



5008/H/2021-HMSO

Čj.: UZSVM/H/3588/2021-HMSO

## **Česká republika – Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových**

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, Nové Město, 128 00 Praha 2

za kterou právně jedná Ing. Lenka Mrázková, ředitelka odboru Hospodaření s majetkem státu

Územního pracoviště Hradec Králové, Horova 180, 502 06 Hradec Králové,

na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019, v účinném znění

IČO: 69797111

(dále jen „pronajímatel“)

a

**paní**

**Věra Tajovská**, datum narození XXXXX 1955

trvalý pobyt: XXXXX 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 (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“) tuto

## **SMLOUVU O NÁJMU BYTU**

### **Čl. I.**

Pronajímatel je vlastníkem níže uvedeného majetku:

bytová jednotka č. 72, podlaží 7. NP, v domě č.p. 822/4, ul. Třebechovická, Hradec Králové, katastrální území Slezské Předměstí,

způsob využití byt, typ jednotky byt. z. (jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů), podíl na společných částech domu a pozemku: 335/49500, vymezeno v budově Slezské Předměstí, č.p. 821, 822, 823, bytový dům, LV 9037 a na parcele st. 1694, zastavěná plocha a nádvoří, LV 9037,

zapsaná na listu vlastnictví č. **22618** pro katastrální území **Slezské Předměstí** a obec Hradec Králové, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Hradec Králové (dále jen „byt“).

### **Čl. II.**

1. Pronajímatel přenechává nájemci za účelem zajištění jeho bytových potřeb do užívání byt dle uvedeného Čl. I. této smlouvy o dispozici 1 + kk, o celkové výměře 33,5 m<sup>2</sup>, a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.
2. Byt se sestává z jednoho pokoje s kuchyňským koutem, předsíně, koupelny, WC, lodžie a sklepní kóje.
3. Byt je zařízen kuchyňskou linkou. Koupelna je vybavena sprchovým koutem a umyvadlem.
4. Nájemce je oprávněn užívat byt pouze k zajištění svých bytových potřeb a k zajištění bytových potřeb osob žijících s nájemcem ve společné domácnosti (zajištění základní lidské potřeby bydlení) a platit řádně a včas nájemné.

5. 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.
6. 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.
7. O faktickém předání a převzetí pronajatého bytu bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí bytu, ve kterém bude uveden jeho stav.

### Čl. III.

1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání bytu měsíční nájemné ve výši 7.370,00 Kč a měsíční platby a zálohy za služby spojené s užíváním bytu (dále jen „služby spojené s užíváním bytu“):

pevné platby:

- fond oprav 803,00 Kč,
- pojištění 27,00 Kč
- poplatek za správu 98,00 Kč,

zálohové platby:

- teplo 330,00 Kč,
- teplá užitková voda 253,00 Kč
- vodné a stočné 154,00 Kč,
- výtah 30,00 Kč,
- elektřina společná 10,00 Kč,

zálohové platby na dodávku elektřiny:

- odběr elektřiny ve výši 560,00 Kč.

Celkem měsíční úhrada činí 9.635,00 Kč (slovy: devět tisíc šest set třicet pět korun českých).

2. Zálohové platby týkající se dodávky elektřiny hradí pronajímatel na účet dodavatele služeb, společnosti ČEZ Prodej, a. s.
3. Zálohové platby za užívání bytu na účet Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 822/4, ulice Třebechovická, Hradec Králové, hradí pronajímatel.
4. Nájemné je splatné měsíčně, a to vždy nejpozději do 20. dne příslušného kalendářního měsíce, na účet pronajímatele č. XXXXX, VS XXXXX.
5. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
6. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního roku, náleží pronajímateli pouze poměrná část nájemného.
7. 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.
8. Pronajímatel může každoročně s účinností na období od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:  
$$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I_t/100)$$

kde:

  - $N_{(t+1)}$  je výše nájemného v běžném kalendářním roce,
  - $N_t$  je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,
  - $I_t$  je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Písemné oznámení musí být nájemci doručeno nejpozději sedm kalendářních dnů před splatností navýšeného nájemného a nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit. V případě, že pronajímatel navýšení nájemného neprovede v daném roce, může při dalším navýšení nájemného použít kumulovanou míru inflace za dobu od posledního navýšení.

