

N Á J E M N Í S M L O U V A
6558/2015, A/2015/1160
č.j. 01413/2015/SNHKMagistrat města HK
Doručeno: 03.06.2015
MNHK/100183/2015
listy: 3 přílohy:
druh: LP 11/sv:

mnhkes5c649815

Smluvní strany:

Pronajímatel:

Statutární město Hradec Královése sídlem Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové
IČ 00268810
(dále jen „pronajímatel“)

zastoupené

Správou nemovitostí Hradec Králové, příspěvkovou organizacíse sídlem Kydlinovská 1521, 500 02 Hradec Králové
zastoupenou Ing. Jaroslavou Bernhardovou, ředitelkou organizace
IČ 64811069

bankovní spojení: KB Hradec Králové

číslo účtu: 27-315020217/0100

e-mail: info@snhk.cz

(dále jen „Správa nemovitostí“)

a

Nájemce:

**Střední škola, Základní škola a Mateřská škola, Hradec Králové,
Štefánikova 549**

IČ 62690361

Mgr. Iva Rindová, ředitelka

Adresa: Štefánikova 549, 500 11 Hradec Králové 11, Moravské Předměstí

kontakt: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto smlouvu o nájmu bytu:

I.**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem níže uvedeného bytu v domě **č.p. 830 / č.or. 4**, v ulici **Divišova, 500 03 Hradec Králové**, stojícím na pozemku st.p.č. 907/3 v k.ú. Hradec Králové (dále jen „dům“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání **byt číslo 21** o velikosti 1+3 s příslušenstvím ve **3. podlaží** domu, uvedeného v odst. 1 tohoto článku smlouvy.
(dále jen „byt“)
3. Podrobný popis bytu, jeho vybavení a seznam osob, které budou s nájemcem v bytě bydlet, je uveden v Evidenčním listu nájemce, který je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Při předání bytu k užívání bude sepsán Protokol o předání a převzetí bytové jednotky, v němž bude zaznamenán stav bytu a bytového vybavení.

II.**Doba nájmu**

1. Pronajímatel přenechává byt nájemci do užívání na **dobu určitou do 31.5.2016** od data podpisu této smlouvy druhou stranou.

III.

Nájemné a úhrada služeb spojených s užíváním bytu

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíčně nájemné **ve výši 9.293,- Kč** a zálohy za služby spojené s užíváním bytu specifikované v Evidenčním listu nájemce, ve výši v něm uvedené. Smluvní strany tímto sjednávají, že služby uvedené v Evidenčním listu nájemce zajistí pronajímatel. Ostatní služby v Evidenčním listu nájemce neuvedené si zajistí na vlastní náklady nájemce, není-li dále touto smlouvou stanoveno jinak.
2. K výši nájemného dle odst. 1 tohoto článku se připočítává měsíční nájemné za vybavení bytu, které je pronajímáno spolu s bytem a je specifikováno v Evidenčním listu nájemce. Měsíční nájemné za toto vybavení se obecně stanoví způsobem níže uvedeným.

Vybavení bytu, jehož životnost dosud neuplynula, se určí jako jedna dvanáctina částky vypočtené ročním procentem opotřebení z pořizovacích nákladů. Pořizovací náklady tvoří cena vybavení, za kterou bylo zakoupeno, náklady na dopravu a montáž v bytě a po dohodě s nájemcem i případné další prokazatelné náklady.

Roční procento opotřebení je stanoveno následovně:

	Roční % opotřebení	Životnost v rocích
Sporák, vaříč	6,6%	15
Kuchyňská linka	5%	20
Vestavěná skříň	10%	20
Elektrický bojler	10%	10
Průtokový ohřívač vody	10%	10
Zdroj tepla užívaný jednotlivým nájemcem bytu k vytápění	5%	20
Měřicí a regulační zařízení pro ÚT a vodu	12,5%	8

Po uplynutí životnosti vybavení bytu a v případech, kdy není známa pořizovací cena nebo datum jeho pořízení, je měsíční nájemné za toto vybavení stanoveno takto:

Sporák	10,-Kč
Kuchyňská linka	10,-Kč
Ostatní vybavení	5,-Kč za každou věc

Po uplynutí doby životnosti vybavení bytu nevzniká nájemci nárok na jeho výměnu a není povinností pronajímatele vybavení vyměnit za nové.

