



## SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITÉ VĚCI – BYTU

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

SMLUVNÍ STRANY:

1. **Pronajímatel:**  
se sídlem: CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s.  
zastoupena: Křižíkova 1098/6, 430 01 Chomutov  
IČ: , pověřená řízením společnosti  
DIČ: 27341313  
CZ27341313  
zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským  
soudem v Ústí nad Labem, oddíle B, vložce 1838  
(dále také jen „pronajímatel“)
- a
2. **Nájemce:**  
se sídlem: **Krajská zdravotní, a.s.**  
zastoupená: Sociální péče 3316/12A, Ústí nad Labem, PSČ 401 13  
IČ: Ing. Petrem Fialou, generálním ředitelem společnosti  
DIČ: 254 886 27  
CZ25488627  
bankovní spojení:  
číslo účtu:

(dále také jen „nájemce“)

uzavírají v níže uvedený den, měsíc a rok tuto

**Smlouvu o nájmu nemovité věci – bytu**

**Článek I.**

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovité věci – **bytové jednotky (bytu) č. ...13...**, o velikosti **1+2** (včetně k němu příslušejícího sklepa), jež se nachází v Chomutově, č.p. ...**3890**..., v ulici ...**Beethovenova**... na pozemku parc. č. ...**3180**..., (dále také jen „**byt**“). Celková výměra podlahové plochy bytu a k němu příslušejícího sklepa je pro výpočet nájemného ...**52,37**... m<sup>2</sup>. Byt je vybaven koupelnou s kompletním vybavením (umyvadlo, vana, baterie), toaletou a dalším příslušenstvím uvedeným v evidenčním listu bytu (dále také jen „**příslušenství**“).
2. Nájemce prohlašuje, že stav nemovité věci – bytu vymezený v odst. 1. tohoto článku je mu dobře znám a že má za podmínek stanovených touto smlouvou zájem tuto nemovitou věc – byt užívat k účelu níže uvedenému.

**Článek II.**

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání nemovitou věc – byt včetně jeho součástí a příslušenství dle článku I. této smlouvy (dále také jen „**předmět nájmu**“) za sjednaných podmínek a k sjednanému účelu dle této smlouvy na základě: **žádosti ze dne 2. 10. 2018**.
2. Nájemce předmět nájmu do užívání přijímá a zavazuje se platit sjednané nájemné a úhradu za plnění poskytovanou s užíváním předmětu nájmu.

---

### Článek III. Účel užívání

1. Nájemce bude předmět nájmu užívat toliko za účelem **zajištění bydlení a bytových potřeb svých zaměstnanců**. Z uvedeného důvodu je tato nájemní smlouva uzavírána v režimu obecné úpravy nájmu nemovité věci ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

2. Pronajímatel má právo požadovat, aby v předmětu nájmu žil 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**. Za tímto účelem se sjednává, že přiměřený počet osob se stanovuje tak, že na 1 osobu žijící v bytě musí připadnout alespoň 8 m<sup>2</sup> obytné plochy bytu.

3. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

### Článek IV. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od ...**1. 11. 2018**... do ...**31. 10. 2019**...

2. Pronajímatel a nájemce tímto sjednávají, že v případě, kdy nájemce bude pokračovat v užívání předmětu nájmu po dobu jednoho měsíce ode dne, kdy měl nájem dle odstavce 1. tohoto článku skončit, a pronajímatel jej v této době písemně nevyzve, aby předmět nájmu opustil, platí, že nájem je znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán v této smlouvě. Pronajímatel upozorňuje, že kritériem pro výzvu k opuštění předmětu nájmu ve smyslu tohoto odstavce je řádné plnění / neplnění smluvních povinností nájemce po celou dobu nájmu; k opuštění předmětu nájmu tak nebude vyzván nájemce, který po dobu nájmu dle této smlouvy řádně plnil své smluvní povinnosti.

Nájem končí dle ujednání smluvních stran:

- a) výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou ze strany pronajímatele dle ustanovení článku VII. odst. 2. písm. b), i) a j) této smlouvy,
- b) výpovědí bez výpovědní doby ze strany nájemce dle ustanovení § 2232 a § 2227 občanského zákoníku, v platném znění,
- c) výpovědí bez výpovědní doby ze strany pronajímatele dle ustanovení § 2232 a § 2228 občanského zákoníku, v platném znění, a v případě zvláště závažného porušení smluvních povinností nájemce dle odstavce 3. tohoto článku,
- d) dohodou smluvních stran ve smyslu ustanovení § 1981 občanského zákoníku, v platném znění,
- e) odstoupením od smlouvy dle ustanovení § 2001 a násl. občanského zákoníku, v platném znění,
- f) smrtí nájemce nebo zánikem právnické osoby, která je nájemcem,
- g) zánikem předmětu nájmu.

3. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li předmět nájmu nebo dům, v němž se nachází, závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

4. Výpověď nájmu musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi. Má-li smluvní strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, musí být výpověď řádně odůvodněna.

