

NÁJEMNÍ SMLOUVA
uzavřená dle ustanovení § 2201, dále § 2235 a násl.
zákona č. 89/2012 sb. (občanský zákoník)

Smluvní strany

Město Žatec, se sídlem Městského úřadu nám. Svobody č.p.1, 438 24 Žatec, IČ 00265781, za niž jedná společnost SERVO spol. s r.o., Hájkova 890, Žatec 438 01, IČ: 61536717

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Nemocnice Žatec, o.p.s. Husova 2796 438 01 Žatec, IČO: 25026259, zastoupená ředitelem Mgr.Ing. Jindřichem Zetkem

(dále jen **nájemce**“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2201, dále § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., (občanský zákoník), tuto nájemní smlouvu

Článek I.
Úvodní ustanovení

- 1.1.** Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 1 v 1. nadzemním podlaží domu č. p. 1603 ul. Příkrá v Žatci.

Článek II.
Předmět nájmu

- 2.1.** Pronajímatel přenechává Nájemci za účelem zajištění jeho bytových potřeb do užívání byt č. 1 na adrese Příkrá č. p. 1603 Žatec 438 01, sestávající se z místností včetně příslušenství uvedených v příloze č. 1 a to evidenčním listě pro výpočet úhrady za užívání bytu, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných, naproti tomu nájemce se zavazuje hradit řádně a včas nájemné. Byt byl přidělen na základě usnesení Rady města Žatce č. 127/18 ze dne 26.2.2018, P 5 /18 .
- 2.2.** Stav bytu a jeho vybavení jsou uvedeny v předávacím protokolu, který tvoří nedílnou přílohu č. 1 této smlouvy. V předávacím protokolu je rovněž uveden stav měřičů médií a energií jako jsou: studená voda, teplá voda, dále údaje z poměrných čítačů tepla na radiátorech atp., a to ke dni předání bytu, který je i dnem zahájení nájemního vztahu. V předávacím protokolu je vedle náležitostí shora uveden i počet převzatých klíčů, také eventuelní zjevné vady bytu nebo další relevantní skutečnosti o stavu bytu.
- 2.3.** Co do účelu nájmu je nájemce oprávněn užívat byt pouze k bytovým účelům (zajištění základní lidské potřeby bydlení).
- 2.4.** Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

Článek III.
Nájemné

- 3.1.** Nájemce je povinen hradit pronajímateli za užívání bytu nájemné ve výši 1.666,-- Kč (slovy: Jedentisícšestsetšedesátšestkorun českých) měsíčně. V nájemném není zahrnuta úplata za služby poskytované spolu s užíváním bytu, přičemž záloha na ně je rozepsaná a stanovená v evidenčním listě pro výpočet úhrady za užívání bytu.
- 3.2.** Pronajímatel má možnost navrhnout zvýšení nájemného za podmínek obsažených v ust. § 2249 občanského zákoníku. Stejně tak Nájemce má možnost navrhnout za obdobných podmínek vyplývajících z téhož ustanovení snížení nájemného.
- 3.3.** Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného po dobu, po kterou pronajímatel i přes nájemcovo upozornění neodstraní v bytě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má Nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu podstatně zhoršilo. Jestliže Nájemce Pronajímatele

na závadu či vadné poskytování plnění spojeného s užíváním bytu písemně neupozorní, právo na slevu z nájemného nevznikne.

- 3.4. Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytována s užíváním bytu se uplatňují bez zbytečného odkladu u pronajímatele, a to písemně. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad, nebo obnovení řádného poskytování plnění spojených s užíváním bytu.

Článek IV. Platební podmínky

- 4.1. Úhrady nájemného jsou splatné pozadu, vždy do 5. dne následujícího kalendářního měsíce.
- 4.2. Nájemné je splatné na účet pronajímatele, vedený u finančního ústavu KB Žatec, č. účtu [REDACTED] přidělený VS 1603001001. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet pronajímatele.

