



134 ESSC  
č. m. 195

STATUTÁRNÍ MĚSTO HRADEC KRÁLOVÉ

odbor bytový magistrátu města

NÁJEMNÍ SMLOUVA č.j.: 40432/2005	
Pronajímatel:	Nájemce:
Statutární město Hradec Králové zastoupené Ing. Jánem Račákem vedoucím odboru bytového Magistrátu města v Hradci Králové, Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové	Speciální školy pro sluchově postižené Štefánikova 549, Hradec Králové  IČ : 62690361  zastoupené ředitelkou : Mgr. Ivou Rindovou

uzavírají na základě usnesení Rady města Hradec Králové č. 437/2004 ze dne 20.4.2004 a § 685 Zákona č. 40/1964 Sb. (Občanského zákoníku) v platném znění (dále jen OZ) tuto nájemní smlouvu :

I.

Úvodem smlouvy pronajímatel prohlašuje, že je jakožto výlučný vlastník resp. spoluvlastník nemovitosti – domu

č.p. : 748 / č. or. 25  
na adrese : Hradec Králové, Střelecká ulice

(v této smlouvě dále jen "budova") oprávněn pronajímat zde bytové i jiné prostory.

Pronajímatel ve výše uvedené budově přenechává touto smlouvou nájemci do užívání

byt II. kat., číslo 10 ve 4. podlaží (dále jen byt).

Byt se skládá z kuchyně, 3 pokoje/jů, předsíně, koupelny, WC, spíže, sklepa

Přesný rozsah vybavení, zařízení, stav tohoto bytu, výše nájemného a služeb spojených s užíváním bytu je popsán v evidenčním listu bytu a případně i v „Protokolu o předání a převzetí bytové jednotky“. Evidenční list a případně i protokol bude vystaven a na požádání vydán nájemníkovi na základě této smlouvy obstaravatelskou organizací.

II.

1. Pronajímatel přenechává tento byt do užívání nájemci s účinností od 1.7.2005 na dobu určitou do 30.6.2006
2. Nájemce se zavazuje, že bude byt užívat výlučně k bydlení, nikoli k podnikatelským účelům a neuvede jej ani jako místo podnikání.
3. Nájemce je povinen byt a další prostory příslušející k němu užívat v souladu s touto smlouvou tak, aby nenarušoval práva a oprávněné zájmy ostatních uživatelů v domě.

### III.

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli prostřednictvím správce nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (dále jen úhrady). Povinnost platit nájemné a zálohy za služby vzniká dnem účinnosti této smlouvy.
2. Pokud je nájemné stanoveno jako maximální dle platných předpisů pronajímatel si vyhrazuje právo na zvýšení nájmu a předpisu záloh úhrad v souladu s platnými předpisy a zákony. Změnu výše nájemného a záloh oznámí pronajímatel nájemci písemně na adresu nájemce uvedenou v úvodu této smlouvy, pokud nebude nájemcem za trvání nájemní smlouvy písemně sdělena adresa jiná. Za doručení oznámení se považuje vždy pátý den následující po odeslání oznámení, a to i v případě, že si nájemce oznámení nepřevzme. Tento bod se nevztahuje na smluvní nájemné.
3. Nájemce je povinen oznámit do 15 dnů po uzavření nájemní smlouvy správci skutečnosti rozhodné pro stanovení nájemného a předpisu záloh úhrad, především seznam všech osob, které s ním žijí ve společné domácnosti. Jejich případné změny nejpozději do 30 dnů od data, kdy změna nastala.
4. Nájemné a zálohy úhrad jsou placeny měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy úhrad, nebo jejich doplatky do pěti dnů po jejich splatnosti je povinen zaplatit poplatek z prodlení ve výši 2,5promile z dlužné částky. Prodlení delší než tři měsíce je důvodem k výpovědi z nájmu bytu v souladu s § 711 Občanského zákoníku v platném znění.
5. Zálohy za služby správce vyúčtuje v souladu s platnými právními předpisy následující kalendářní rok.

### IV.

1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného bytu a podpisem této smlouvy potvrzuje, že jej přebírá ve stavu způsobilém k užívání, tj. k okamžitému nastěhování a bydlení nebo k realizaci dohodnutých stavebních úprav.
2. Po zániku nájmu se nájemce zavazuje byt vyklidit, hygienicky vymalovat a vyklizený pronajímateli odevzdat se vším vybavením a zařízením ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě bytu. O převzetí bytu pronajímatel vyhotoví zápis.
3. Nájemce není oprávněn pronajatý byt nebo jeho část přenechat jinému do podnájmu (užívání) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti nájemníka podle § 711 a může být důvodem k výpovědi z nájmu.
4. Nájemce není rovněž oprávněn provádět jakékoliv změny stavebního či dispozičního charakteru v pronajatém bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, který však nenahrazuje souhlas příslušného orgánu státní správy nebo samosprávy. Povolené úpravy je povinen provádět odborně a nese za ně odpovědnost.

### V.

V bytě, kde jsou instalovány 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 a přebírá odpovědnost za plnění povinností vyplývajících ze směrnic o měření tepla TUV a SV. Nájemce je povinen zpřístupnit byt pro provedení montáže, servisu, oprav a odečtu měřidel v termínu stanoveném pronajímatelem nebo vzájemnou dohodou.

## VI.

1. Nájemce je povinen hradit drobné opravy v pronajatém bytě, související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu tak, jak jsou uvedené v nařízení vlády ČR č.258/1995 Sb..
2. Ostatní opravy v bytě je povinen zajišťovat a hradit pronajímatel, přičemž požadavek na takové opravy musí být správci oznámen písemně. Správce neprodleně potvrdí příjem požadavku. V dohodnutém termínu je pak nájemce povinen příslušný byt zpřístupnit.
3. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo bydlí v pronajatém bytě. Neučiní – li tak, je oprávněn je odstranit nebo zabezpečit jejich odstranění pronajímatel na náklad nájemce.

## VII.

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.

## VIII.

1. 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 i příslušníky své domácnosti, osoby s ním bydlící i případné hosty. Nájemce nese plnou zodpovědnost za bezpečnost svou i všech osob, které s ním v bytě bydlí nebo se tam zdržují s jeho souhlasem či se souhlasem členů jeho domácnosti
2. Úklid společných prostor v domě je prováděn dle dohody nájemců všech bytů v domě.

## IX.

1. Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. V případě, že nájem byl sjednán na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby. Nájemce je povinen byt vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stejném stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to následující pracovní den po skončení nájmu bytu, pokud se nedohodnou s pronajímatelem jinak. O předání bytu se pořídí zápis. Za každý den prodlení z předáním vyklizeného bytu může pronajímatel požadovat smluvní pokutu ve výši 10Kč denně. Nájemce souhlasí s touto smluvní pokutou.
2. Pokud dal pronajímatel nájemci výpověď z nájmu bytu, a vyklizení bytu je v rozsudku vázáno na zajištění přístřeší, náhradního ubytování nebo náhradního bytu, je nájemce povinen byt vyklidit a vyklizený předat pronajímateli do 15 dnů po doručení výzvy ( ve smyslu správního řádu ) k vyklizení do zajištěného přístřeší nebo bytové náhrady.

## X.

1. V případě, že pronajímatel uzavřel tuto smlouvu na základě nepravdivých údajů uvedených nájemcem, je tato nájemní smlouva neplatná podle § 49a Občanského zákoníku.
2. Nezačne-li nájemce byt užívat do tří týdnů ode dne platnosti této nájemní smlouvy, pozbývá tato nájemní smlouva platnosti.

XI.

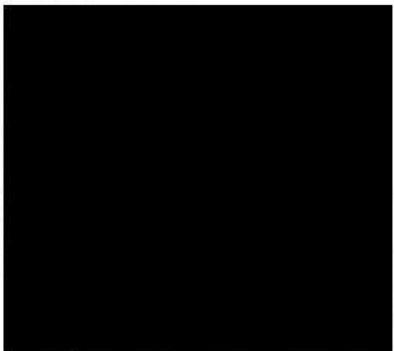
1. V ostatním se vzájemné vztahy mezi nájemcem a pronajímatelem, pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí ustanoveními § 663 a násl. Občanského zákoníku.
2. Účastníci s obsahem smlouvy souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy. Tato smlouva je pořizena ve třech výtiscích. Smlouva může být změněna jen souhlasným písemným vyjádřením obou smluvních stran.
3. Pokud dojde ke změně právních předpisů, na které se nájemní smlouva odvolává, může pronajímatel po uplynutí doby nájmu upravit znění smlouvy tak, aby odpovídala platným předpisům. Pokud nájemce odmítne takto upravenou nájemní smlouvu uzavřít, není pronajímatel vázán příslibem prodlužování platnosti nájemní smlouvy.

V Hradci Králové dne 10.5.2005

nájemce:

  
ředitelka Speciálních škol pro sluchově postižené

pronajímatel:

  
vedoucí odboru bytového