## Článek V.

Výše nájemného a plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu,  
jejich splatnost a způsob placení

1. Výši nájemného sjednávají smluvní strany dohodou **ve výši 55,00 Kč/m<sup>2</sup>**. Zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dále také jen „zálohy“) stanoví správce bytového fondu, který na základě smlouvy o správě nemovitostí obstarává za pronajímatele správu nemovitosti (dále také jen „**správce bytového fondu**“), a to v souladu s náklady za předchozí kalendářní období. K nájmu se připočítá nájemné za vybavení bytu, jehož specifikace je uvedena v evidenčním listě.
2. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci a osobám žijícím v předmětu nájmu požívat tato plnění / služby spojené s užíváním předmětu nájmu:
  - dodávky elektrické energie;
  - dodávky tepla a teplé vody;
  - dodávky plynu;
  - dodávky pitné vody a odvádění odpadních vod;
  - osvětlení společných prostor;
  - užívání výtahu;
  - kontrolu a čištění komínů;
  - vybavení bytu zařízením pro příjem televizního a rozhlasového signálu (dále také jen „plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu“).
3. Podklady pro výpočet nájemného a záloh služeb spojených s užíváním předmětu nájmu jsou obsaženy v „Evidenčním listu bytu“ pro výpočet nájemného a úhrad za služby související s užíváním předmětu nájmu, který bude vystaven správcem bytového fondu, a který se po podpisu stává **přílohou č. 1** této nájemní smlouvy.
4. **Měsíční nájemné spolu se zálohami za služby je nájemce povinen platit pronajímateli pravidelně, řádně a včas, na jeho účet č.: [REDAKCE], v termínu do posledního dne v měsíci, za který se platí nájemné.** O případné změně čísla účtu bude nájemce vhodným způsobem včas informován.
5. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohu na služby spojené s užíváním bytu nejpozději do pěti dnů po jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli **úrok z prodlení ve výši**, která bude stanovena právním předpisem.
6. S vyúčtováním celkové úplaty za plnění / služby spojené s užíváním bytu / seznámí pronajímatel zastoupený správcem bytového fondu nájemce vhodným způsobem. Na požádání nájemce je pronajímatel nebo správce povinen prokázat správnost vyúčtování příslušnými doklady. Námitky proti vyúčtování musí nájemce uplatnit písemně u pronajímatele zastoupeného správcem nejpozději do stanoveného termínu, který musí respektovat minimální lhůtu pro podání reklamace stanovenou právním předpisem, pokud ji tento stanoví, a pokud ji nestanoví, **nejdéle do 15 kalendářních dnů**.
7. Pronajímatel je oprávněn každoročně upravit nájemné o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 – ti předcházejících měsíců zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Úpravu ve smyslu zvýšení nájemného je pronajímatel oprávněn učinit písemně výměrem nájemného (evidenčním listem bytu) do konce ledna každého roku **s účinností od 1. února** uvedeného roku. Výměr zvýšeného nájemného (Evidenční list nájemného) zasílá pronajímatel na poslední nájemcem uvedenou adresu sídla nebo na adresu sídla uvedenou v obchodním rejstříku u příslušného rejstříkového soudu.
8. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit výši měsíčních záloh v případě, že některý z poskytovatelů (dodavatelů) plnění uvedených v odstavci 2. tohoto článku změnil zálohy, které je tomuto poskytovateli na základě s ním uzavřených smluv povinen platit pronajímatel, jakožto vlastník předmětu nájmu nebo dojde k jiné skutečnosti, která obvykle vede ke změně spotřeby takto

---

poskytovaných služeb (změna počtu osob, atd.). Pronajímatel oznámí změnu výše měsíčních záloh nájemci písemně, a to bez zbytečného odkladu od vzniku či změny uvedených skutečností rozhodných pro určení výše záloh na služby, nová výše záloh je vůči nájemci účinná od 1. dne měsíce následujícího po doručení vyznění o změně záloh; takovýmto vyzněním je i doručení nového evidenčního listu, který obsahuje odlišnou výši záloh nájemci. Oznámení zasílá pronajímatel nájemci na poslední nájemcem uvedenou adresu sídla.

## **Článek VI.**

### **Předání a převzetí předmětu nájmu**

1. Předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání ve smyslu článku III. této smlouvy předá nájemci do užívání správce bytového fondu. Správce předá nájemci předmět nájmu **nejpozději do 10 pracovních dnů** ode dne, kdy jej o předání předmětu nájmu nájemce požádá. **Nájemce se zavazuje požádat správce o předání předmětu nájmu nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne podpisu nájemní smlouvy.** O případné změně správce bytového fondu během doby nájmu bude nájemce písemně informován.
2. O předání a převzetí předmětu nájmu bude mezi pronajímatelem zastoupeným správcem bytového fondu a nájemcem sepsán „Protokol o předání a převzetí bytu“, který se po jeho podpisu stává **přílohou č. 2** této nájemní smlouvy. Do protokolu se uvede stav předmětu nájmu, jeho vybavení a případně zjištěné závady.
3. V případě, že nájemce bez vážných důvodů nepožádá správce bytového fondu ve stanovené lhůtě o předání předmětu nájmu, anebo bez vážných důvodů odmítne podepsat Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu, bude toto jednání překážkou užívání předmětu nájmu zaviněnou nájemcem a pronajímatel bude oprávněn od uzavření této smlouvy odstoupit.
4. Po zániku nájmu se nájemce zavazuje předmět nájmu předat pronajímateli zastoupenému správcem bytového fondu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými úpravami a opravami tam, kde to vyžaduje stavební zákon a k nimž měl nájemce prokazatelný souhlas vlastníka předmětu nájmu. Byt předá nájemce pronajímateli vybílený, čistý a bez zbytků tapet, stropnic a podobného zbytkového materiálu. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání předmětu nájmu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu správce bytového fondu na náklad nájemce.
5. **Do 5 dnů od podpisu nájemní smlouvy zajistí nájemce přepis odběrného místa el. energie (elektroměru) na sebe. V případě zániku nájmu bytu, a to nejpozději v den předání bytu, je povinen zajistit přepis odběrného místa zpět na pronajímatele; dojde-li k odpojení odběrného místa a demontáži elektroměru z důvodů na straně nájemce, nahradí nájemce pronajímateli náklady na opětovné připojení tohoto odběrného místa.**

