NS čj.: 061/2021
Usnesení RmP č. R/6340/2021 ze dne 16. 8. 2021

I.
Strany smlouvy

I.1 **Statutární město Pardubice**, IČO: 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 **Dopravní podnik města Pardubic a.s.,** IČ: 63217066, se sídlem Teplého 2141, Pardubice, PSČ 532 20, zastoupený místopředsedou představenstva, dále jen *"nájemce"* - na straně druhé,

uzavírají ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen *„občanský zákoník")* v platném znění tuto:

SMLOUVU O NÁJMU BYTU

(dále jen *„smlouva"*)

II.
Předmět nájmu

II.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku p. č. st. 5322 v obci a k. ú. Pardubice, jehož součástí je na něm stojící bytový dům č. p. 159 v části obce Polabiny (ulice Ohrazenická), zapsaného na listu vlastnictví č. 50001 pro obec a k. ú. Pardubice. Jako výlučný vlastník pozemku je též pronajímatelem jednotlivých bytů v domě, který je jeho součástí, se nacházejících.

II.2 Na základě rozhodnutí Rady města Pardubic ze dne 16. 8. 2021 usnesení č. R/6340/2021 pronajímatel přenechává nájemci do užívání byt č. 12, o velikosti 3+1, v 5. nadzemním podlaží domu čp. 159, ul. Ohrazenická v Pardubicích (dále jen *„byt"* nebo *„předmět nájmu"*).
Předmětný byt se skládá z kuchyně a tří pokojů s příslušenstvím, které zahrnuje předsíň, WC, koupelnu a lodžii. K bytu náleží sklepní kóje, která se nachází v 1. podzemním podlaží domu. Celková výměra bytu činí 59,57 m^2. Přepočtená plocha bytu činí 57,56 m^2 a rozumí se jí pro účely výpočtu nájemného celková podlahová plocha bytu, přičemž podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžií a teras se započítává pouze jednou polovinou (článek 3 Směrnice č. 17/2016 Nakládání s byty a s prostory sloužícími podnikání).
Nájemce je oprávněn užívat společné prostory bytového domu, v němž se byt nachází, s nimiž bude seznámen při předání bytu do užívání.

II.3 Popis bytu, jeho stavu, rozsah vybavení a zařízení budou uvedeny v protokolu o předání a převzetí bytu. V zápise o předání a převzetí bytu je rovněž podrobně specifikován rozsah užívání společných prostor v domě nájemcem. Protokol o předání a převzetí bytu je předán nájemci při převzetí předmětného bytu do nájmu.

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

III.
Doba trvání nájmu

III.1 Smluvní strany sjednávají dobu trvání nájemního vztahu k bytu *(předmětu nájmu)* na dobu **neurčitou**.

III.2 Nájemní smlouva uzavřená na dobu neurčitou může být ukončena:

a) dohodou smluvních stran
b) výpovědí s výpovědní dobou
c) výpovědí bez výpovědní doby

ad b) Pronajímatel i nájemce může nájem na dobu neurčitou vypovědět bez uvedení důvodů. Výpovědní doba je tříměsíční, a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

ad c) Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce odevzdal byt bez zbytečného odkladu, nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

III.3 Smluvní 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. Strany v této souvislosti dohodly právní domněnku doručení jakéhokoliv oznámení či jiné komunikace dle této smlouvy anebo s touto smlouvou související, a to uplynutím třetího (**3**.) pracovního dne následujícího po dni prokazatelného odeslání takového oznámení či jiné komunikace. 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 dohodou smluvních stran a činí částku **100,-- Kč/1m²** přepočtené podlahové plochy bytu/1měsíc. Při přepočtené ploše bytu 57,56 m² činí nájemné měsíčně **5. 756,- Kč.** V nájemném není zahrnuta úhrada za poskytování služeb spojených s užíváním bytu, jak jsou tyto specifikovány v čl. IV.2 této smlouvy.

IV.2 Pronajímatel se zavazuje zajistit po dobu nájmu následující služby spojené s užíváním bytu, a to dodávka tepla a teplé vody, provoz výtahu, dodávka vody a odvádění odpadních vod kanalizacemi, osvětlení úklid společných prostor v domě, úklid společných prostor domu (nebylo-li s nájemci domu, v němž se byt nachází, dohodnuto jinak), vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou (STA), event. kominické služby (dále jen *„služby spojené s užíváním bytu"*).

