

1. **Trdlikátová Eliška**, datum narození xxxxxxxx 1946,
trvalý pobyt a bydliště: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Hradec Králové – xxxxxxxxxxxx,
2. **Faifrová Eliška**, datum narození xxxxxxxx 1964,
trvalý pobyt a bydliště: xxxxxxxx Jaroměř – xxxxxx,
3. **Hýblová Pavlína**, datum narození xxxxxxxx 1967,
trvalý pobyt a bydliště: xxxxxxxxxxxx Jaroměř – xxxxxxxxxxxx,
4. **Hrubá Jana**, datum narození xxxxxxxxxxxx 1976,
trvalý pobyt a bydliště: xxxxxxxxxxxx Pardubice – xxxxxxxx,
5. **Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**
se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2,
za kterou jedná Ing. Lenka Mrázková, ředitelka odboru Hospodaření s majetkem státu
Územního pracoviště Hradec Králové,
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v účinném znění,
IČO: 69797111
(dále jen „pronajímatel“),

a

Monika Frýdová, datum narození xxxxxxxx 1968,
trvalý pobyt a bydliště: xxxxxxxxxxxx Hradec Králové,
(dále jen „nájemce“),

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) a podle ustanovení § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (ve vztahu k pronajímateli 5.) tuto

S M L O U V U O N Á J M U B Y T U

Čl. I.

Pronajímatelé jsou spoluvlastníky níže uvedeného majetku:

byt č. 1.2, podlaží 2.NP, v domě č.p. 1067, na pozemku p. č. st. 1793, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Pražské Předměstí, č.p. 1067, rod. dům, na adrese Antonína Dvořáka 1067, 500 02 Hradec Králové,
pozemek pozemková parcela číslo: 722/3, druh pozemku: ostatní plocha, způsob využití: jiná plocha,

vše zapsané na listu vlastnictví č. 5973, pro katastrální území Pražské Předměstí, obec Hradec Králové, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Hradec Králové (dále jen „byt“).

Čl. II.

1. Pronajímatelé přenechávají nájemci za účelem zajištění jeho bytových potřeb do užívání byt dle uvedeného Čl. I. této smlouvy o dispozici 3 + 1 s příslušenstvím o celkové výměře 100 m², a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.
2. Byt se sestává ze 3 pokojů a kuchyně, předsíně, komory, WC a koupelny.
3. Vytápění bytu a ohřev TUV je zajištěno plynovým kotlem zn. DAKON umístěným v komoře a termostatem. V pokojích jsou deskové radiátory, v koupelně a WC jsou žebříkové radiátory.

4. Byt je zařízen kuchyňskou linkou, el. varnou deskou a el. vestavnou troubou zn. BEKO. Koupelna je vybavena vanou a umyvadlem, je zde nainstalován podružný bytový vodoměr. Na oknech jsou žaluzie a jedno okno je opatřeno sítkou proti hmyzu.
5. Nájemce je oprávněn užívat byt pouze k bytovým účelům svým a osob žijících s nájemcem ve společné domácnosti (zajištění základní lidské potřeby bydlení) a platit řádně a včas nájemné.
6. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaného bytu dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením této smlouvy a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.
7. O faktickém předání a převzetí pronajatého bytu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jeho stav (bude zaznamenán i stav médií) a ve kterém bude uveden počet osob v bytu. Tento protokol je nedílnou součástí této smlouvy.
8. 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.
9. Pronajímatelé se dohodli, že ve věcech spojených s užíváním a správou bytu, společných prostor a pozemku bude ve vztahu k nájemci jednat Eliška Trdlikátová (pronajímatel 1.).

Čl. III.