3. Nájemné a nájemné za vybavení bytu (dále jen nájemné) se zaokrouhlují na celé koruny směrem dolů.
4. Nájemce je povinen platit nájemné a hradit zálohy za služby spojené s užíváním bytu od prvního dne nájmu.
5. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zálohy za služby prostřednictvím Správy nemovitostí, a to bezhotovostním převodem na účet č.ú. **27-315020217/0100, VS 910830021** nebo v hotovosti v pracovní době Správy nemovitostí na adrese jejího sídla – ul. Kydlinovská 1521, Hradec Králové, a to nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se platí nájemné.
6. Vyúčtování skutečných nákladů a záloh na jednotlivé služby spojené s užíváním bytu bude nájemci předloženo vždy po skončení kalendářního roku (zúčtovacího období), a to nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Smluvní strany jsou následně povinny provést ve stanovené lhůtě vyrovnání případných nedoplatků nebo přeplatků. Ustanovení tohoto odstavce se uplatní i v případě, že nájemní poměr skončí v průběhu kalendářního roku.
7. Pronajímatel je dále oprávněn v průběhu roku na základě vyúčtování služeb jednostranně zvýšit zálohy za služby spojené s užíváním bytu. Zvýšení záloh za služby bude nájemci zasíláno formou písemného oznámení.
8. V případě prodloužení nájmu s úhradou plateb nájemného a služeb spojených s užíváním bytu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodloužení ve výši stanovené Nařízením vlády

IV. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů a byt a jeho příslušenství užívat v souladu s touto smlouvou tak, aby nenarušoval práva a oprávněné zájmy ostatních uživatelů v domě.
2. Nájemce je oprávněn, nejedná-li se o osobu blízkou ve smyslu občanského zákoníku, přijmout nového člena do své domácnosti pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
3. Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu bez souhlasu pronajímatele v případě, pokud v bytě sám nájemce trvale bydlí a jedná-li se o osobu blízkou ve smyslu občanského zákoníku. V ostatních případech si pronajímatel vyhrazuje právo udělit předchozí písemný souhlas s podnájmem bytu, tj. v ostatních případech nájemce není oprávněn pronajít byt nebo jeho část přenechat jinému do podnájmu (užívání) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností nájemce a může být důvodem k výpovědi z nájmu bytu.
4. Pronajímatel se zavazuje udržovat po dobu nájmu byt ve stavu způsobilém k užívání.
5. Nájemce je povinen po dobu nájmu na své náklady provádět a hradit drobné opravy bytu, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 3.000 Kč vč. DPH. Ostatní opravy v bytě je povinen provádět (zajišťovat) a hradit pronajímatel. Dále je nájemce povinen provádět a hradit běžnou údržbu bytu bez finančního limitu, přičemž náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou zejména náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí při užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné odborné prohlídky, kontroly a revize zařizovacích předmětů, včetně jejich čištění, malování včetně opravy omítek, tapetování, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění odpadního potrubí až ke svislým rozvodům, vnitřní nátěry, zasklení otvorových výplní.
6. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Veškeré vady a poškození je povinen nájemce oznámit pronajímateli prostřednictvím Správy nemovitostí. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provedení nezbytné údržby a oprav, a to zejména zpřístupněním bytu v dohodnutém termínu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
7. Úklid společných prostor v domě je prováděn dle dohody všech uživatelů bytů v domě. V případě, že si nájemce nezabezpečí vlastními silami úklid společných prostor, tuto službu zabezpečí Správa nemovitostí jako další službu spojenou s užíváním bytu a následně ji vyúčtuje.
8. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí v pronajatém bytě. Neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění nájemce tyto závady a poškození odstranit nebo zabezpečit jejich odstranění na náklad nájemce.
9. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v pronajatém bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Souhlasem pronajímatele není souhlasné stanovisko příslušného orgánu státní správy s navrhovanými úpravami. Pronajímatelem odsouhlasené úpravy je nájemce povinen provádět odborně a nese za ně plnou odpovědnost. Při skončení nájmu odstraní nájemce v bytě provedené stavební úpravy a jiné změny, které provedl, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
10. Nájemce bytu se zavazuje dodržovat požární, bezpečnostní a hygienické předpisy vztahující se k užívání bytu a společných prostor domu. Nájemce je povinen vést k této zodpovědnosti

