

I.
Strany smlouvy

I.1 Statutární město Pardubice, IČ: 00 27 40 46, se sídlem Pernštýnské nám. 1, 530 21 Pardubice, zastoupené Ing. Ivanou Srbovou, vedoucí oddělení správy bytových domů a nebytových prostor odboru majetku a investic Magistrátu města Pardubic, dále jen „pronajímatel“ - na straně jedné

a

I.2 Pardubická krajská nemocnice, a.s., IČ: 275 20 536, se sídlem Kyjevská 44, 532 03 Pardubice, zastoupená MUDr. Tomášem Gottvaldem, ředitelem, členem představenstva a Ing. Josefem Pejchlem, členem představenstva, dále jen „nájemce“ - na straně druhé,

uzavírají ve smyslu ustanovení § 685 a násl. zákona č.: 40/1964 Sb. (občanského zákoníku) v platném znění tuto:

SMLOUVU O NÁJMU BYTU

II.
Předmět nájmu

II.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytového domu s čp. 2731, postaveného na pozemku označeném jako stavební parcela, p. č.: 10089 v k. ú. Pardubice, část obce Zelené předměstí, obec Pardubice (ulice Sokolovská), když vlastnictví uvedeného domu je mu zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č.: 50001 pro k. ú. a obec Pardubice. Jako výlučný vlastník domu je též pronajímatelem jednotlivých bytů v domě se nacházejících.

II.2 Na základě rozhodnutí Rady města Pardubic ze dne 10. 1. 2013, usnesení č. 3877/2013 vzniklo nájemci právo nájmu k bytu č. 15, o velikosti 3+1 (81,25 m²), ve 2. nadzemním podlaží domu čp. 2731, ulice Sokolovská v Pardubicích.

Výše uvedený byt se skládá z kuchyně (9,32 m²), pokoje 1 (14,43 m²), pokoje 2 (17,10 m²), pokoje 3 (11,75 m²), předsíně (8,46 m²) a příslušenství bytu. Příslušenství zahrnuje samostatné WC (1,76 m²) a koupelnu (7,17 m²). K bytu náleží lodžie (7,77 m²) a balkón (3,49 m²). Nájemce má možnost užívat společné prostory v domě.

II.3 Rozsah vybavení a zařízení bytu jsou uvedeny v protokolu o předání a převzetí bytu. Protokol vyhotovuje správce bytového fondu, jemuž správa bytů byla pronajímatelem svěřena – Rozvojový fond Pardubice a. s., U Divadla čp. 828, Pardubice, 530 02. Protokol o předání a převzetí bytu podepisuje nájemce bytu po předání bytu a jeho příslušenství správcem bytového fondu nájemci do nájmu.

II.4 Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu nic nebrání fyzicky převzít předmět nájmu k bydlení.

III. Doba trvání nájmu

- III.1** Smluvní strany sjednávají dobu trvání nájemního vztahu k bytu (*předmětu této nájemní smlouvy*) na dobu **neurčitou**.
- III.2** Nájem bytu může být ukončen: **a) dohodou smluvních stran,**
b) výpovědí s 3 měsíční výpovědní lhůtou.
Výpovědní lhůta počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně
- III.3** Strany se dohodly na konkrétních adresách, které budou sloužit jako doručovací adresy pro účely veškeré komunikace a oznamování v souvislosti s touto smlouvou, jimiž budou adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Veškerá oznámení a komunikace dle této smlouvy musí být učiněna v písemné formě a zaslána na shora uvedenou adresu adresáta, tedy druhé strany, výlučně doporučenou poštou s dodejkou. Strany v této souvislosti dohodly právní fikci doručení jakéhokoliv oznámení či jiné komunikace dle této smlouvy anebo s touto smlouvou související, a to uplynutím desátého dne následujícího po dni, kdy byl dopis doručován poprvé a následně uložen u České pošty. Za řádné doručení se považuje také doručení osobně kteroukoli smluvní stranou nebo jejím zástupcem oproti podpisu druhé smluvní strany.