## **Článek VII.**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen:
  - a) předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k sjednanému účelu užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu;
  - b) odstranit závady bránící řádnému užívání předmětu nájmu nebo závady, jimiž je výkon některého nájemcova práva dle této smlouvy ohrožen; v opačném případě je nájemce po předchozím upozornění pronajímatele oprávněn odstranit takové závady v nezbytné míře a požadovat od pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů.



---

2. Nájemce je povinen:

- a) platit pronajímateli řádně a včas sjednané nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním předmětu nájmu;
- b) užívat předmět nájmu včetně jeho příslušenství a společné prostory domu řádně a v souladu s touto nájemní smlouvou a **se zásadami dle platných stanov Společenství vlastníků jednotek ul. ....Beethovenova, č.p. 3890...**; Pokud v období po uzavření nájemní smlouvy dojde ke změně právních předpisů souvisejících s nájmem bytu, řídí se smluvní strany vždy jejich platným zněním; nedodržování podmínek této nájemní smlouvy ve shora uvedeném smyslu bude považováno za závažný důvod pro vypovězení nájmu;
- c) pečovat o předmět nájmu, dbát o jeho vzhled, chránit jej před poškozením,
- d) bez zbytečného odkladu upozornit pronajímatele na závady a potřebu těch oprav, které má provést pronajímatel, jakož také na hrozící škodu; v opačném případě nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
- e) umožnit pronajímateli přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem;
- f) nést náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu – bytu a jeho příslušenství a na jejich drobné opravy; na větší opravy je nájemce povinen upozornit pronajímatele a umožnit jim jejich provedení; nepostará-li se nájemce o běžnou údržbu bytu a včasné provedení drobných oprav, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce náhradu; podle věcného vymezení se za drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu a jeho příslušenství považují tyto opravy, výměny a náklady:
  - 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;
  - opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
  - u zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění,
  - výměny drobných součástí předmětů uvedených v tomto odstavci;
  - náklady spojené s běžnou údržbou bytu a jeho příslušenství představují zejména pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry;
  - bude-li v bytě, který je v užívacím právu nájemce, zjištěn zdroj zamoření hmyzem obtěžujícím uživatele ostatních bytů a znečišťující společné prostory v domě (např.

---

štěnice, švábi apod.), je nájemce povinen na vlastní náklady bezodkladně zajistit odstranění tohoto znečištění a zamoření jak v bytě, tak v domě, v němž se byt nachází, a to provedením dezinsekce – postřiku proti výskytu švábovitého hmyzu osobou, která se danou problematikou v rámci své profesní činnosti odborně zabývá; nepostará-li se nájemce o odstranění znečištění a zamoření hmyzem ve smyslu předchozí věty, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce náhradu;

- g) po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočtu naměřených hodnot;
- h) umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu či jeho příslušenství a patří pronajímateli;
- i) odstranit závady a poškození, které způsobil v domě on nebo osoby, které předmět nájmu fyzicky užívají; porušení této povinnosti bude považováno za důvod pro vypovězení nájmu, přičemž nedojde-li ze strany nájemce k odstranění uvedených závad a poškození, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu;
- j) zdržet se provádění stavebních úprav či jiných podstatných změn v bytě či ve sklepě bez písemného souhlasu pronajímatele; porušení této povinnosti bude považováno za důvod pro vypovězení nájmu, přičemž pronajímatel je oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil;**
- k) zajistit dodržování protipožárních a bezpečnostních předpisů v předmětu nájmu;
- l) ke dni skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu dle článku VI. odst. 4. této smlouvy; o tomto předání bude pořízen zápis podepsaný smluvními stranami, do nějž se mj. uvedou stavy příslušných měřicích zařízení.

## **Článek VIII.**

### Ujednání o škodách

1. Způsobí-li nájemce na předmětu nájmu škodu, je povinen ji nahradit uvedením do původního stavu. Není-li to možné nebo účelné, pak je povinen uhradit ji v penězích ve výši dohodnuté, jinak stanovené soudním znalcem.