IV.3 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli spolu s nájemným zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním bytu, a to formou měsíčních záloh za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby spojené s užíváním bytu z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku, jestliže některé služby spojené s užíváním bytu nebyly v uplynulém období poskytovány.

IV.4 Výše nájemného a zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním bytu včetně způsobu jejich výpočtu je uvedena ve Výpočtovém listě, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této nájemní smlouvy. Výpočtový list se skládá z části evidenční a části výpočtové. V části evidenční je uveden počet osob

užívajících předmětný byt ke dni uzavření nájemní smlouvy. Následně se do něho zapisují veškeré změny v počtu osob, které byt obývají v době trvání nájemního vztahu. V části výpočtové jsou uvedeny rozměry jednotlivých místností v bytě a jeho příslušenství, způsob výpočtu nájemného a výše záloh na služby spojené s užíváním bytu, způsob výpočtu těchto záloh nebo uvedené pevné ceny za služby spojené s užíváním bytu.

IV.5 Nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíčně, a to nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce na bankovní účet č. vedený u Komerční banky a.s., pod variabilním symbolem uvedeným ve Výpočtovém listu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.

IV.6 Nájemné je pronajímatel oprávněn zvýšit dle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

IV.7 Pronajímatel je oprávněn změnit v průběhu roku měsíční zálohu na služby spojené s užíváním bytu v míře odpovídající změně ceny služby nebo v případě, že, nájemce oznámí v průběhu trvání nájemního vztahu změnu počtu osob užívajících byt anebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality poskytované služby spojené s užíváním bytu. Změna výše měsíční zálohy bude provedena vyhotovením nového výpočtového listu, který bude nájemci zaslán či osobně předán oproti podpisu nájemce s průvodním dopisem včetně odůvodnění této změny. Nájemce je povinen platit změněnou měsíční zálohu na služby spojené s užíváním bytu od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.

IV.8 Skutečná výše úhrad na služby spojené s užíváním bytu poskytovaná bude nájemci vyúčtována po uplynutí kalendářního roku, v následujícím kalendářním roce, a to ve lhůtách stanovených zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty. Nedoplatky nebo naopak přeplatky vzniklé z vyúčtování úhrad na služby spojené s užíváním bytu jsou splatné nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci.

IV.9 Dodávka elektrické energie a případně plynu, je-li tento v předmětu nájmu zaveden, bude nájemci zajišťována přímo od dodavatelů těchto energií na základě samostatné smlouvy uzavřené mezi nájemcem a dodavatelem těchto energií. Nájemce je povinen přihlásit se k odběru elektrické energie a plynu (je-li byt vybaven plynovými spotřebiči) do 14-ti dnů od převzetí bytu.

IV.10 Nezaplatí-li nájemce nájemné/nebo zálohu na úhradu za služby spojené s užíváním bytu do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, je povinen zaplatit pronajímateli spolu s dlužnou částkou také úrok z prodlení účtovaný v souladu s vládním nařízením č. 351/2013 Sb.

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 Pronajímatel pronajal nájemci předmět nájmu za účelem jeho dalšího přenechání do užívání osobám vykonávajícím práci pro nájemce v zaměstnaneckém či obdobném poměru.

V.3 Nájemce se zavazuje dodržovat povinnosti stanovené právními předpisy, vyplývající ze zásad 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 práv,
b) udržovat byt v řádném stavu, hradit v bytě drobné opravy související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb.,

c) provádět úklid společných prostor domu, případně dalších prostor nebo ploch náležejících k domu a chodníků přilehlých k domu, pokud tak bylo dohodnuto mezi nájemci domu a pronajímatelem,

d) nepřenechat byt do užívání třetím osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele s výjimkou případů uvedených v této smlouvě,

e) písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob užívajících byt, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jméno, příjmení, data narození a státní příslušnost osob. Nebude-li změna nájemcem oznámena pronajímateli ani do dvou měsíců poté, co změna nastala, má se za to, že nájemce závažně porušil svou povinnost,

f) umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, po předchozím oznámení přístup do bytu za účelem provedení revize elektroinstalace, kontroly řádného užívání bytu, instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, odpočtu naměřených hodnot, a k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení,

g) neprovádět stavební úpravy v bytě bez písemného souhlasu pronajímatele,

h) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a bez příslušných stavebních úprav pronajímatelem a stavebním úřadem odsouhlasených neprovozovat v bytě živnost, která si takové úpravy vyžaduje.