IV. Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

- IV.1** Nájemné za byt bylo stanoveno pronajímatelem a při uzavření této smlouvy činí částku **56,46 Kč/1 m²** podlahové plochy bytu/1 měsíc. Dohodnutá výše nájemného 56,46 Kč/1 m² je platná do **31. 12. 2013**.
Od **1. 1. 2014** se nájemné za byt zvyšuje na částku **72,69 Kč /m²** podlahové plochy/1měsíc.
- IV.2** Způsob výpočtu nájemného, výše nájemného a výše záloh na plnění s užíváním bytu poskytovaných je stanovena ve výpočtových listech, které jsou přílohou a nedílnou součástí této nájemní smlouvy.
- IV.3** Plněním s užíváním bytu poskytovaným se rozumí náklady na tepelnou energii na vytápění, dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávka vody z vodovodu a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, osvětlení společných prostor v domě, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou (STA). Ceny uvedených služeb rozúčtovává pronajímatel prostřednictvím správce na jednotlivé nájemce bytů podle kritérií, kterými jsou podlahová plocha bytu, počet osob užívajících byt, stav měřidel, či sazba za byt. Centrální dodávka tepla a teplé vody je rozúčtovávána na jednotlivé nájemce bytů v souladu s vyhl. č. 372/2001 Sb.
- IV.4** Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za plnění s užíváním bytu spojené formou měsíčních záloh za jednotlivé druhy plnění jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny služeb odvozené z ceny sjednané v průběhu uplynulého roku nebo posledního zúčtovacího období nebo cenu odvozenou z předpokládané ceny běžného roku, jestliže některé plnění v uplynulém období nebylo poskytováno. Zaplacené zálohy na plnění s užíváním bytu poskytované budou nejpozději do 30. 6. následujícího kalendářního roku nájemci vyúčtovány. Vyúčtování skutečné spotřeby v bytě a domě obdrží nájemce v písemné podobě a v přiloženém dopise bude informován o lhůtě splatnosti event. nedoplatku či době vrácení přeplatku na platbách za plnění s užíváním bytu poskytovaná.

- IV.5** Nájemné a zálohy na plnění spojené s užíváním bytu se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíčně, a to vždy do 15. dne toho kalendářního měsíce, za který je placeno.
- IV.6** Nájemce je povinen platit nájemné a zálohy na služby s užíváním bytu spojené prostřednictvím sdruženého inkasa plateb obyvatelstva (SIPO) nebo trvalého příkazu k bankovnímu účtu.
- IV.7** Nezaplatí-li nájemce nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, v němž nastala jeho splatnost, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení, který činí 2,5 ‰ za každý den prodlení, nejméně však 25,-Kč za každý i započatý měsíc prodlení¹.

V.

Práva a povinnosti spojená s nájmem bytu

- V.1** Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
- V.2** Nájemce se zavazuje užívat byt pouze k bydlení (bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a bez příslušných stavebních úprav pronajímatelem a stavebním úřadem odsouhlasených nesmí nájemce v bytě provozovat živnost, která si takové úpravy vyžaduje), obvyklým způsobem a pouze pro potřeby své, svých rodinných příslušníků a osob žijících s nájemcem ve společné domácnosti, jejichž seznam je uveden v příloze, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- V.3** Nájemce neumožní bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, uvedeného na podnájemní smlouvě, užívat byt jiným osobám.
- V.4** Nájemce se zavazuje plnit a dodržovat podmínky stanovené právními předpisy, zásadami dobrých mravů nebo dohodnuté s pronajímatelem a to zejména:
- a) řádně užívat byt, společné prostory včetně jejich vybavení, případně další prostory tak, aby nedošlo k jejich poškození, zničení či nepřiměřenému opotřebení, nebránit ostatním nájemcům ve výkonu jejich nájemních práv²,
 - b) udržovat byt v řádném stavu, hradit v bytě všechny drobné opravy související s jeho užíváním a náklady spojené s obvyklým udržováním bytu,
 - c) provádět úklid společných prostor domu, případně dalších prostor nebo ploch náležejících k domu, nebylo-li sjednáno, že tuto činnost provádí za úplaty nájemců bytů v domě pronajímatel nebo jím pověřený správce bytového fondu,
 - d) písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jméno, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Rovněž je nájemce povinen písemně oznámit pronajímateli uzavření manželství či přechod nájmu bytu,

e) umožnit pronajímateli, správci nebo jím pověřené osobě, po předchozí písemné výzvě, aby provedl kontrolu, zda je byt užíván řádným způsobem, provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Umožnit přístup k dalším technickým zařízením a provádět jejich revize a event. opravy, pokud jsou tato zařízení součástí bytu.