2. Vznikne-li mezi smluvními stranami spor ohledně zavinění škody, případně míry tohoto zavinění, podřídí se smluvní strany stanovisku dohodnutého soudního znalce dle vypracovaného znaleckého posudku. Náklady s tím související nesou obě strany, a to každá z jedné poloviny.

## **Článek IX.**

### Ustanovení závěrečná

1. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného. Smluvní strany sjednávají, že veškeré spory z této smlouvy budou řešit primárně dohodou. Jakékoli změny a doplňky této smlouvy je možné činit pouze po dohodě smluvních stran formou písemných dodatků.

2. Ve věcech uvedených v této smlouvě se nájemce obrací o jejich řešení buď na správce bytového fondu, nebo na pronajímatele.

3. Pokud se týká doručování písemností nájemci, dohodly se obě smluvní strany na tom, že doručení takových písemností je splněno zasláním na adresu nájemce uvedenou v této smlouvě. Nájemce je povinen při změně adresy uvedené ve smlouvě, anebo v případě, že tato adresa není adresou doručovací, sdělit správci bytového fondu a pronajímateli adresu pro doručování korespondence.

---

Neučiní-li tak, bude pronajímatel považovat za den, kdy měl nájemce možnost si převzít zaslanou korespondenci, den oznámení doručovatele o doručení zásilky nájemci na adresu uvedenou v této smlouvě nebo na adresu sídla uvedenou v obchodním rejstříku u příslušného rejstříkového soudu.

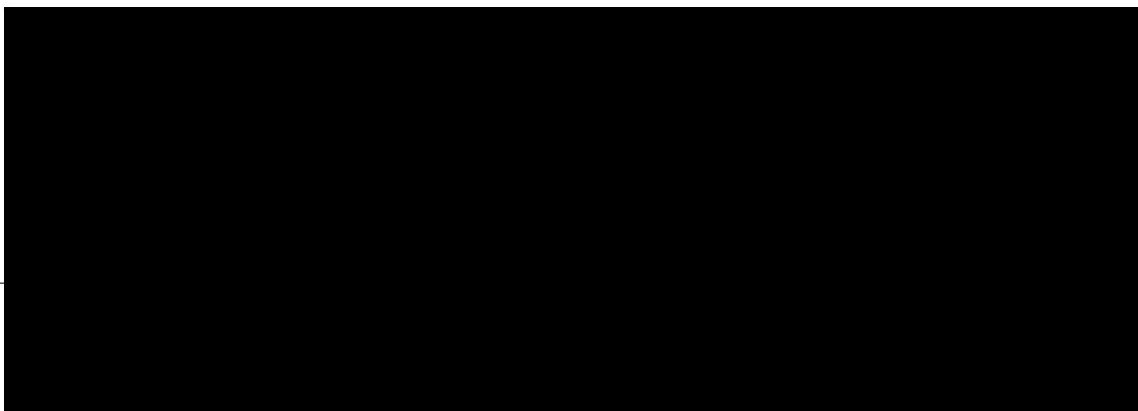
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dle čl. IV. odst. 1 a je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno obdrží pronajímatel, jedno nájemce a jedno správce bytového fondu.

6. Práva a závazky stran vyplývající z této smlouvy a výslovně v ní neupravené se řídí příslušnými právními předpisy České republiky, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v platném znění.

7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují svým podpisem.

V Chomutově dne: **10. 10. 2018**

V Ústí nad Labem, dne: .....**1.9.11.2018**.....



Přílohy smlouvy:

1. Evidenční list k předmětu nájmu
2. Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu

DES Domovní Evidenční Systém

## DES Domovní Evidenční Systém

pro výpočet úhrady za užívání bytu

|                                                                |                                                                               |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Správce<br>QARK s.r.o.<br>NA Bělidle 851<br>CHOMUTOV<br>430 01 | Vlastník nemovitosti<br>CHOM.BYTOVÁ a.s.<br>Křižíkova 1098<br>430 01 Chomutov |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|

Uživatel : KRAJSKÁ ZDRAVOTNÍ, A.S.  
Adresa : BEETHOVENOVA 0/3890.00 Číslo bytu : 13.0  
Obec-část: Chomutov PSČ : 430 01 Variab.symb. XXXXXXXXXX  
Smlouva (č.j.):

|             |           |                                     |                     |                      |            |
|-------------|-----------|-------------------------------------|---------------------|----------------------|------------|
| Kategorie 1 | Kuchyně A | Počet obytných míst.                | 2+1                 | Počet osob evidenční | 1          |
| Příslušen.: | ZÁKLADNÍ  |                                     |                     | pro služby           | 1          |
| Podlaží     | 5         | Napětí 220 STA                      | 1 Komíny 00 Výtah N |                      |            |
| Topení      | :         | ÚSTŘEDNÍ                            |                     | Přidělen od          | 01.11.2018 |
| Vodné       | :         | 0056-VÝTOK WC, KOUPELNA CENTRÁLNÍ P |                     | Pronájem do          | 31.10.2019 |

|                                              |               |            |            |
|----------------------------------------------|---------------|------------|------------|
| Měsíční nájemné (sazba x plocha)             | 55.00 Kč/m2 x | 52.37 m2 = | 2880.30 Kč |
| Vybavení bytu (ve vlastnictví pronajímatele) |               |            | 20.00 Kč   |