Článek V. Ostatní práva a povinnosti smluvních stran

Nájemce:

- 5.1. Nájemce se zavazuje o byt pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu. Nájemce je povinen zachovávat čistotu ve společných prostorách domu a přiléhajících pozemcích.
- 5.2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu si smluvní strany sjednávají ve znění nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, které tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy.
- 5.3. Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
- 5.4. Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů, přičemž Domovní řád může tato pravidla určit podrobně.
- 5.5. V posledních dvou měsících trvání nájemního vztahu je nájemce povinen umožnit zájemci o pronajmutí bytu jeho prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce, a to tak, aby nájemce nebyl prohlídkou zbytečně obtěžován.
- 5.6. Nájemce je oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu nebo k jinému užívání dalším osobám pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. V žádosti o souhlas musí být uvedena třetí osoba, která se má stát uživatelem bytu a doba podnájmu nebo bezplatného užívání, na jakou Nájemce třetí osobě byt do podnájmu nebo bezplatného užívání přenechá.
- 5.7. Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. 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. Pronajímatel si vyhrazuje právo neudělit souhlas s přijetím další osoby do bytu. Návštěvy téže osoby anebo několika osob postupně v délce trvání nad 30 dnů v součtu za rok je nájemce povinen ohlásit pronajímateli. Pobyt osob v bytě (potažmo domě) má vliv na rozúčtování nákladů na služby, které hradí všichni nájemci v domě.
- 5.8. Nájemce je povinen při změně adresy uvedené v záhlaví smlouvy, anebo v případě, že tato adresa přestane být adresou bydliště (resp. doručovací), bez zbytečného odkladu pronajímateli oznámit adresu pro doručování listovních zásilek, a to i po dobu 12 měsíců po skončení této smlouvy, leda by pronajímatel tuto povinnost nájemci prominul. Platí, že adresou bydliště (doručovací adresou) je adresa bytu po dobu trvání této smlouvy, anebo užívání bytu; totéž platí, jestliže nájemce poruší svoji povinnost uvedenou ve větě první tohoto odstavce.

Pronajímatel:

- 5.9. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
- 5.10. Pronajímatel je oprávněn z vážných důvodů vstupovat do bytu; nebude-li hrozit nebezpečí z prodlení, bude vstup nájemci oznámen vhodnou formou s dostatečným časovým předstihem.

Obě smluvní strany v součinnosti:

- 5.11. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu většího rázu než ad 5.2., které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady a překážky nebránící obvyklému bydlení, nebo jimiž je výkon práva nájmu ohrožen, má Nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. Neoznámí-li Nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.

Článek VI. Služby poskytované s nájmem

- 6.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci prostřednictvím dodavatelů v souvislosti s užíváním bytu služby uvedené v evidenčním listě pro výpočet úhrady za užívání bytu. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli náklady spojené s poskytováním uvedených služeb.
- 6.2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli zálohy na úplatu za služby, a to v měsíčním intervalu, ve výši, jež je při podpisu této smlouvy pronajímatelem stanovena v evidenčním listě pro výpočet úhrady za užívání bytu. Nájemce s takto stanovenou zálohou souhlasí.
- 6.3. Záloha na služby je splatná společně s nájemným.
- 6.4. Pronajímatel je oprávněn jednostranně stanovit Nájemci novou výši záloh na služby, a to s ohledem na jím odebrané služby v uplynulém období tak, aby výše záloh odpovídala přibližnému měsíčnímu odběru služeb Nájemcem dle uplynulého období; obdobně tak může učinit při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro určení výše plateb za užívání bytu nebo ceny odebíraných služeb. Změna výše záloh je účinná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení o zvýšení záloh doručeno Nájemci. S takovým způsobem stanovení záloh Nájemce souhlasí.
- 6.5. Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 3 (tří) měsíců od obdržení konečného vyúčtování dodavatelů jednotlivých služeb provést vyúčtování Nájemcem zaplacených záloh na služby a skutečně odebraných služeb. Dále je stanovena 30ti denní reklamační lhůta vyúčtování Nájemci a vyřízení reklamace do 30ti dnů. Případný přeplatek či nedoplatek úplaty za služby je splatný dle zákona o službách č.67/2013 Sb. Ujednání stran vyúčtování platí jen tehdy, neupraví-li je právní předpis.