V.4 Pronajímatel souhlasí, aby na byt, který je předmětem nájmu, uzavřel nájemce podnájemní smlouvu a to výlučně pouze s osobou vykonávající pro nájemce práci v zaměstnaneckém či obdobném poměru. Jedno originální vyhotovení podnájemní smlouvy doručí nájemce pronajímateli, a to nejpozději do 30 dní ode dne uzavření podnájemní smlouvy včetně sdělení počtu členů podnájemcovy domácnosti. Jiným osobám, než uvedeným v tomto odstavci smlouvy, není nájemce oprávněn přenechat byt do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

V.5 Nájemce bere na vědomí, že nájem bytu zaniká písemnou dohodou mezi stranami této smlouvy, písemnou výpovědí nebo zánikem nájemce jako právnické osoby. Až do doby takového řádného skončení nájemního vztahu je nájemce povinen platit nájemné, jakož i platby za služby spojené s užíváním bytu. Po zániku nájmu bytu se nájemce zavazuje byt vyklidit a vyklizený pronajímateli předat ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k 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 uvede stav předávaného bytu a skutečnosti rozhodné pro konečné vyúčtování služeb spojených s užíváním bytu. Neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu, má pronajímatel až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá, právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného.

V.6 V případech, kdy nájemce je právnickou osobou a byt se souhlasem pronajímatele podnajímá podnájemci, zaniká podnájemní vztah současně se zánikem vztahu nájemního.

V.7 Nájemce prohlašuje, že při podpisu této smlouvy převzal od pronajímatele kopii Průkazu energetické náročnosti budovy, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

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 doporučovaných 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 vlhkosti kolem 70 % pak dynamicky narůstá reprodukce roztočů.

VII.
Zveřejnění nájemní smlouvy v registru smluv

VII.1 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy město bezodkladně informuje druhou smluvní stranu, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.

VII.2 Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani do tří měsíců od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku.

VII.3 Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplňuje znaky obchodního tajemství (§ 504 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

VIII.
Závěrečná ustanovení

VIII.1 Veškeré změny nebo doplňky této nájemní smlouvy musejí být ujednány písemně formou postupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.

VIII.2 Právní vztahy v této smlouvě výslovně neuvedené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v jeho platném znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy.

VIII.3 Tato smlouva je vyhotovena ve 3 výtiscích, z nichž každý má platnost originálu. Dva výtisky obdrží pronajímatel, jeden výtisk obdrží nájemce.

VIII.4 Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem a nemají k němu výhrad, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

VIII.5 Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv vedeném Ministerstvem vnitra ČR v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

VIII.6 Nedílnou součástí nájemní smlouvy jsou následující přílohy:
Příloha č. 1 Výpočtový list
Příloha č. 2 Průkaz energetické náročnosti budovy

Schvalovací doložka dle ust. § 41 zák.č. 128/2000 Sb.
Schváleno: usnesením RmP č. R/6340/2021 ze dne 16. 8. 2021

V Pardubicích dne 30 -09- 2021

V Pardubicích dne 15. 9. 2021

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Příloha: průkaz energetické náročnosti budovy
Rozdělovník:
1x nájemce
2x statutární město Pardubice – odbor majetku a investic