V ý m ě r   ú h r a d   z a   u ž í v á n í   b y t u   ( s l u ž e b )

|              |     |              |      |           |     |
|--------------|-----|--------------|------|-----------|-----|
| Vodné-stočné | 200 | Teplo        | 1787 | Ohřev TUV | 300 |
| Úklid        | 0   | Odpadky      | 0    | Výtah     | 0   |
| Komíny       | 0   | Spol.el.     | 15   | STA       | 15  |
| Prádelna     | 0   | Stočné       | 0    | Splašky   | 15  |
| Fond oprav   | 0   | Daň z nemov. | 0    | Pojištění | 0   |
| Správ.popl.  | 0   | Hypotéka     | 0    |           |     |
| SMT-paušál   | 24  | STA-paušál   | 65   |           |     |

|                         |            |                   |            |
|-------------------------|------------|-------------------|------------|
| Platba: Převodní příkaz | Od 11/2018 | Celkem předepsáno | 5321.00 Kč |
|-------------------------|------------|-------------------|------------|

|                  |        |         |        |      |        |      |
|------------------|--------|---------|--------|------|--------|------|
| Rozpis místností | Č.pop. | 3890.00 | budova | 0.00 | č.bytu | 13.0 |
|------------------|--------|---------|--------|------|--------|------|

| Místnost     | Celková<br>plocha<br>nájem m2 | Započt.<br>plocha<br>teplo m2 | Způsob vytápění | Započtená<br>plocha<br>nájem m2 |
|--------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------|---------------------------------|
| pokoj 1      | 16.86                         | 16.86                         | ústřední        | 16.86                           |
| pokoj 2      | 17.10                         | 17.10                         | ústřední        | 17.10                           |
| kuchyň       | 7.61                          | 7.61                          | ústřední        | 7.61                            |
| predsín      | 6.76                          | 6.76                          | ústřední        | 6.76                            |
| koupelna     | 2.10                          | 2.10                          | ústřední        | 2.10                            |
| WC           | 0.94                          | 0.94                          | ústřední        | 0.94                            |
| sklepni kóje | 2.00                          | 0.00                          | ústřední        | 1.00                            |
|              | 53.37                         | 51.37                         |                 | 52.37                           |

## Rozpis vybavení bytu

| Vybavení                                               | Datum<br>pořízení | ks | Cena<br>za kus | Doprava<br>a montáž | Úrok z<br>úvěru | Celkem | Opo-<br>tř.% | Měsíčně<br>Kč |
|--------------------------------------------------------|-------------------|----|----------------|---------------------|-----------------|--------|--------------|---------------|
| MĚŘIDLA STUDE                                          | 09.1994           | 1  | 609.5          | 350.0               | 0.00            | 959.50 | 12.5         | 10.00         |
| MĚŘIDLA TEPLÉ                                          | 04.2010           | 1  | 609.5          | 350.0               | 0.00            | 959.50 | 12.5         | 10.00         |
| Vybavení bytu (ve vlastnictví pronajímatele)....celkem |                   |    |                |                     |                 |        |              | 20.00         |



# Seznam bydlících osob

| Příjmení               | Jméno |  | Text     | Přihlášen  | Odhlášen |
|------------------------|-------|--|----------|------------|----------|
| KRAJSKÁ ZDRAVOTNÍ A.S. |       |  | Uživatel | 01.11.2018 | . .      |

Předpis nájemného a služeb od 1.11.2018.

Chomutově

V ..... dne 28.11.2018

.....

uživatel bytu

.....

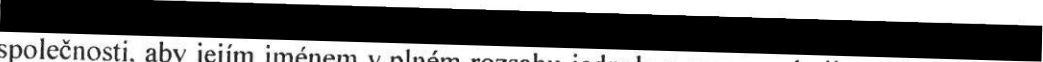
.....

majitel bytu

## POVĚŘENÍ

Představenstvo společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s., IČ 27341313, se sídlem Křižíkova 1098/06, 430 01 Chomutov, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem v oddíle B, vložka č. 1838, v souladu s usnesením představenstva společnosti č. 152/2015 ze dne 30.12.2015

### p o v ě ř u j e

 zaměstnance společnosti, aby jejím jménem v plném rozsahu jednala a zavazovala ji ve všech věcech týkajících se obchodního vedení společnosti, vedení předepsané evidence a účetnictví, plnila povinnosti plynoucí z právních předpisů, jakož i činila všechny potřebné právní úkony k nimž dochází při provozu podniku, a to vše s péčí řádného hospodáře ve stejném rozsahu práv a povinností jako přísluší představenstvu společnosti **mimo následujícího právního jednání:**