Článek VII. Doba trvání a ukončení smlouvy

- 7.1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do 31.12.2018
- 7.2. Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán. Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu.
- 7.3. Nájemní vztah může skončit kdykoli ke konkrétně stanovenému datu, jestliže se na tom strany dohodnou

- 7.4. Dalším způsobem, kterým lze smlouvu předčasně ukončit, je výpověď, a to s tříměsíční výpovědní lhůtou, je-li podána z důvodů ad 7.6. smlouvy, bez výpovědní lhůty v případě užití důvodu k výpovědi ad 7.7. smlouvy
- 7.5. Nájemce i pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v zákoně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Pronajímatel i nájemce uvede důvod výpovědi, a zda se jedná o výpověď bez výpovědní doby; Pronajímatel navíc poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky 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.
- 7.6. Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže
- a) dá byt nebo jeho část do podnájmu či bezplatnému užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas pronajímatele,
 - b) provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele,
 - c) neoznámí pronajímateli 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) nájemcem chovaná zvířata nebo jiné organismy budou opakovaně závažným způsobem obtěžovat ostatní obyvatele domu nebo nájemce opakovaně neodstraní případné znečištění domu způsobené jím chovaným zvířetem, a i přes upozornění nesjedná nápravu,
 - e) opakovaně poruší pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a i přes upozornění nesjedná nápravu.
- 7.7. Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem zejména, jestliže dluh za nezaplacené nájemné nebo 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.

Článek VIII. Vrácení bytu

- 8.1. Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady byt vyklidit a vybít, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat pronajímateli byt ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení bytu či jeho vybavení, odpovídá nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do bytu, byt' z nevědomé nedbalosti umožnil přístup.
- 8.2. Pro případ prodlení nájemce s vyklizením či předáním bytu má pronajímatel právo kdykoli byt na náklady nájemce sám vyklidit, s čímž nájemce výslovně souhlasí.
- 8.3. Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si nájemce věci, které zanechal v bytě ani do 30 (třiceti) dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za nájemcem. Případný peněžní přebytek zašle pronajímatel nájemci na účet nájemcem sdělený.
- 8.4. 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.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

- 9.1. Tato smlouva nabývá účinnosti uzavřením, tj. okamžikem podpisu poslední ze smluvních stran.
- 9.2. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

- 9.3. Změny smlouvy (s výjimkou zde kogentně upraveného čl.III. o nájemném) jsou možné jedině konsensem obou smluvních stran v písemné formě
- 9.4. 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.
- 9.5. Tato smlouva, její výklad a otázky v ní neupravené se řídí českým právem. Není-li touto smlouvou upraveno jinak, použijí se dispozitivní ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník); to platí i tam, kde smlouva upravuje některá práva či povinnosti jen částečně.

V Žatci dne 09.03.2018

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce

308/2015 Sb.
NAŘÍZENÍ VLÁDY

ze dne 26. října 2015

o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

Vláda nařizuje k provedení zákona č. [89/2012 Sb.](#), občanský zákoník:

§ 1

Úvodní ustanovení

Toto nařízení vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.

§ 2

Běžná údržba bytu

Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v [§ 4 písm. g\)](#), kontrola funkčnosti termostatických hlavice s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

§ 3

Drobné opravy bytu

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 nákladů.

§ 4

Drobné opravy podle věcného vymezení

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
- c) opravy a 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, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plyná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

§ 5

Drobné opravy podle výše nákladů

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v [§ 4](#), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000 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 se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

§ 6

Roční limit nákladů

(1) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v [§ 4](#) a [5](#) v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

(2) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

§ 7

Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2016.