těž osoby, které s ním v bytě bydlí, i případné hosty. Nájemce nese plnou zodpovědnost za bezpečnost svou i všech osob, které s ním v bytě bydlí nebo se v něm zdržují.

11. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli prostřednictvím Správy nemovitostí veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob a jejich vztah k nájemci. Nesplní-li nájemce tuto povinnost ani do dvou měsíců od okamžiku, co změna v počtu osob žijících v bytě nastala, považuje se to za závažné porušení povinností nájemce a může být důvodem k výpovědi z nájmu bytu.
12. Pronajímatel má právo, po předchozím oznámení učiněném alespoň pět pracovních dnů předem, prohlédnout alespoň jednou ročně stav bytu a nájemce se zavazuje tyto prohlídky pověřeným zástupcům pronajímatele umožnit. Nájemce má povinnost zpřístupnit byt na výzvu k provedení kontroly a oprav společných rozvodů a zařízení v domě nebo sousedícím bytě.
13. V bytě, kde jsou nainstalovány poměrové měřiče odběru tepla, teplé užitkové vody a studené pitné vody, nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem měřičů a zkontroloval jejich funkčnost a neporušenost plomb. Nájemce bere na vědomí, že je povinen zpřístupnit byt pro provedení instalace, údržby a oprav měřidel a odpočtu naměřených hodnot v termínu stanoveném pronajímatelem, poskytovatelem služby, nebo vzájemnou dohodou.
14. Jestliže nájemce ví předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že mu bude byt po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli prostřednictvím Správy nemovitostí, a to nejpozději 3 pracovní dny předem. Současně je nájemce povinen označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.
15. Nesplní-li nájemce povinnosti uvedené v předchozím odstavci tohoto článku, považuje se toto jednání za závažné porušení povinností nájemce.

V.

Zánik nájmu bytu

1. Nájem bytu může zaniknout písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí z důvodů uvedených v občanském zákoníku. V případě, že nájem byl sjednán na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby.
2. Výpovědní lhůta je tříměsíční, nestanoví-li zákon jinak, a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla druhé smluvní straně.
3. Kromě jiných výpovědních důvodů stanovených zákonem je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bytu v případě, že nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu bytu.
4. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
5. Nájemce je povinen byt vyklidit a vyklizený pronajímateli odevzdat se vším vybavením a zařízení ve stejném stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením při řádném užívání a údržbě bytu, a realizovaným, pronajímatelem písemně odsouhlaseným úpravám (neuveď-li pronajímatel v písemném souhlasu, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu), a to v den, kdy nájem skončí, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak nebo nevyplývá-li jinak z obecně závazných právních předpisů. O předání bytu se pořídí zápis.

6. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání.
7. Pokud nájemce poruší svoji povinnost vyklidit a odevzdat byt v den, kdy nájem končí, vznikne nájemci povinnost vydat pronajímateli bezdůvodné obohacení z titulu užívání bytu bez právního důvodu. Termín splatnosti bezdůvodného obohacení je shodný s termínem splatnosti nájemného a služeb, tj. vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce, ve kterém nájemce byt bezdůvodně užíval. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a úhrad za služby poskytované s užíváním bytu, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.
8. Smluvní strany sjednávají, že § 2285 občanského zákoníku se nepoužije. Tzn., bude-li nájemce pokračovat v užívání bytu po dni, kdy měl nájem bytu skončit, nájem se za žádných okolností neobnovuje, a to i kdyby nájemce pokračoval v užívání bytu po dobu tří měsíců a delší po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel jej nevyzval v této době, aby byt opustil.

VI. Ostatní ustanovení

1. V případě, že pronajímatel uzavřel tuto smlouvu na základě nepravdivých údajů uvedených nájemcem, je tato nájemní smlouva neplatná.
2. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem pronajímaného bytu, a podpisem této smlouvy potvrzuje, že jej přebírá ve stavu způsobilém k užívání, tj. k nastěhování a obývání nebo k realizaci pronajímatelem písemně odsouhlasených stavebních úprav.
3. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2208 odst. 2 občanského zákoníku se nepoužije. Tzn., že v případě, že nájemci vzniknou vůči pronajímateli práva dle § 2208 odst. 1 občanského zákoníku (právo na přiměřenou slevu z nájemného, právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, právo na prominutí nájemného), nájemce není oprávněn si tato práva na plnění započíst vůči nájemnému ani vůči úhradám na služby spojené s užíváním bytu.
4. Pronájem bytu za podmínek stanovených v této smlouvě byl schválen na základě usnesení Rady města Hradec Králové č. RM/2014/148 ze dne 18.2.2014. Byt bude využíván pro účely bydlení neslyšících dětí.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce bere na vědomí, že dům, ve kterém se pronajímaná bytová jednotka nachází, je situován v památkově chráněném území ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o památkové péči.
2. Smlouva vstupuje v platnost a účinnost dnem podpisu obou smluvních stran.
3. Tato smlouva a právní vztahy z ní vyplývající se řídí ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Smluvní strany sjednávají, že § 564 občanského zákoníku se nepoužije, tzn., měnit nebo doplňovat text smlouvy je možné pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami. Možnost měnit smlouvu jinou formou smluvní strany vylučují.
5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly a že s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
6. Tato smlouva je vyhotovena v 5 stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží 4 a nájemce 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne ^{27.5.}.....2015

V Hradci Králové dne 7.5.2015

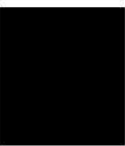


nájemce



Ing. Jaroslava Bernhardová
ředitelka organizace

za pronajimatele



Evidenční list nájemce

Majitel domu: IČO: 268810 DIČ: CZ00268810

Statutární město Hradec Králové

Československé armády 408/419

502 00 Hradec Králové

Divišova 830, Hradec Králové

Č.pr: 21

Druh:byt Podl:3 Typ:1+3 Kvalita standard

nájemník: IČO: 62690361

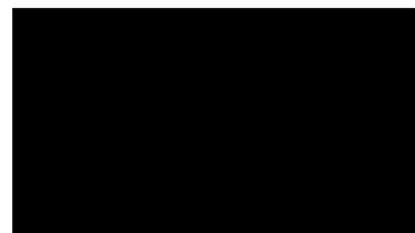
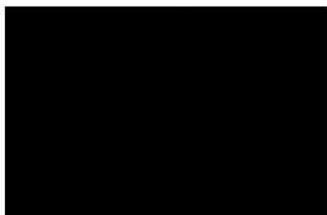
Střední škol, Základní škola a

Koresp.adresa:Štefánikova 549,500 11 Hradec Králové

Ozn	Místnost	Celk.pl.	Podl.pl.	Koef.	Přep.pod.pl.	Zapo.pl.
	pokoj	23,70	23,70	1,000	23,70	23,70
	pokoj	29,70	29,70	1,000	29,70	29,70
	pokoj	20,20	20,20	1,000	20,20	20,20
	kuchyň neobytná	11,40	11,40	1,000	11,40	11,40
	předsíň	13,90	13,90	0,350	4,87	13,90
	koupelna	6,00	6,00	0,200	1,20	6,00
	WC	1,00	1,00	0,000	0,00	1,00
	spíž	1,10	1,10	0,000	0,00	1,10
	komora	6,10	6,10	0,100	0,61	6,10
	balkón	13,00	0,00	0,000	0,00	6,50
	sklep	11,08	0,00	0,000	0,00	5,54
	Celkem	137,18	113,10		91,68	125,14

Období: 5 /2015 Měsíční		Dat.spl=DUZP: 31.05.2015		Úhrada: složenka		Var.symb: 910830021	
Typ položky	Typ saz.	Sazba	Kč	%DPH	DPH	Celkem	
Osvětlení spol.prostor	B	3,23	3,00	0	0,00	3,00	
Komíny	B	16,13	16,00	0	0,00	16,00	
Studená voda	B	48,39	48,00	0	0,00	48,00	
Teplo	B	322,58	322,00	0	0,00	322,00	
Nájemné	B	1498,87	1498,00	0	0,00	1498,00	
Nájemné za zařízení	B	3,23	3,00	0	0,00	3,00	
Celkem předepsáno			1890,00		0,00	1890,00	

Číslo účtu pro platby: 27-315020217/0100



Evidenční list nájemce

Divišova 830, Hradec Králové

Č.pr: 21

Majitel domu: IČO: 268810 DIČ: CZ00268810

Druh:byt Podl:3 Typ:1+3 Kvalita standard

Statutární město Hradec Králové

nájemník: IČO: 62690361

Československé armády 408/419

Střední škol, Základní škola a

502 00 Hradec Králové

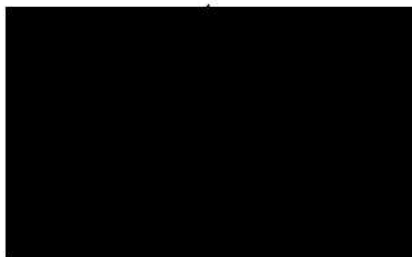
Koosp.adresa:Štefánikova 549,500 11 Hradec Králové

Ozn	Místnost	Celk.pl.	Podl.pl.	Koef.	Přep.pod.pl.	Zapo.pl.
	pokoj	23,70	23,70	1,000	23,70	23,70
	pokoj	29,70	29,70	1,000	29,70	29,70
	pokoj	20,20	20,20	1,000	20,20	20,20
	kuchyň neobytná	11,40	11,40	1,000	11,40	11,40
	předsíň	13,90	13,90	0,350	4,87	13,90
	koupelna	6,00	6,00	0,200	1,20	6,00
	WC	1,00	1,00	0,000	0,00	1,00
	spíž	1,10	1,10	0,000	0,00	1,10
	komora	6,10	6,10	0,100	0,61	6,10
	balkón	13,00	0,00	0,000	0,00	6,50
	sklep	11,08	0,00	0,000	0,00	5,54
	Celkem	137,18	113,10		91,68	125,14

Název zařízení	Počet	Pořizeno	Cena	Opotřebení %	Měs. nájem
průtok. ohřivač vody	1,00	01.01.1991	3659,00	10,00	5,00
ostatní	1,00	01.07.1990	0,00	5,00	5,00
měřicí a reg. zařízení	2,00	01.10.2005	978,00	12,50	10,00
Celkem nájem					20,00

Období: 6 /2015 Měsíční		Dat.spl=DUZP: 30.06.2015		Úhrada: složenka		Var.symb: 910830021	
Typ položky	Typ saz.	Sazba	Kč	%DPH	DPH	Celkem	
Osvětlení spol.prostor	O	20,00	20,00	0	0,00	20,00	
Komíny	M	100,00	100,00	0	0,00	100,00	
Studená voda	O	300,00	300,00	0	0,00	300,00	
Teplo	D	2000,00	2000,00	0	0,00	2000,00	
Nájemné	D	9293,00	9293,00	0	0,00	9293,00	
Nájemné za zařízení	Z	0,00	20,00	0	0,00	20,00	
Celkem předepsáno			11733,00		0,00	11733,00	

Číslo účtu pro platby: 27-315020217/0100



SPRÁVA NEMOVITOSTÍ
 HRADEC KRÁLOVÉ
 příspěvková organizace
 IČ: 64811509 DIČ: CZ64811509