

Nájemní smlouva

uzavřená dle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen občanský zákoník)
níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito účastníky:

Správa nemovitostí města Jičína, a.s., IČ 28776658, se sídlem 17. listopadu 1074, Valdické Předměstí, 506 01 Jičín, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl B, vložka 2881, zastoupená na základě plné moci ze dne 31. 12. 2010 ředitelem **Ing. Pavlem Bílkem, jako „pronajímatel“ na straně jedné**

a

Valdštejnské imaginárium, z. ú., IČ 02346915, se sídlem Sedličky 4, 506 01 Jičín, zapsaný v rejstříku ústavů, vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl U, vložka 165, zastoupený **Jiřím Vydrou, ředitelem, jako „nájemce“ na straně druhé**

(dále společně rovněž jen jako „smluvní strany“)

Smluvní strany se v souladu s ust. § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník), dohodly na uzavření této **smlouvy o nájmu bytu**.

I.

Předmět nájmu.

- 1.1 Na základě rozhodnutí Rady města Jičína na jejím 120. zasedání ze dne 20. 7. 2022 přenechává pronajímatel nájemci do nájmu byt č. 1 v domě čp. 4, v Jičíně - Sedličkách, za účelem zajištění zejména bytových potřeb kastelána, a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.
- 1.2 Dům čp. 4 na stp. č. kat. 2001 je ve vlastnictví Města Jičín; předmětné nemovitosti jsou zapsány na LV č. 10001 vedeném pro obec a k. ú. Jičín u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Jičín. Shora označený pronajímatel je v souladu s ujednáními ve Smlouvě o správě nemovitostí uzavřené mezi ním a vlastníkem domu čp. 4 dne 1. 5. 2010 oprávněn uzavřít s nájemcem nájemní smlouvu vlastním jménem.
- 1.3 **Byt č. 1**, o velikosti 1 + 1 nacházející se v západním křídle čestného dvora, tj. v 1. nadzemním podlaží domu čp. 4 sestává z kuchyně, 1 pokoje, předsíně, WC, koupelny a komory. Celková výměra bytu činí 66,84 m². Součástí bytu je jeho vnitřní vybavení, které je uvedeno v pasportu bytu.

II.

Doba nájmu.

- 2.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu **u r č i t o u**, a to po dobu platnosti Smlouvy o zajištění provozu areálu Valdštejnské lodžie, uzavřené mezi Městem Jičín a zapsaným ústavem Valdštejnské imaginárium, z. ú., tj. na období **od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2028**.
- 2.2 Není-li ujednáno jinak, pronajímatel zpřístupní nájemci byt způsobilý k nastěhování a obývání prvního dne měsíce následujícího po dni, kdy tato smlouva nabyla platnosti, a to na základě předávacího protokolu.

- 2.3 Smluvní strany prohlašují, že byt je způsobilý k nastěhování a obývání v souladu s ustanovením § 2243 občanského zákoníku.

III. Úhrada nájemného.

- 3.1 Výše nájemného včetně záloh na úhradu plnění spojených s užíváním bytu a jejich zúčtování je stanovena dohodou smluvních stran a je uvedena ve výpočtovém listě nájemného, který je nedílnou součástí této smlouvy o nájmu bytu.
- 3.2 Pronajímatel je oprávněn měnit výši sjednaného nájemného v průběhu nájemního vztahu v souladu s příslušnými právními předpisy, popřípadě s cenovými výměry ministerstva apod., každoročně však minimálně o úředně vyhlášenou míru inflace.
- 3.3 Rovněž při změně cen energií anebo rozsahu a kvality plnění spojených s užíváním bytu provede pronajímatel změnu výše jejich úhrad dle platných právních předpisů.
- 3.4 Změna výše nájemného a úhrad za plnění bude provedena pronajímatelem ve výpočtovém listě nájemného a bude pronajímatelem doručena nájemci formou písemného oznámení této změny.
- 3.5 Nájemné spolu se stanovenými zálohami na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu je nájemce povinen platit na účet pronajímatele nejpozději do posledního dne v kalendářním měsíci, za který se nájemné platí.
- 3.6 V případě prodlení s úhradou nájemného delší pěti dnů je nájemce povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení dle platné právní úpravy, maximálně však ve výši 0,3 % z dlužné částky za každý den prodlení. Prodlení s úhradou nájemného po dobu delší, než tři měsíce je důvodem k výpovědi smluvního vztahu.
- 3.7 Nájemce oznámí pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu, jménech, a datech narození osob v bytě, v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce; nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství uživatele bytu nebo přechod nájmu. Neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že závažně porušil svoji povinnost.

IV. Práva a povinnosti.

- 4.1 Nájemce je povinen byt řádně užívat včetně plnění poskytovaných s užíváním bytu. Je povinen udržovat čistotu a pořádek v předmětném bytě a podílet se na úklidu společných prostor tak, jak je v domě obvyklé.
- 4.2 Nájemce je povinen odstranit na vlastní náklady veškeré závady a poškození, která v bytě a ve společných prostorech domu způsobil sám, nebo ti kdo s ním bydlí.
- 4.3 Nájemce je povinen hradit drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou tak, jak byly vymezeny obecně závazným právním předpisem - nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, kterým se provádí zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 4.4 Ostatní opravy v bytě je povinen zajišťovat a hradit pronajímatel. Nájemce je povinen ihned oznámit pronajímateli poškození nebo závadu, které je třeba bez prodlení odstranit. Jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu. Jinak odpovídá za škodu, která pronajímateli nesplněním této povinnosti vznikla.

- 4.5 Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
- 4.6 Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli (osobě pověřené pronajímatelem), aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně tak je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
- 4.7 Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do bytu za účelem zjištění jeho stavebně technického stavu. Nájemce je povinen tuto prohlídku po předchozím oznámení ve vhodnou denní dobu pronajímateli umožnit.
- 4.8 Pro účely této smlouvy, ke dni jejího uzavření, tvoří nájemcovu domácnost ve smyslu § 2272 občanského zákoníku celkem 1 osoba, a to kastelán areálu lodžie. Od tohoto data se do bytu spolu s nájemcem nebudou stěhovat další osoby coby příslušníci nájemcovy domácnosti, s výjimkou osob, které se souhlasem nájemce a kastelána v bytě krátkodobě přespí. Počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, je 1 osoba.
- 4.9 Nájemce oznámí pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu, jménech, a datech narození osob v bytě, v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce; nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli vznik společného nájmu nebo přechod nájmu. Neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že závažně porušil svoji povinnost. Nájemce je povinen si od pronajímatele vyžádat předchozí písemný souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti dle ustanovení § 2272 odst. 2 občanského zákoníku. Pronajímatel tento souhlas udělí za podmínky, že v bytě bude žít jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Pronajímatel si vyhrazuje právo neudělit souhlas s přijetím další osoby do bytu.
- 4.10 Jestliže nájemce ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti, která má být delší než 2 měsíce v bytě spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámí tuto skutečnost pronajímateli. Současně označí osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné.
- 4.11 Nájemce je oprávněn uzavřít s kastelánem areálu valdštejnské lodžie podnájemní smlouvu, jejímž předmětem je podnájem výše uvedeného bytu. Jeden výtisk podnájemní smlouvy předá nájemce Správě nemovitostí města Jičína, a.s. – pronajímateli.
- 4.12 Chovat zvíře v bytě může nájemce pouze tehdy, nepůsobí-li chov pronajímateli obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Náklady vyvolané chovem zvířete na větší údržbu společných částí domu je povinen uhradit nájemce.
- 4.13 Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, předpisy jej provádějícími nebo doplňujícími a Pravidly upravujícími práva a povinnosti nájemců v objektech určených k bydlení a v nebytových prostorech ve vlastnictví města Jičín, s nimiž byl nájemce seznámen, což níže stvrzuje svým podpisem.

V.

Zánik nájmu.

- 5.1. Nájem bytu zanikne uplynutím doby nájmu, na kterou je sjednán. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou písemnou dohodou. Dalším způsobem, kterým lze smlouvu ukončit, je písemnou výpovědí nebo zánikem nájemce v případě, že nedochází k přechodu

nájmu bytu, a to v souladu s platnou právní úpravou. Zanikne-li nájemce, přejde nájem na právního nástupce nájemce pouze v případě, že s přechodem nájmu souhlasil předem písemně pronajímatel.

- 5.2. Nájemce i pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v občanském zákoníku. Vypověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Pronajímatel i nájemce uvede v písemné vypovědi její důvod, a zda se jedná o vypověď bez vypovědní doby. Pronajímatel navíc poučí nájemce o jeho právu vznést proti vypovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti vypovědi soudem. Vypovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla vypověď doručena druhé straně, leda by šlo o vypověď bez vypovědní doby.
- 5.3. Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže
- a) dá byt nebo jeho část do podnájmu či bezplatného užívání třetí osobě s výjimkou kastelána, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas pronajímatele,
 - b) provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele,
 - c) neoznámí pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku pronajímatele či třetích osob škoda ve výši desetinásobku měsíčního nájemného,
 - d) přijme-li do své domácnosti dalšího člena a překročí tím početní limit stanovený v bodu 4.8 věta poslední,
 - e) nájemcem chovaná zvířata nebo jiné organismy budou opakovaně závažným způsobem působit pronajímateli obtíže při výkonu jeho práv a povinností, nebo nájemce opakovaně neodstraní případné znečištění společných částí domu způsobené jím chovaným zvířetem, a i přes upozornění nesjedná nápravu,
 - f) opakovaně poruší pravidla obvyklá pro způsob užívání a chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a i přes upozornění nesjedná nápravu.
- 5.4. Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem zejména, jestliže dluh za nezaplacené nájemné a zálohy na služby, s jejichž úhradou bude nájemce v prodlení, přesáhne výši odpovídající trojnásobku nájemného, nebo nedoplatek za vyúčtování nebude za dobu tří měsíců ode dne jeho splatnosti zcela uhrazen.
- 5.5. Pronajímatel v případě skončení nájmu **nezajišťuje** bytovou náhradu.
- 5.6. Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném aplikaci ustanovení § 2285 NOZ, tj. dohodli se na tom, že pokračuje-li nájemce v užívání bytu po skončení nájemního vztahu, nevztahuje se na něho ust. § 2285 NOZ, tzn. že nájem není znovu ujednáán.
- 5.7. Při zániku nájmu je nájemce (popř. jeho právní nástupci) povinen v den skončení nájmu nebo v jiném dohodnutém termínu na své náklady byt vyklidit a vyklizený protokolárně předat pronajímateli se vším příslušenstvím, vybavením, zařízením a součástmi ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. V každém případě musí být byt čistě vybičen.
- 5.8. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání bytu (skončení nájmu). Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad nájemce pronajímatel. S tím nájemce vyslovuje souhlas
- 5.9. Neodevzdá-li nájemce (popř. jeho právní nástupci) byt pronajímateli v den skončení nájmu nebo v dohodnutém termínu, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, a to až do dne, kdy nájemce (popř. jeho právní nástupci) pronajímateli byt skutečně odevzdá.