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: Ohrazenická 159 - 163

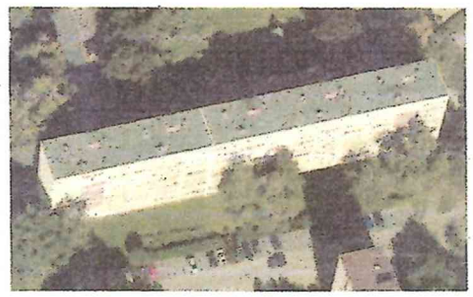
PSČ, místo: 530 09 Pardubice

Typ budovy: Bytový dům

Plocha obálky budovy: 6439,5 m^2

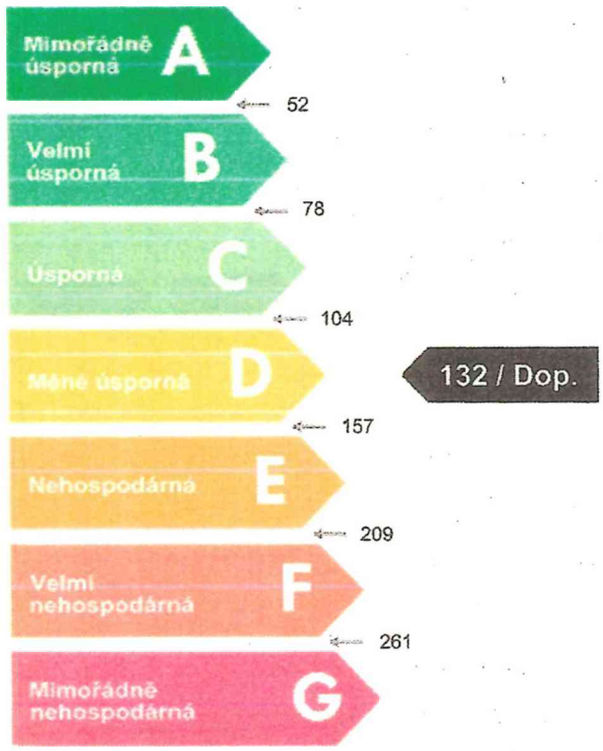
Objemový faktor tvaru A/V: 0,34 m^2/m^3

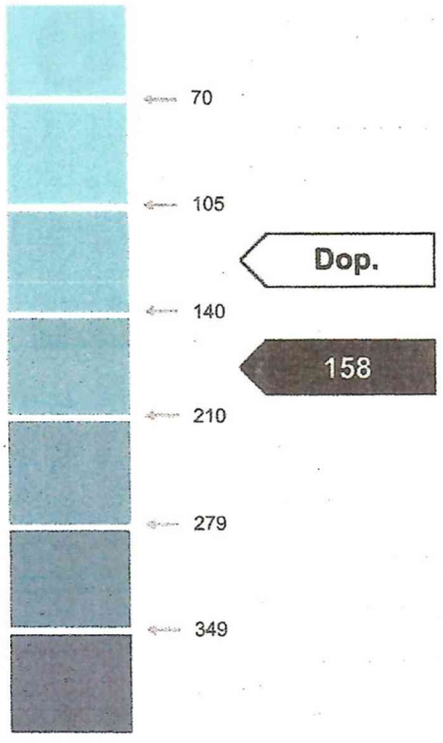
Energeticky vztažná plocha: 6345,5 m^2



ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

Celková dodaná energie (Energie na vstupu do budovy)	Neobnovitelná primární energie (Vliv provozu budovy na životní prostředí)
Měrné hodnoty kWh/(m^2·rok)	





Hodnoty pro celou budovu MWh/rok	836,414	1002,394

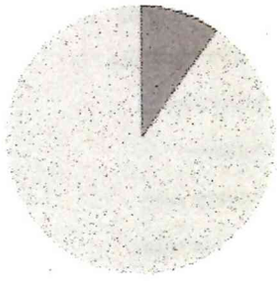
DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

Opatření pro	Stanovena
Vnější stěny:	☐
Okna a dveře:	☑
Střechu:	☐
Podlahu:	☐
Vytápění:	☐
Chlazení/klimatizaci:	☐
Větrání:	☐
Přípravu teplé vody:	☐
Osvětlení:	☐
Jiné:	☐

Popis opatření je v protokolu průkazu a vyhodnocení jejich dopadu na enegetickou náročnost je znázorněno šipkou Doporučení

PODÍL ENERGONOSITELŮ NA DODANÉ ENERGII

Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok



Elektřina ze sítě: 83
Dálkové teplo: 753,4

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vlhkosti	Teplá voda	Osvětlení
	U_{em} W/(m²·K)	Dílčí dodané energie			Měrné hodnoty	kWh/(m²·rok)	
A							
B							
C						18 / Dop.	13 / Dop.
D		101 / Dop.					
E	1,02 / Dop.						
F							
G							
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok		**638,56**				**115,37**	**82,48**

Zpracovatel:
Kontakt: Masarykovo nám. 93, 549 54 Police nad Metují

Osvědčení č.: 265
Vyhotoveno dne: 2.12.2014
Podpis: