



MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.



MOSTECKÁ BYTOVÁ a.s.

N Á J E M N Í S M L O U V A

Pronajímatel: MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

IČO: 25438832

se sídlem: Most, ul.J.Skupy, č.p. 2522

Pronajímatel je zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem oddíl B, vložka 1392, dnem zápisu je 14. prosinec 2001.

a

nájemce : Krajská zdravotní, a. s.

IČO : 254 88 627

sídlo: Ústí nad Labem, Sociální péče 3316/12a, Severní Terasa

Společnost zapsaná v Obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1550.

zastoupena: Generálním ředitelem společnosti MUDr. Petrem Malým, MBA

uzavírají k níže uvedenému dni, měsíci a roku tuto

n á j e m n í s m l o u v u :

I.

Předmět a účel nájmu

1.1. Pronajímatel jako vlastník domu čp. 2223, bl. 34 v ulici **J. Seiferta**, v Mostě, pronajímá nájemci touto smlouvou **byt I. kategorie, č. bytu 6, ve 3. NP** uvedeného domu. Byt je **o 2 pokojích a 1 kuchyni**, příslušenství bytu tvoří : balkon, sklep

1.2. Vybavení bytu je uvedeno v Evidenčním listu tvořícím součást této smlouvy, stav bytu, jeho příslušenství a vybavení budou podrobně uvedeny v Protokolu o převzetí bytu, který bude sepsán při předání bytu.

1.3. Nájemce se zavazuje, že bude užívat byt výhradně k bydlení. K jinému účelu (např. k podnikatelské činnosti) lze byt užívat pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Pronajatý byt nebo jeho část je nájemce oprávněn jinému přenechat do podnájmu.

II.

Nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním bytu

2.1. Nájemce je povinen platit pronajímateli měsíční nájemné ve výši **7 500,- Kč**. Nájemce je dále povinen platit pronajímateli úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (dále jen „služby“), jejichž přehled, výše záloh na úhrady, výše úhrad a způsob placení jsou obsaženy v Evidenčním listu. Nájemné, zálohy a úhrady jsou splatné vždy do posledního dne kalendářního měsíce, za který náleží.

Zúčtovacím obdobím, nestanoví-li právní předpisy jinak, je kalendářní rok. Vyúčtování zálohových plateb musí být provedeno ve lhůtě stanovené pro tento případ právními předpisy, a nebude-li takto stanovena, do konce měsíce května následujícího kalendářního roku. Rozdíl mezi zálohami na služby a vyúčtováním zálohových plateb bude uhrazen ve lhůtě stanovené pro tento případ právními předpisy, a nebude-li takto stanovena, do tří měsíců ode dne, kdy mělo být vyúčtování provedeno.

2.1.1. Vyúčtování spotřeby studené vody bude provedeno

a. v případě, že byty v domě, ve kterém se pronajatý byt nachází, jsou vybaveny měřidly, poměrně podle náměru vodoměru v bytě a náměru vodoměru v ostatních bytech v domě v zúčtovacím období,

b. v případě, že byty v domě, ve kterém se pronajatý byt nachází, nejsou vybaveny měřidly, poměrně k průměrnému počtu osob užívajících byt a průměrnému počtu osob užívajících ostatní byty v domě v zúčtovacím období.

Základem vyúčtování je náměr patního měřiče v domě.

2.2. Pronajímatel je oprávněn jednostranným úkonem zvýšit zálohy na služby a úhrady uvedené v předchozím odstavci, dojde-li ke změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.

2.3. 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 nájemníka). Sjednává se, že účinnost této úpravy je od 1. února příslušného roku s tím, že zpětná úprava nájemného je splatná do 45 dnů od doručení výměru. Výměr zvýšeného nájemného (Evidenční list nájemníka) zasílá pronajímatel na poslední nájemcem uvedenou adresu, nebo předá osobně oproti podpisu.

2.4. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhrady za služby či zálohy na ně nebo jejich doplatky podle vyúčtování do data splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši stanovené právními předpisy.

2.5. Záznamy o změnách měsíční úhrady za nájem bytu a za služby spojené s užíváním bytu budou uvedeny v evidenčním listě.

