1. **Trdlikátová Eliška,** datum narození xxxxxx1946,
   trvalý pobyt a bydliště: xxxxxxxxxxxxx Hradec Králové – xxxxxxxxxxxxx,

2. **Faifrová Eliška,** datum narození xxxxxxxxxxxxx 1964,
   trvalý pobyt a bydliště: xxxxxxxxxxxxx Jaroměř – xxxxxxxxxxxx,

3. **Hýblová Pavlína,** datum narození xxxxxxxxxxxxx 1967,
   trvalý pobyt a bydliště: xxxxxxxxxxxxxx Jaroměř – xxxxxxxxxxxx,

4. **Hrubá Jana,** datum narození xxxxxxxxxxxx 1976,
   trvalý pobyt a bydliště: xxxxxxxxxxxx Pardubice – xxxxxxxxxx,

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 „pronajímatelé“),

a

Jan Horváth, datum narození xxxxxxxxxxx 1972,
trvalý pobyt a bydliště: xxxxxxxxxxxxxx Hradec Králové,

a

Martina Horváthová, datum narození xxxxxxxxxxxxx 1982,
trvalý pobyt a bydliště: xxxxxxxxxxxxxx Hradec Králové,
(dále jen „nájemci“),

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 nájemcům za účelem zajištění jejich bytových potřeb do užívání byt dle uvedeného Čl. I. této smlouvy o dispozici 2 + kk s přísl. a o celkové výměře 54,5 m^2, a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.

2. Byt se sestává z 2 pokojů z nichž jeden pokoj je určen pro kuchyňský kout, předsíně, komory, WC a koupelny.

3. Vytápění bytu a ohřev TUV je zajištěno: v pokoji určeném pro kuchyňský kout jsou plynová kamna BETA typ 3, v druhém pokoji je el. podlahové topení + el. závěsný radiátor, v koupelně je el. ohřívač vody Dražice 125 l.
4. Byt je bez vybavení kuchyňského koutu. Koupelna je vybavena vanou a umyvadlem, je zde nainstalován podružný bytový vodoměr. Okna jsou opatřena žaluziemi a v jednom okně je síťka proti hmyzu.
5. Nájemci jsou oprávněni užívat byt pouze k bytovým účelům svým a osob žijících s nájemci ve společné domácnosti (zajištění základní lidské potřeby bydlení) a platit řádně a včas nájemné.
6. Nájemci prohlašují, že je jim stav pronajímaného bytu dobře znám, neboť si jej prohlédli před uzavřením této smlouvy a potvrzují, 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. Nájemci a osoby, které žijí s nájemci 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 nájemcům jednat Eliška Trdlikátová (pronajímatel 1.).

Čl. III.

1. Nájemci se zavazují hradit pronajímatelům za užívání bytu měsíční nájemné ve výši 7.085,00 Kč a měsíční zálohy za služby spojené s užíváním bytu (dále jen „služby“):
   - vodné a stočné ve výši 940,00 Kč,
   - osvětlení společných prostor ve výši 60,00 Kč,
   - úklid společných prostor ve výši 100,00 Kč.

   Celkem měsíční úhrada činí 8.185,00 Kč (slovy: osmtisícjednostoosmdesátpět korun českých).
2. Spotřebu el. energie a plynu si hradí nájemci sami 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 nájemcům 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 pronajímatelům pouze poměrná část nájemného.
6. Vyúčtování záloh na jednotlivé služby spojené s užíváním bytu bude nájemcům 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 nájemcům 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, nájemci ho nevyžadují 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 nájemců 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. Nájemci se zavazují o byt pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu. Nájemci jsou povinni zachovávat čistotu ve společných prostorách domu a přiléhajících pozemcích.
2. Pronajímatelé jsou povinni předat nájemcům byt ve stavu způsobilém k řádnému užívaní a zajistit nájemcům 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 mají nájemci 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 nájemci jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu nejsou nájemci oprávněni změny na pronajatém bytu provést a nemají nárok na vyrovnání případného zhodnocení bytu.
5. Provedou-li nájemci změny na pronajatém bytu bez písemného souhlasu pronajímatelů a neuvedou-li pronajatý byt na výzvu pronajímatelů do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemců, vyplývající z této smlouvy, a pronajímatelé mohou nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemcích náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením bytu do původního stavu.