VI. Další ujednání.

Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu byla poskytnuta informace o zpracování osobních údajů uživatele bytu pronajímatelem jako správcem osobních údajů ve smyslu Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679, o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), pro účely uzavření a plnění této smlouvy v rozsahu jméno, příjmení, datum narození popř. rodné číslo, bydliště, telefon, e-mail, po dobu existence smluvního vztahu, popřípadě do doby vypořádání s tím souvisejících práv a závazků. Údaje budou zpracovávány automatizovaně a v podobě listinné a nebudou poskytovány jiným osobám. Dodavatelem budou použity v případě jakéhokoliv vzájemného sporu a při styku s úřady, popřípadě s dalšími institucemi (pošta, banka apod.). Osobní údaje nebudou poskytovány do třetích zemí. Nájemce tímto potvrzuje, že byl informován o povinnostech i o právech, která jako subjekt údajů má, a to zejména:

- požádat správce o poskytnutí informace o zpracování svých osobních údajů
- požádat o bezodkladnou opravu nepřesných osobních údajů, které se ho týkají
- podat stížnost na porušení právních předpisů v souvislosti se zpracováním osobních údajů, a to dozorovému orgánu, kterým je Úřad pro ochranu osobních údajů

VII. Zveřejnění smlouvy.

- 7.1. Vzhledem k tomu, že tato smlouva podléhá zveřejnění podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv v platném znění), dohodly se smluvní strany, že pronajímatel, který je povinným subjektem dle ust. § 2 odst. 1 tohoto zákona, zašle nejpozději do 30 dnů od uzavření smlouvy včetně metadat ve smyslu ust. § 5 odst. 2 a 5 zákona správci registru smluv k uveřejnění, s vyloučením, resp. znečitelněním těch informací, které jsou ze zákona vyňaty z povinnosti uveřejnění.
- 7.2. Druhá smluvní strana bere na vědomí, že tato smlouva včetně všech jejích případných příloh bude uveřejněna v registru smluv v souladu s příslušnými právními předpisy a výslovně prohlašuje, že veškeré informace, skutečnosti a veškerá dokumentace týkající se plnění dle této smlouvy, které jsou případně předmětem obchodního tajemství a považují se za důvěrné, předem pronajímateli písemně a jasně označila a nejsou obsaženy v této smlouvě.
- 7.3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu zástupce poslední smluvní strany. Smluvní strany si ujednaly pozdější okamžik nabytí účinnosti smlouvy, než je uveden v § 6 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, a to dnem. **1. 1. 2023.**

VIII. Závěrečná ujednání.

- 8.1. Tato smlouva byla vyhotovena ve 3 výtiscích s hodnotou originálu, z nichž jedno pare převzal nájemce. Smlouva může být měněna nebo doplněna pouze písemně a po vzájemné dohodě obou smluvních stran.
- 8.2. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či

neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.

- 8.3. Pronajímatel uvědomuje nájemce, že se pronajímané prostory nachází v objektu, který je nemovitou kulturní památkou, a jejich užívání se tak mimo jiné řídí zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.
- 8.4. Tato smlouva, její výklad a otázky v ní neupravené se řídí českým právem. Není-li touto smlouvou upraveno jinak, použijí se dispozitivní ustanovení občanského zákoníku; to platí i tam, kde smlouva upravuje některá práva či povinnosti jen částečně.
- 8.5. Tato smlouva je projevem svobodné a vážně míněné vůle smluvních stran, což na důkaz souhlasu níže stvrzují jejich zástupci svými vlastnoručními podpisy.

V Jičíně dne2022

pronajímatel:

nájemce: