve.
5. Změny a doplňky k této smlouvě lze provádět pouze písemně a dohodou obou smluvních stran.
6. Případné změny osobních údajů uvedených v této smlouvě jsou smluvní strany povinny oznámit druhé smluvní straně neprodleně, nejpozději však do sedmi kalendářních dnů.
7. V otázkách výslovně neupravených touto smlouvou se práva a povinnosti smluvních stran řídí obecně závaznými právními předpisy.
8. Tato smlouva je vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom stejnopisu.
9. Nedílnou součástí této smlouvy pak tvoří příloha č. 1 – Evidenční list bytu a dále též příloha č. 2 – Měsíční výše záloh na služby.
10. Účastníci smlouvy prohlašují, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich pravé a svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Broumově, dne 27. 3. 2017

PRONAJÍMATEL

NÁJEMCE