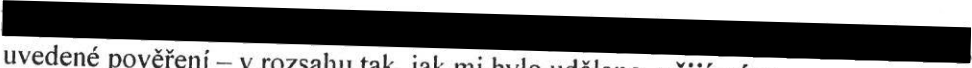
- 1) podepisování smluv o přijetí nebo poskytnutí jakéhokoliv úvěru, půjčky nebo jakékoliv finanční výpomoci na roveň postavené obchodnímu či jinému úvěru
- 2) podepisování smluv o úplatném nebo bezúplatném zcizování věcí nemovitých i movitých v obchodním majetku společnosti
- 3) podepisování smluv o zatěžování nemovitostí nebo věcí movitých v obchodním majetku společnosti právy ve prospěch třetích osob, tj. smluv o zřízení předkupního práva ve formě práva věcného, práva zástavního, smluv o zřízení věcných břemen nebo jakýchkoli jiných smluv, které by měly za následek zatížení majetku společnosti, mimo smluv o nájmu bytů a nebytových prostor
- 4) podepisování smluv o úplatném nebo bezúplatném nabývání nemovitostí do majetku společnosti, nebo smluv, jimiž bude zatížen majetek třetích osob ve prospěch společnosti
- 5) podepisování smluv o převodu akcií, či jiných cenných papírů, smluv o převodu obchodních podílů
- 6) podepisování smluv o dílo vyjma těch, kde je k podpisu zmocněna usnesením představenstva

Pověřená osoba je oprávněna pro případ své nepřítomnosti nebo dočasné pracovní neschopnosti dále pověřit jiného zaměstnance společnosti CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ, a.s., a to ve stejném rozsahu.

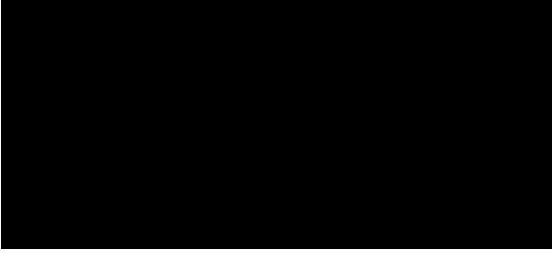
Toto pověření bylo schváleno usnesením představenstva společnosti č. 158/16 ze dne 26.1.2016.

V Chomutově dne: 26 01, 2016

.....  
  
.....

Já, níže podepsaná  prohlašuji, že shora uvedené pověření – v rozsahu tak, jak mi bylo uděleno, **přijímám.**

V Chomutově dne: 26 01, 2016



## DOHODA

o způsobu rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., uzavřená mezi:

**Pronajímatelem:** CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s., Křižíkova 1098/6, Chomutov, PSČ 430 01, zastoupená [REDAKCE] pověřenou řízením společnosti a

**Nájemce bytu č. ...13..., ul.: ...Beethovenova... č.p. ...3890... v Chomutově:**

**jméno:** ...Krajská zdravotní, a.s. zast. Ing. Petrem Fialou, generálním ředitelem společnosti... **IČ:** ...254 886 27...

### Článek I.

**Pravidla rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů a NP v majetku spol.  
CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s. a Statutárního města Chomutov spravovaných spol.  
CHOMUTOVSKÁ BYTOVÁ a.s.**

#### **A. Plnění spojená s užíváním jednotky v zúčtovací jednotce (poskytované služby) – obecně.**

Zúčtovací jednotka je dům či blok, na který je dodavatelem fakturovaný celkový náklad za jednotlivá plnění spojená s užíváním jednotek. Službou se obecně rozumí dodávka tepla pro vytápění (teplo), teplé užitkové vody (TUV), studené vody a stočného (SV), elektrická energie společných prostor a ostatní služby poskytované v souvislosti s užíváním bytů nebo NP.

Rozúčtování plnění spojených s užíváním bytů v domech Společenství vlastníků jednotek (SVJ) se provádí v souladu s platnými právními předpisy, avšak odvíjí se od způsobu rozúčtování ze strany jednotlivých SVJ.

#### **B. Vytápění a dodávky teplé užitkové vody:**

##### **TEPLO:**

V zúčtovací jednotce, kde nejsou měřiče tepla nebo indikátory (RTN – rozdělovače topných nákladů), se náklady na vytápění dané fakturačním měřidlem, rozúčtují na spotřebitele podle započitatelné plochy bytu, nebytového prostoru, vynásobené koeficientem dle přílohy vyhl. č. 269/2015 Sb.:

- koeficient bytů a obytných místností 1,0
- koeficient pro nebytové prostory, podle způsobu jejich využití, od 1,0 do 1,4

#### **VYTÁPĚNÍ V JEDNOTKÁCH S NAINSTALOVANÝMI RTN – ROZDĚLOVAČI TOPNÝCH NÁKLADŮ**

I. Rozdělení celkových nákladů na vytápění v zúčtovacích jednotkách, kde jsou nainstalovány u konečných odběratelů měřiče tepla nebo indikátory (RTN – rozdělovače topných nákladů) se provádí tak, že:

- a) celkové náklady na vytápění se rozdělí na základní složku (50 %) a spotřební složku (50 %),
- b) základní složka se rozdělí mezi konečné spotřebitele podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše všech bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce,
- c) spotřební složka se rozdělí mezi konečné spotřebitele úměrně výši náměrů měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění s použitím korekcí a výpočtových metod, které zohledňují i rozdílnou náročnost vytápěných místností na dodávku tepelné energie danou jejich polohou.