V.5 Jestliže nájemce ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě spojené se složitou dosažitelností své osoby oznámí tuto skutečnost pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nedosažitelnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné.

V.6 Až do doby takového řádného skončení nájemního vztahu je nájemce povinen platit nájemné, jakož i platby s užíváním bytu související. Po zániku nájmu bytu (*s výjimkou případu úmrtí*) se nájemce zavazuje byt vyklidit a vyklizený pronajímateli předat ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím běžnému opotřebení a to ke dni skončení nájemního vztahu, nedohodnou-li se strany jinak. O odevzdání bytu se vyhotoví zápis (protokol, dohoda), v němž se uvedou skutečnosti rozhodné pro konečné vyúčtování. V případě, kdy charakter bytu umožňuje uplatnit právo přechodu nájmu a v bytě zůstává osoba, na kterou toto právo přechází či přejít může, postupují strany této smlouvy individuálně s přihlédnutím ke konkrétní situaci.

VI.

Zvláštní ujednání o způsobu užívání bytu

VI.1 Nájemci se doporučuje větrat nejméně 4x denně zcela otevřenými okny vždy po dobu alespoň 10 minut, a to zejména ráno a večer. Vždy však tak, aby nedocházelo k dlouhodobějšímu zvyšování relativní vlhkosti nad doporučených 50%. Důkazem nesprávného a nedostatečného větrání je orosování skel oken. Doporučuje se ponechat alespoň 5 cm mezeru mezi nábytkem a stěnou, aby zde mohl vzduch provětrávat. Při nerespektování těchto pokynů vznikají podmínky pro kondenzaci vodních par na vnitřních površích stavební konstrukce a pro vznik těžce odstranitelných plísní. Při vlhkostech kolem 70% pak dynamicky narůstá reprodukce roztočů.

VII.

Závěrečná ustanovení

VII.1 Ke změně nebo doplnění této nájemní smlouvy je nutná písemná forma. Písemná forma je nutná i pro případ jednostranných úkonů vyplývajících z právních předpisů či této smlouvy.

VII.2 Právní vztahy v této smlouvě výslovně neuvedené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v jeho platném znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy, vyhláškami, směrnicemi a obdobnými akty vydanými na základě a v souladu se zákonem.

VII.3 Tato smlouva je vyhotovena ve 4 výtiscích, z nichž každý má platnost originálu. Dva výtisky obdrží pronajímatel, po jednom výtisku obdrží správce jeho bytového fondu a nájemce.

VII.4 Dnem podpisu této nájemní smlouvy pozbývá platnosti i účinnosti smlouva o nájmu bytu čj. 155-220-2000 ze dne 25. 1. 2001 se všemi pozdějšími změnami a dodatky.

VII.5 Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem a nemají k němu výhrady, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

VII.6 Tato nájemní smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem jejího podpisu druhou z obou smluvních stran.

V Pardubicích dne 27. 3. 2013

V Pardubicích dne

za pronajímatele:

za nájemce:

.....
Ing. Ivana Srbová
vedoucí odd. správy bytových domů
a nebytových prostor

.....
MUDr. Tomáš Gottvald
ředitel PKN, člen představenstva

.....
Ing. Josef Pejchl
člen představenstva

Rozdělovník:

1x nájemce

2x statutární město Pardubice – odbor majetku a investic

1x Rozvojový fond Pardubice a. s., U Divadla čp. 828, Pardubice

1) § 697 OZ

2) § 711/1, písm.c) OZ

3) výpověď z nájmu bytu je možná jen na základě v zákoně uvedených důvodů § 711 OZ a § 711a OZ

Příloha: 2x výpočtový list

Předmět této smlouvy byl schválen Radou města Pardubice usnesením č. 3877/2013 ze dne 10. 1. 2013.
Původní nájemní smlouva byla schválena usnesením č. 747/2000 ze dne 30. 5. 2000.

Dne 27. 3. 2013

Kateřina Sapárová
odbor majetku a investic