Čl. VI.

1. Pronajímatelé jsou povinni umožnit nájemcům užívat byt k sjednanému účelu a jsou povinni udržovat byt ve stavu způsobilém k užívání.
2. Nájemci jsou povinni užívat byt pouze k ujednanému účelu a dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatelů nezbytné pro zachování náležitého pořádku.
3. Nájemci jsou povinni 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 sami způsobili. Nájemci jsou povinni oznámit pronajímatelům poškození, popř. vadu, kterou v bytě zjistili (popř. měli a mohli při řádné péči zjistit) a to ihned nebo bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).

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

   Drobnými opravami, které jsou nájemci povinni 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 nájemci věděli (popř. vědět mohli) a která nebrání užívání bytu.
5. Ví-li nájemci předem o své nepřítomnosti v bytě delší než dva měsíce a o tom, že byt bude pro ně 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 nájemci takovou osobu, popř. označená osoba nebude v případě

potřeby dostupná, jedná se o případ, kdy budou pronajímatelé postupovat v souladu s občanským zákoníkem.

6. Nájemci jsou povinni oznámit pronajímatelům zvýšení počtu osob žijících v bytě, a to nejpozději do dvou měsíců, co změna nastala; pokud tak neučiní, poruší závažně své povinnosti.
7. Nájemci jsou povinni dodržovat, aby v jejich 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. Nájemci mohou za člena své domácnosti přijmout osobu, která není osobou blízkou, pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatelů.
8. V případě, že nájemci v bytu sami trvale nebydlí, mohou 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 nájemců, které pronajímatelům způsobují 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. Nájemci jsou oprávněni vypovědět nájem pouze v případě, že se změní okolnosti, za nichž smlouvu uzavírali, a to do té míry, že nelze po nájemcích rozumně požadovat, aby nájem pokračoval.
4. Pronajímatelé mohou vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní lhůtou pokud:
   - nájemci poruší hrubě svou povinnost, zejména tím, že zřídí třetí osobě užívací právo (podnájem) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů,
   - jsou-li nájemci odsouzeni 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 nájemci poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména tím, že nezaplatí nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují byt závažným způsobem nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-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 předají nájemci pronajímatelům pronajatý byt vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzali, 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, neodevzdají-li nájemci jednotku pronajímatelům v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemci pronajímatelům jednotku skutečně odevzdají.

Čl. IX.

1. Neuhradí-li nájemci splatné nájemné, popř. jakoukoliv jinou platbu na základě této smlouvy, řádně a včas, přísluší pronajímatelům zákonný úrok z prodlení dle platných právních předpisů.
2. Nepředají-li nájemci při skončení nájmu pronajatý majetek včas a řádně vyklizený, resp. uvedený do původního stavu, případně ve stavu, v jakém ho převzali 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 nájemců 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 nájemcům 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 osmi 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:

Nájemci:

Trdlikátová Eliška .....

Faifrová Eliška .....

Hýblová Pavlína .....

Hrubá Jana .....

.....
Jan Horváth

Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových

.....
Martina Horváthová

.....
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

Horváthová Martina, Horváth Jan

jako přejímající

Tímto protokolem předávající předává přejímajícímu byt o velikosti 54,5 m^2 ve 1. 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: ……4……

Stavy měřících zařízení ke dni ……

Plynoměr č.: ……. stav:……

Elektroměr č.: …….. stav:……

Vodoměr: bytový stav:……438820……

Poznámka:

V Hradci Králové, dne 12.3.2020

Přejímající : Předávající:

Za pronajímatele

…….. ……