#### **Čl. IV.**

Nájem se sjednává na dobu určitou a to od 1. 3. 2021 do 31. 8. 2021.

#### **Čl. V.**

1. Smluvní strany se dohodly, že za bezesmluvní užívání bytu v době od 1. 1. 2021 do 28. 2. 2021 náleží pronajímateli náhrada ve výši 19.270,00 Kč. Tuto částku zaplatí nájemce spolu s nájemným za období od 1. 3. 2021 do 31. 3. 2021 ve výši 9.635,00 Kč. Celkem nájemce zaplatí 28.905,00 Kč do 20. 3. 2021 na účet pronajímatele č. XXXXX, variabilní symbol XXXXX.
2. Pronajímatel je poplatníkem daně z nemovitých věcí. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit pronajímateli částku odpovídající dani z pronajatého bytu. Částka odpovídající dani z pronajatého bytu je splatná do 30 dnů ode dne doručení písemné výzvy k úhradě nájemci. Výzva bude obsahovat výši částky odpovídající uhrazené dani z pronajatého bytu a bankovní spojení pro účely platby.

#### **Čl. VI**

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. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
3. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli změnu počtu osob v bytě. Bez souhlasu pronajímatele nelze do bytu přihlašovat další osoby. Pronajatý byt nesmí nájemce jinému přenechat do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele.
4. Jakékoliv stavební úpravy bytu má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, 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 pronajímatele a neuvede-li pronajatý byt na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce, vyplývající z této smlouvy, a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením bytu do původního stavu.

#### **Čl. VII.**

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat byt k sjednanému účelu a je povinen 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 pronajímatele 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 pronajímateli 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 zařizovacích předmětů (např. ohřivačů 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, ohřivačů vody, atd.

4. Pronajímatel neodpovídá 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 pronajímateli 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 bude pronajímatel postupovat v souladu s občanským zákoníkem.
6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli 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 pronajímatele.
8. V případě, že nájemce v bytu sám trvale nebydlí, může zřídit třetí osobě užívací právo (podnájem) jen v případě, vydá-li s tím pronajímatel písemný souhlas. Zřídí-li nájemce třetí osobě užívací právo k věci bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jde o hrubé porušení povinností nájemce, které pronajímateli způsobuje vážnější újmu.

#### Čl. VIII.

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. Pronajímatel může 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. Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní lhůty v případě, že nájemce 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, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá neoprávněně byt jiným způsobem, nebo k jinému

účelu, než bylo ujednáno a přes výzvu pronajímatele své závadné chování ve stanovené lhůtě neodstraní.

#### Čl. IX.

Nejpozději v den skončení nájmu předá nájemce pronajímateli 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. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce jednotku pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli jednotku skutečně odevzdá.

#### Čl. X.

1. Neuhradí-li nájemce splatné nájemné, popř. jakoukoliv jinou platbu na základě této smlouvy, řádně a včas, přísluší pronajímateli 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 pronajímateli za dobu prodlení smluvní pokutu ve výši 1 % ročního nájemného za každý den prodlení. Právo pronajímatele na bezdůvodné obohacení a na náhradu škody způsobené porušením povinností nájemce tím není dotčeno.

#### Čl. XI.

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 zašle tuto smlouvu správci registru smluv k uveřejnění bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy.
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. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti 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 ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každý z účastníků obdrží po jednom vyhotovení smlouvy.
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 4.3.2021

V Hradci Králové dne 4.3.2021

**Pronajímatel:**

**Nájemce:**

**Česká republika – Úřad pro zastupování  
státu ve věcech majetkových**

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

.....  
Věra Tajovská