2. Odečty RTN a rozdělení nákladů provádí dodavatelské firmy na základě uzavřených smluv. Na základě předaných dat provede pronajímatel vlastní vyúčtování zálohových plateb na jednotlivé byty a nebytové prostory. Odečty měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění u konečných spotřebitelů provádí pronajímatel nejméně jednou ročně, vždy však ke konci účtovacího období.
3. Odečtem se rozumí odečet stavu (respektive hodnot na poměrových RTN), kontrola výrobního čísla, kontrola neporušenosti plomb, kontrola provozuschopnosti RTN, kontrola radiátorů (velikosti a typu), podpis protokolu. Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u konečných spotřebitelů s měřením či indikací v účtovací jednotce hodnotu 40 % oproti průměru účtovací jednotky v daném účtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, zajistí pronajímatel úpravu tak, že zvýší/sníží stav na stav, který odpovídá maximální povolené odchylce.
4. Každý uživatel bytu a NP je povinen odebírat službu řádně, tj. v daném případě tak, aby nedošlo k porušení tepelné stability domu. Vnitřní minimální teplota v bytě či NP zajišťující tepelnou stabilitu nesmí z uvedeného důvodu klesnout pod 16°C.
5. Uživatel bytu a NP je povinen v případě zjištění poruchy RTN neprodleně tuto skutečnost nahlásit pronajímateli. V případě poruchy se k naměřené hodnotě RTN připočte průměrná hodnota spotřební složky nákladů připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy účtovací jednotky s ohledem na dobu, kdy byl RTN mimo provoz.
6. V případech, kdy konečný spotřebitel neumožní instalaci měřičů tepelné energie nebo indikátorů vytápění, nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je ovlivní či poruší povinnost podle předchozího odstavce, činí v daném účtovacím období u tohoto konečného spotřebitele spotřební složka nákladů 1,6 násobku průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy účtovací jednotky.
7. V objektu s vlastní předávací stanicí v případě poruchy podružného měřidla spotřeby tepla pro ohřev TUV se teplo k ohřevu TUV stanoví z tepla naměřeného na fakturačním měřidle v otopném období.

#### **TEPLÁ UŽITKOVÁ VODA (TUV):**

1. Náklady na ohřev TUV připadající na účtovací jednotku se rozdělí na 2 složky:
  - a) Základní ve výši 30% celkových nákladů podle fakturačního měřidla a rozdělí se mezi spotřebitele podle m<sup>2</sup> započitatelné plochy bytu
  - b) Spotřební ve výši 70% celkových nákladů podle fakturačního měřidla a rozdělí se mezi spotřebitele podle údajů poměrových měřidel v bytech spotřebitelů (vodoměrů)
2. Náklady na vodu jako surovinu pro ohřev připadající na účtovací jednotku se rozdělí podle náměrů vodoměrů u konečných spotřebitelů.
3. Neumožní-li konečný spotřebitel přes opakované upozornění odečty vodoměrů, nebo je ovlivní, činí v daném účtovacím období u tohoto spotřebitele spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadající na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy účtovací jednotky. Při výpočtu se postupuje podle přílohy č. 2 vyhl. č. 269/2015 Sb.
4. V případě vadného vodoměru se spotřebiteli rozúčtuje spotřeba ve výši průměrné spotřeby v předcházejícím období.

#### **C. Studená voda – vodné a stočné (SV)**

Náklady účtovací jednotky se rozúčtují na spotřebitele ve výši spotřeby účtované dodavatelem podle fakturačního měřidla:

1. V účtovací jednotce, kde **nejsou osazeny poměrové vodoměry** na SV v jednotkách budou rozúčtovány náklady na SV podle počtu osob evidovaných u správce domu s užitím směrných čísel podle přílohy vyhl. č. 428/2001 Sb.
2. V účtovací jednotce, kde **jsou osazeny poměrové vodoměry** na SV ve všech jednotkách budou rozúčtovány v poměru náměrových dílků na poměrovém vodoměru pro SV. Rozdíl v součtu náměrových dílků na poměrovém vodoměru proti spotřebě zjištěné na fakturačním měřidle dodavatele SV je promítán do sazby za dodaný 1 m<sup>3</sup> SV při fixaci náměrových dílků na poměrovém vodoměru.
3. Neumožní-li konečný spotřebitel přes opakované upozornění odečty vodoměrů, nebo je ovlivní, budou rozúčtovány náklady na SV podle počtu osob evidovaných u správce domu s užitím směrných čísel podle přílohy vyhl. č. 428/2001 Sb.



4. Odečty instalovaných poměrových vodoměrů u spotřebitelů se provádí nejméně jednou ročně, vždy však ke konci zúčtovacího období.

#### **D. Ostatní služby**

##### **Elektrická energie společných prostor:**

Náklady na osvětlení společných prostor, opravy osvětlení, opravy zvonků, jsou rozúčtovány na základě fakturace podle počtu osob evidovaných u správce v jednotlivých zúčtovacích jednotkách.

##### **Výtahy:**

V domech, kde jsou výtahy, se rozúčtování provádí na základě vyfakturovaných nákladů podle počtu osob evidovaných u správce v jednotlivých zúčtovacích jednotkách. Do nákladů se zahrnují náklady na elektrickou energii, náklady na servis (paušál), povinné revize a prohlídky, běžné opravy, údržba výtahu a náklady na vyproštění z výtahu.

##### **Komíny:**

Náklady na komíny se účtují v domech, kde dochází k ohřevu TUV nebo k vytápění lokálním topným zařízením na tuhá paliva nebo plyn, u nichž je povinný vývod do komína. Náklady se rozúčtují podle počtu průduchů do komína v jednotce.

##### **Odvoz fekálií a čištění kanalizace:**

Náklady na odvoz fekálií a čištění kanalizace v domech jsou rozúčtovány na základě fakturace podle počtu osob evidovaných u správce v jednotlivých zúčtovacích jednotkách.

##### **Opravy ve společných prostorách:**

Náklady na opravy závad ve společných prostorách, vzniklých špatným užíváním či nevhodnou manipulací, jsou rozúčtovány na příslušnou jednotku dle uzavřené nájemní smlouvy – jedná se např. o opravy vchodových dveří a dveří do ostatních společných prostor, opravy oken ve společných prostorách, opravy zábradlí, maleb aj. Ostatní náklady spojené s údržbou společných prostor (zejm. běžná údržba společných prostor) se rozúčtovává poměrně mezi všechny byty a NP.

##### **Úklid společných prostor:**

V případě, že je v domě úklid zajišťován pronajímatelem, jsou náklady rozúčtovány nájemcům na příslušnou jednotku dle uzavřené nájemní smlouvy.

#### **E. Vyúčtování záloh úhrad za služby**

1. Vyúčtování záloh na plnění spojených s užíváním bytu je prováděno jednou za rok, zúčtovacím obdobím je leden až prosinec.
2. Rozúčtování nákladů za služby a dodávky a vyúčtování nedoplatků a přeplatků nájemcům se provádí do 30.4. následujícího kalendářního roku.
3. Nájemce může podat proti vyúčtování reklamaci, a to ve lhůtě 21 dnů od obdržení vyúčtování. Pronajímatel je povinen reklamaci vyřídit do 30 dnů od jejího obdržení. V případě uznané reklamace provede pronajímatel opravu vyúčtování nedoplatku nebo přeplatku záloh, se kterou neprodleně písemně seznámí nájemce jako konečného spotřebitele. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období, tj. do 31.7., a pouze v případě uznané reklamace celého domu do 8 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období, tj. do 31.8. Výsledky reklamací uplatněných mimo toto období se převádějí do příštího zúčtovacího období.
4. Nájemcům, u kterých bude při vyúčtování služeb vykázán přeplatek, avšak budou mít vůči pronajímateli závazek z předchozích období, bude proveden vzájemný zápočet pohledávek a závazků.
5. Odečty vodoměrů se provádějí tak, aby byly ukončeny k 31.12. každého roku podle následného postupu:

- nájemce je informován min. 5 dnů předem o termínu a časovém rozmezí provedení odečtů v domě a to vylepením na informační místo v domě nebo vhozením informačního lístku do poštovní schránky,
  - při návštěvě se pracovník provádějící odečty na požádání prokáže firemním průkazem a pověřením pronajímatele k provedení odečtů,
  - odečtené údaje se zapíší do odečtového listu a nájemce je stvrdí svým podpisem; pokud nájemce odmítne podepsat, poznamená pracovník tuto skutečnost do odečtového listu,
  - pokud je při odečtu zjištěna porucha měření, pracovník tuto skutečnost zaznamená do odečtového listu a následně předá k dořešení kompetentní osobě. Správnost údajů v protokolu stvrdí nájemce podpisem; pokud nájemce odmítne, pracovník provádějící odečty tuto skutečnost do protokolu poznamená,
  - pokud nájemce neumožní odečet při první návštěvě pracovníka, je mu do schránky vhozen předtištěný lístek, do kterého je povinen doplnit požadované údaje a doručit ho na domovní správu
  - pokud není možné pro nespolupráci nájemce realizovat odečet v bytě, je při rozúčtování nákladů postupováno v rámci obecně závazných právních předpisů s užitím sankcí.
6. U nájemců, kteří nesplnili včas oznamovací povinnost při změně počtu bydlících osob, budou služby na tomto údaji závislé zúčtovány za celé zúčtovací období, a to s nejvyšším počtem osob evidovaných či zjištěných, bez ohledu na to, kdy k údajné změně došlo.
7. Není-li možné v zúčtovací jednotce na některou ze služeb provést rozúčtování podle těchto pravidel, a to především z důvodu mimořádných technických podmínek, provede pronajímatel vyúčtování dotčené služby dle individuálních podmínek s maximální snahou dodržet obecně platné právní předpisy. Použití zvláštního způsobu vyúčtování bude uvedeno v dokumentaci rozúčtování pro jednotlivé nájemce.

## **F. Závěrečné ujednání**

1. V ostatních případech, které nejsou zahrnuty v této směrnici, se bude postupovat dle vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 269/2015 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, a dle dalších platných právních předpisů. Výše pokuty podle § 13 odst. 2 zákona 67/2013 Sb. se sjednává na 1,-- Kč/den.
2. Smluvní strany prohlašují, že si tuto dohodu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Autentičnost této dohody potvrzují svým podpisem.

V Chomutově dne: 19. 11. 2018