2.6. Osobami, které spolu s nájemcem bezprostředně po uzavření nájemní smlouvy budou v bytě bydlet, jsou:

Nájemce bytu je povinen oznámit pronajímateli změny v počtu osob bydlících v bytě do 60-ti dnů od vzniku těchto změn. Dále je nájemce povinen zajistit, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých a hygienicky vyhovujících podmínkách.

III.

Trvání smlouvy

3.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do **30.9.2025**, který je posledním dnem jejího trvání.

3.2. Tato smlouva může být ukončena :

- a. písemnou dohodou sjednanou mezi nájemcem a pronajímatelem,
- b. písemnou výpovědí
- c. uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán,

3.3. V případě ukončení této smlouvy výpovědí činí výpovědní doba tři měsíce, která běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně, nestanoví-li občanský zákoník jinak.

3.4. Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména:

- a. nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
- a. poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, nebo tak činí opakovaně,
- b. způsobuje-li závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí,
- c. užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

3.5. Nejpozději do sedmi dnů po zániku nájmu bytu je nájemce povinen byt vyklidit, řádně uklizený a vyklizený a vybíléný bílou barvou, odevzdat pronajímateli, a to se vším vybavením a zařízením, ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě. O odevzdání bytu pořizují smluvní strany zápis. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

3.6. Nepředá-li nájemce pronajímateli byt ve sjednaném stavu, je pronajímatel oprávněn i bez předchozí výzvy byt uvést do takového stavu na náklady nájemce a nájemce je povinen nezbytné náklady s tím spojené uhradit do 15 dnů od doručení příslušného vyúčtování.

3.7. Nepředá-li nájemce byt včas, je pronajímatel oprávněn na základě dohody stran do bytu vstoupit bez přítomnosti nájemce a byt na náklady nájemce vyklidit (včetně nákladů přepravních), a to i bez jeho přítomnosti. Věci nájemce budou zlikvidovány a nájemce je povinen zaplatit pronajímateli náklady tím vzniklé ve skutečné výši.

IV.

Ostatní práva a povinnosti

4.1. Nájemce se zavazuje dodržovat "Zásady pro užívání bytů a nebytových prostorů v domech v majetku a.s. MOSTECKÁ BYTOVÁ" vydané pronajímatelem, které jsou nedílnou součástí nájemní smlouvy.

4.2. Nájemce je dále povinen:

- a) dodržovat domovní řád vydaný pronajímatelem,
- b) užívat byt řádným způsobem, udržovat jej v čistotě a obstarávat jeho běžnou údržbu a opravy na vlastní náklady,
- c) jestliže neobstará včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, strpět, aby tak učinil pronajímatel na náklady nájemce,

- d) vykonávat práva z nájmu tak, aby prostředí v domě zajišťovalo ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv,
- e) dodržovat dobré mravy v domě,
- f) neprodleně oznamovat pronajímateli potřebu oprav v bytě, které hradí pronajímatel a umožnit mu jejich provedení, přičemž nájemce odpovídá za škody, které vzniknou nesplněním této povinnosti,
- g) odstranit na vlastní náklady veškeré závady a poškození, které způsobil v domě a v bytě nájemce nebo osoby, které s ním žijí v bytě nebo osoby, kterým umožnil do domu či do bytu přístup, a jestliže tak neučiní, má pronajímatel právo takové závady a poškození odstranit sám na náklady nájemce,
- h) neprovádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, přičemž v případě porušení této povinnosti je pronajímatel mimo jiné oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny neprodleně odstranil,
- i) umožnit pronajímateli přístup do bytu ke kontrole technického stavu bytu, jeho vybavení a dodržování povinností z nájmu a k provedení odečtu měřidel.
- j) Nájemce je oprávněn parkovat vozidlo na parkovišti, které přiléhá k bytovému domu. Nájemce je srozuměn, že se nejedná o hlídané parkoviště, a tedy pronajímatel neručí za případnou škodu, která vznikne na vozidle.

Ujednání odst. 4.2. se přiměřeně vztahuje i na osoby, které s nájemcem žijí v bytě.

4.3. 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.

4.4. Evidenční list nebo listy jsou nedílnou součástí této smlouvy.

V.

Závěrečná ustanovení

5.1. Nedílnou součástí této nájemní smlouvy je v souladu s §7 a zákona 406/2000 Sb. v plném znění kopie Průkazu energetické náročnosti budovy. Originál Průkazu energetické náročnosti budovy je k dispozici v sídle společnosti:

MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

se sídlem Most, J.Skupy 2522, PSČ 434 01, IČ 25438832

5.2. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky včetně změn dohodnutých podpisy dalších Evidenčních listů, to se netýká případů změn nájemného dle odst. 2.3. a 2.4. a změn výše nájemného, cen za služby a jejich splatnosti vyplývajících z právních předpisů, takové změny budou na evidenčních listech pouze zaznamenány.

5.3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, po jednom vyhotovení obdrží každá smluvní strana.

5.4. Smluvní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem v platném znění.

5.5. Při nakládání s osobními údaji se smluvní strany řídí Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů).

5.6. Sjednává se, že smluvní strany považují povinnost doručit písemnost do vlastních rukou za splněnou i v případě, že adresát zásilku, odeslanou na jeho v této smlouvě uvedenou či naposledy písemně oznámenou adresu pro doručování, odmítne převzít, její doručení zmaří nebo si ji v odběrné lhůtě nevyzvedne, a to desátým dnem ode dne vypravení písemnosti.

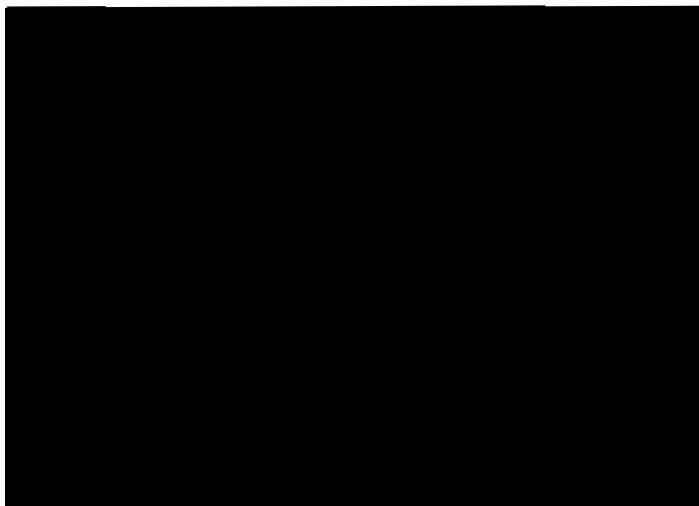
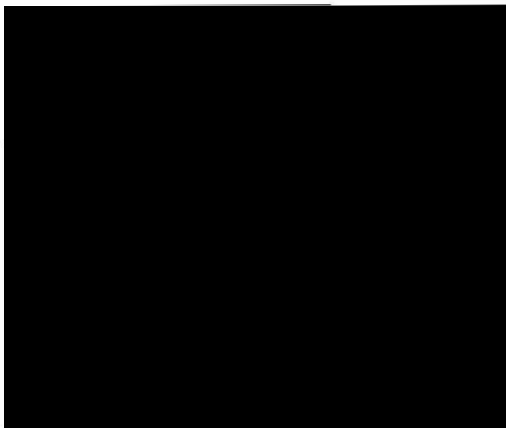
5.7. Nájemce souhlasí s tím, aby pronajímatel zpracovával ve smyslu zák. č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 110/2019 Sb.“), nájemcem touto smlouvou pronajímateli poskytnuté osobní údaje nájemce obsažené v této smlouvě či na jejím základě dále sdělené, a to pro účely plnění této smlouvy a realizaci práv a povinností pronajímatele s tímto plněním spojených, jakož aby pronajímatel tyto údaje poskytl svým obchodním partnerům, kteří mu budou poskytovat služby související s realizací práv a povinností pronajímatele dle této smlouvy. Tento souhlas je poskytnut na dobu určitou na dobu trvání touto smlouvou založeného nájemního vztahu a dále až do doby vyrovnání veškerých závazků stran s touto smlouvou souvisejících.

5.8. Nájemce prohlašuje, že byl v souladu se zák. č. 110/2019 Sb., informován o zpracování jeho osobních údajů za shora uvedeným účelem, jakož i o svých právech souvisejících se zpracováním jeho osobních údajů. Nájemce se zavazuje změny těchto osobních údajů pronajímateli písemně oznámit do 15 dnů ode dne vzniku jejich změny.

5.9. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dne **1.10.2023**. Obě strany se dohodly, že tímto dnem pozbývá účinnosti smlouva uzavřena mezi stranami dne 15.9.2022.

5.10. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy před podpisem dobře seznámily a že tato odpovídá jejich svobodné vůli. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Mostě dne: 25.7.2023



.....
Rozdělovník :

1x nájemce, 1 x MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s.

Denční list nájemníka .

tel: IČO: 25438832 DIČ: CZ25438832

KÁ BYTOVÁ, a.s.

2522

Most

k. spojení:

J.SEIFERTA 2223, Most

Č.pr: 6

Druh:byt

Podl.:3

Typ:2.1

Kvalita standard

nájemník: IČO: 25488627

Krajská zdravotní, a.s.

Koresp.adresa:Sociální péče 3316/12a,40113 Ústí nad labem

ozn	Místnost	Celk.pl.	Podl.pl.	Koef.	Přep.pod.pl.	Zapo.pl.
	kuchyň	10,48	10,48	1,000	10,48	10,48
	spíž	1,17	1,17	0,200	0,23	1,17
	pokoj 1	15,67	15,67	1,000	15,67	15,67
	pokoj 2	14,17	14,17	1,000	14,17	14,17
	soc. zařízení	5,41	5,41	1,000	5,41	5,41
	balkón	2,63	2,63	0,000	0,00	1,32
	sklepní kóje	0,00	0,00	0,000	0,00	0,00
	predsín	5,50	5,50	0,350	1,93	5,50
	Celkem	55,03	55,03		47,89	53,72

Období: 10 /2023 Měsíční

Dat.spl=DUZP: 31.10.2023

Úhrada: hotově

Var.symb: 34222306

Typ položky	Typ saz.	Sazba	Kč %DPH	DPH	Celkem
Vodné stočné	D	400,00	400,00 0	0,00	400,00
Teplo	D	1000,00	1000,00 0	0,00	1000,00
Ohřev TV	D	600,00	600,00 0	0,00	600,00
Úklid	D	200,00	200,00 0	0,00	200,00
Společná elektřina	D	50,00	50,00 0	0,00	50,00
Nájem	D	7500,00	7500,00 0	0,00	7500,00
RTN	D	20,00	20,00 0	0,00	20,00
Serv.vod.	D	30,00	30,00 0	0,00	30,00

Celkem předepsáno	9800,00	0,00	9800,00
-------------------	---------	------	---------

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: Jaroslava Seiferta čp. 2221, 2222, 2223

PSČ, místo: 434 01 Most

Typ budovy: Bytový dům

Plocha obálky budovy: 2488,21 m²

Objemový faktor tvaru A/V: 0,38 m²/m³

Celková energeticky vztažná plocha: 2071,84 m²

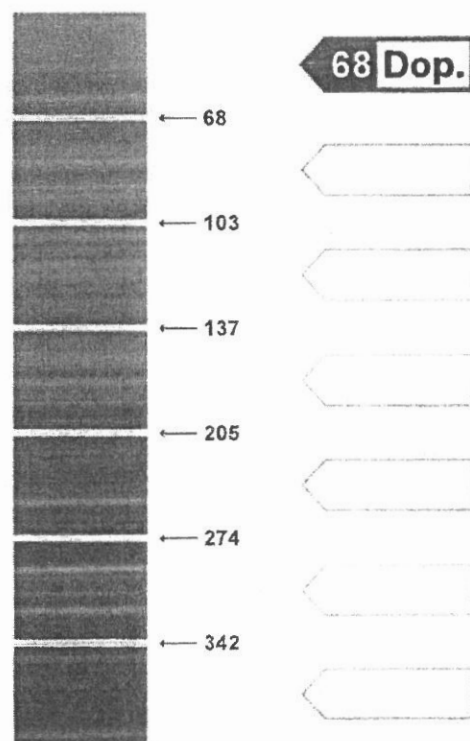
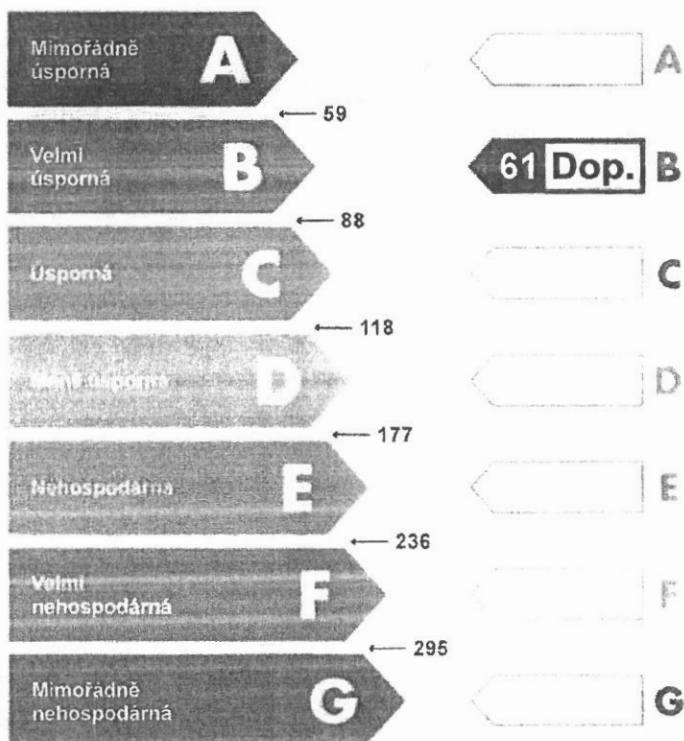


ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie
(Energie na vstupu do budovy)

Neobnovitelná primární energie
(Vliv provozu budovy na životní prostředí)

Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)



Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok

126,1

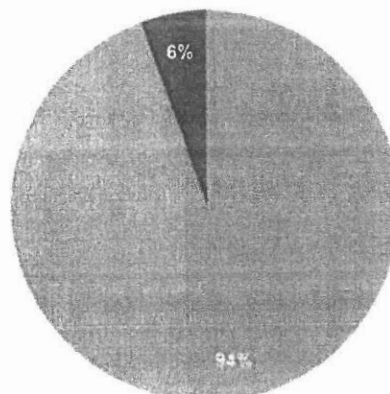
140,2

DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

Opatření pro	Stanovena	Popis opatření je v protokolu průkazu a vyhodnocení jejich dopadu na energetickou náročnost je znázorněno šipkou Doporučení
Vnější stěny:	☐	
Okna a dveře:	☐	
Střechu:	☐	
Podlahu:	☐	
Vytápění:	☐	
Chlazení / klimatizaci:	☐	
Větrání:	☐	
Přípravu teplé vody:	☒	
Osvětlení:	☐	
Jiné:	☐	

PODÍL ENERGOONOSITELŮ NA DODANÉ ENERGII

Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok



■ CZT do 50% OZE - 119,1
■ Elektřina ze sítě - 7,0

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vlhkosti	Teplá voda	Osvětlení
	U_{em} W/(m²·K)	Dílčí dodané energie					
		Měrné hodnoty kWh/(m²·rok)					
Mimořádně úsporná							
A	0,31	32					
B							
C						26 Dop.	3
D							
E							
F							
G							
Mimořádně nehospodárná							
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok		66,1				53,4	6,6

PLNÁ MOC

Obchodní společnost MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s., IČ: 2543 88 32 ,se sídlem J. Skupy 2522, 434 01 MOST, zastoupena [REDACTED] tímto zplnomocňuje [REDACTED] k tomu, aby společnost jejím jménem zastupoval v těchto věcech :

- jednat jménem společnosti v rozsahu působnosti ředitele společnosti podle platných stanov, organizačního řádu a plné moci
- ke všem právním úkonům, rozhodnutím a prohlášením, která jsou nezbytná k řádnému výkonu funkce ředitele společnosti v souladu se stanovami společnosti, tj. k operativnímu zajištění každodenního provozu, efektivního řízení a plnění provozních a podnikatelských plánů společnosti
- zastupovat společnost ve věcech občanskoprávních, obchodněprávních i správních a jednat jménem společnosti ve vztahu k orgánům státní správy a samosprávy, soudům i všem fyzickým a právnickým osobám, a v tomto smyslu zejména uzavírat smlouvy, sjednávat podmínky právních úkonů, vymáhat a uznávat nároky a pohledávky, uzavírat dohody a smíry soudní i mimosoudní, podávat návrhy, námítky a opravné prostředky, podepisovat a přijímat listiny, zápisy a jiné písemnosti
- v celém rozsahu zastupovat společnost v pracovněprávních vztazích v rozsahu zákona č. 262/2006 Sb. v platném znění s delegováním této pravomoci na podřízené zaměstnance pro případ jednání s příslušnými orgány
- jednat a rozhodovat jménem společnosti ve všech věcech, pokud hodnota předmětu daného úkonu činnosti nepřevyšuje 100 000,00 Kč bez DPH
- vykonávat dále konkrétní pravomoc a odpovědnost stanovenou vnitřními předpisy společnosti
- vykonávání usnesení představenstva
- vykonávání působnosti přenesené na něj představenstvem a dozorčí radou
- vykonávání úkolů a působností nutných ke splnění úkolů vyplývajících z obecně závazných právních předpisů
- zabezpečování řízení společnosti v plném rozsahu [REDACTED]



MOSTECKÁ BYTOVÁ a.s.

Oznámení pro nájemníky domu blok 34

Vážení nájemníci,

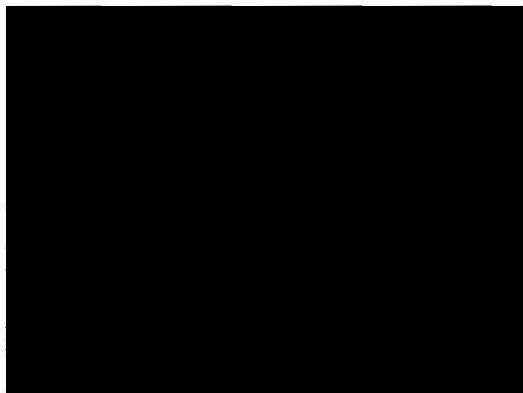
na základě usnesení představenstva společnosti MOSTECKÁ BYTOVÁ, a.s. č.j. 33/9/23 ze dne 12.6.2023, dojde s účinností od 1.10.2023 u nově uzavíraných nájemních smluv na bl. 34, č.p. 2221, 2222, 2223, ul. J. Seiferta v Mostě, k navýšení nájemného z bytů o paušální částku 500,- Kč/měsíc/byt, tj. celkem 7.500,- Kč/měsíc/ byt

S ohledem ke stávající situaci, kdy ze strany smluvních partnerů naší společnosti dochází k systematickému navyšování cen jednotlivých služeb a tím následně k růstu celkových nákladů společnosti, je nutné přihlédnout k inflačnímu růstu předchozího roku a úměrně tomuto opětovně upravit výši nájemného. Přestože průměrná míra inflace předchozího roku dosáhla výše 15,1 %, což by při uplatnění inflační doložky, znamenalo navýšení částky nájemného cca 1.000,- Kč/měsíc/byt, rozhodlo vedení společnosti zvýšit nájemné o paušální částku 500,- Kč/měsíc/byt.

V případě, že hradíte nájemné příkazem k úhradě z účtu, prosíme abyste upravili výši platby u Vaší banky, a to s účinností od měsíce říjen 2023.

U nájemníků, kteří hradí nájemné prostřednictvím SIPO bude úprava výše plateb provedena automaticky.

Nájemní smlouvy s platností od 1.10.2023, s dobou trvání dvou let, jsou připraveny k podpisu v sídle společnosti.



Úřední hodiny: **PONDĚLÍ A STŘEDA 8.00 - 11.30, 12.30 – 17.00**