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímatelům za užívání bytu měsíční nájemné ve výši 13.000,00 Kč a měsíční zálohy za služby spojené s užíváním bytu (dále jen „služby“):
 - vodné a stočné ve výši 660,00 Kč,
 - osvětlení společných prostor ve výši 30,00 Kč,
 - úklid společných prostor ve výši 100,00 Kč,
 - poplatek za čištění komínu ve výši 50,00 Kč.Celkem měsíční úhrada činí 13.840,00 Kč (slovy: třinácttisíc osmsetčtyřicet korun českých).
2. Spotřebu el. energie a plynu si hradí nájemce sám na vlastní účet a k tomu účelu se po podpisu smlouvy přihlásí k odběru k dodavateli energií.
3. Nájemné je splatné měsíčně, a to vždy nejpozději do 20. dne příslušného kalendářního měsíce. Nájemné a zálohy za služby jsou splatné dle rozpisu plateb předloženého nájemci samostatně, který bude obsahovat platební údaje.
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného.
6. Vyúčtování 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 lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci vyrovnání případných nedoplatků nebo přeplatků. Ustanovení tohoto odstavce se uplatní i v případě, že nájemní poměr skončí v průběhu kalendářního roku.
7. Průkaz energetické náročnosti budovy se neopatřuje, jelikož dům č.p. 1067 v ulici Antonína Dvořáka v Hradci Králové byl postaven před 1.1.1947, nájemce ho nevyžaduje a souhlasí s tím, že budova je zařazena v energetické náročnosti budov do skupiny G.

Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu určitou a to od 1.4.2020 do 31.3.2021 s tím, že na žádost nájemce může být dohodou smluvních stran nájemní vztah prodloužen dodatkem smlouvy o nájmu bytu.

(Sjednaná doba nájmu musí být v souladu s §27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb. ke vztahu k pronajímateli 5.)

Čl. V.

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.
2. Pronajímatelé jsou povinni předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
3. Nájemci jsou povinni oznámit pronajímatelům změnu počtu osob v bytě. Bez souhlasu pronajímatelů nelze do bytu přihlašovat další osoby. Pronajatý byt nesmí nájemci jinému přenechat do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatelů.
4. Jakékoliv stavební úpravy bytu má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatelů, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení bytu. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatém bytu provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení bytu.
5. Provede-li nájemce změny na pronajatém bytu bez písemného souhlasu pronajímatelů a neuvede-li pronajatý byt na výzvu pronajímatelů do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce, vyplývající z této smlouvy, a pronajímatelé mohou nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením bytu do původního stavu.

Čl. VI.

1. Pronajímatelé jsou povinni umožnit nájemci užívat byt k sjednanému účelu a jsou povinni udržovat byt ve stavu způsobilém k užívání.
2. Nájemce je povinen užívat byt pouze k ujednanému účelu a dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatelů nezbytné pro zachování náležitého pořádku.
3. Nájemce je povinen provádět a hradit náklady spojené s běžnou údržbou, jakož i drobné opravy pronajatého bytu dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu (dále jen „nařízení vlády č. 308/2015 Sb.“), a také náklady na opravy poškození pronajatého bytu, které sám způsobil. Nájemce je povinen oznámit pronajímatelům poškození, popř. vadu, kterou v bytě zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit) a to ihned nebo bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).

Běžnou údržbou bytu, kterou je nájemce povinen provádět a hradit plně, se rozumí zejména udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, provádění pravidelných odborných prohlídek, kontrol a čištění zařízovacích předmětů (např. ohřívačů vody, veškerých plynových spotřebičů, baterií, atd.).

Drobnými opravami, které je nájemce povinen provádět a hradit v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb., se rozumí zejména opravy částí podlah, dveří, oken, opravy zařízení bytu, kuchyňských linek, sporáků, ohřívačů vody, atd.
4. Pronajímatelé neodpovídají za vadu, o které v době uzavření nájemní smlouvy nájemce věděl (popř. vědět mohl) a která nebrání užívání bytu.
5. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě delší než dva měsíce a o tom, že byt bude pro něj obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímatelům a označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí vstup do bytu, pokud to bude nezbytně zapotřebí k ochraně zdraví či majetku. Neoznačí-li nájemce takovou osobu, popř. označená osoba nebude v případě potřeby dostupná, jedná se o případ, kdy budou pronajímatelé postupovat v souladu s občanským zákoníkem.
6. Nájemce je povinen oznámit pronajímatelům zvýšení počtu osob žijících v bytě, a to nejpozději do dvou měsíců, co změna nastala; pokud tak neučiní, poruší závažně svou povinnost.
7. Nájemce je povinen dodržovat, aby v jeho domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytu žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Nájemce může za člena své domácnosti

přijmout osobu, která není osobou blízkou, pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatelů.

8. V případě, že nájemce v bytu sám trvale nebydlí, může zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydají-li s tím pronajímatelé písemný souhlas. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k věci bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů, jde o hrubé porušení povinností nájemce, které pronajímatelům způsobuje vážnější újmu.
9. Pronajímatelé budou zajišťovat následující služby: dodávka vody, odvoz a odvádění odpadních vod, osvětlení společných částí domu, provoz a čištění komínů, úklid společných prostor.

Čl. VII.

1. Nájem založený touto smlouvou skončí uplynutím sjednané doby nájmu. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného ujednání nájmu podle § 2285 občanského zákoníku a ujednávají si, že nájem bez ohledu na uskutečnění výzvy k opuštění bytu končí ke sjednanému datu a případné další setrvání nájemce v bytu nebude pokládáno za opětovné ujednání nájmu.
2. Nájem založený touto smlouvou lze ukončit dohodou stran.
3. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem pouze v případě, že se změní okolnosti, za nichž smlouvu uzavíral, a to do té míry, že nelze po nájemci rozumně požadovat, aby nájem pokračoval.
4. Pronajímatelé mohou vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní lhůtou pokud:
 - nájemce poruší hrubě svou povinnost, zejména tím, že zřídí třetí osobě užívací právo (podnájem) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů,
 - je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímatelích nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je pronajatý byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
5. Výpovědní doba počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
6. Pronajímatelé mohou vypovědět nájem bez výpovědní lhůty v případě, že nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména tím, že nezaplatí nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují byt závažným způsobem nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímatelům nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá neoprávněně byt jiným způsobem, nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno a přes výzvu pronajímatelů své závadné chování ve stanovené lhůtě neodstraní.

Čl. VIII.

Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímatelům pronajatý byt vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení (ustanovení Čl. V. této smlouvy tímto není dotčeno). O faktickém předání a převzetí pronajatého bytu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jeho stav. Pronajímatelé mají právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce jednotku pronajímatelům v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímatelům jednotku skutečně odevzdá.

Čl. IX.

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné, popř. jakoukoliv jinou platbu na základě této smlouvy, řádně a včas, přísluší pronajímatelům zákonný úrok z prodlení dle platných právních předpisů.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajatý majetek včas a řádně vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, zaplatí pronajímatelům za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 1 %

ročního nájemného za každý den prodlení. Právo pronajímatelů na bezdůvodné obohacení a na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

Čl. X.

1. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 340/2015 Sb.“).
3. Pronajímatel 5. zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy. Pronajímatel 5. předá nájemci doklad o uveřejnění smlouvy v registru smluv podle § 5 odst. 4 zákona č. 340/2015 Sb.
4. Pro účely uveřejnění v registru smluv smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran občanským zákoníkem a zákonem č. 219/2000 Sb.
7. Smlouvu lze změnit pouze formou písemných, oboustranně dohodnutých a vzestupně číslovaných dodatků. Bez dodržení těchto podmínek není změna smlouvy platná.
8. Tato smlouva je vyhotovena v sedmi stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení smlouvy a jedno vyhotovení obdrží Správa nemovitostí Hradec Králové, p.o., jako pronajímateli pověřený správce domu.
9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo v omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Hradci Králové dne 23.3.2020

V Hradci Králové dne 12.3.2020

Pronajímatelé:

Trdlikátová Eliška

Faifrová Eliška

Hýblová Pavlína

Hrubá Jana

Nájemce:

.....
Monika Frýdová

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

.....
Ing. Lenka Mrázková
ředitelka odboru
Hospodaření s majetkem státu
Územní pracoviště Hradec Králové

PROTOKOL O PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ BYTU

Předání a převzetí – přítomni:

Trdlikátová Eliška

jako předávající

a

Frýdová Monika

jako přijímající

Tímto protokolem předávající předává přijímajícímu byt o velikosti 100 m² ve 2. nadzemním podlaží domu Antonína Dvořáka č.p. 1067, 500 02 Hradec Králové. Byt je ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

Počet osob žijících v bytě:2.....

Stavy měřících zařízení ke dni

Plynoměr č.: stav:.....

Elektroměr č.: stav:.....

Vodoměr: bytový stav:.....1030582.....

Poznámka:

V Hradci Králové, dne 12.3.2020

Přijímající :

Předávající:

Za pronajímatele

.....

.....