

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

7376/2022, A/2022/2098

č.j.: 03511/2022/SNHK

## Smluvní strany:

Pronajímatel:

**Statutární město Hradec Králové**

se sídlem Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové

IČ: 00268810

(dále jen „pronajímatel“)

zastoupené

**Správou nemovitostí Hradec Králové, příspěvkovou organizací**

se sídlem Kydlinovská 1521, 500 02 Hradec Králové

zastoupenou Ing. Jaroslavou Bernhardovou, ředitelkou organizace

IČ: 64811069

bankovní spojení: KB Hradec Králové

číslo účtu: 27-315020217/0100

e-mail: [info@snhk.cz](mailto:info@snhk.cz)

(dále jen „Správa nemovitostí“)

a

Nájemci:



(dále jen „nájemci“)

Vedlejší účastník:

**SKOK do života, o.p.s.**

se sídlem Brožíkova 451/5, Nový Hradec Králové, 500 12 Hradec Králové

zastoupená Mgr. Kateřinou Drábkovou Bíbusovou, ředitelkou

IČ: 27521753

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s., Hradec Králové



(dále jen „vedlejší účastník“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2235 ve spojení s § 2270 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto smlouvu o nájmu bytu:

## I.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem níže uvedeného bytu v domě **č.p. 11 / č.or. 10**, v ulici: **Dukelská třída, 500 02 Hradec Králové**, stojícím na pozemku st.p.č. 1916 v k.ú. Pražské Předměstí.  
(dále jen „dům“)
2. Pronajímatel přenechává nájemcům do užívání **byt č. 21** o velikosti **1+2** s příslušenstvím ve **4. podlaží** domu, uvedeného v odst. 1 tohoto článku smlouvy.  
(dále jen „byt“)
3. Podrobný popis bytu, jeho vybavení a seznam osob, které budou s nájemci v bytě bydlet, je uveden v Evidenčním listu nájemce, který je nedílnou součástí této smlouvy.

4. Nájemci oznámí termín převzetí bytu Správě nemovitostí tři pracovní dny předem. Při předání bytu k užívání bude sepsán Protokol o převzetí bytu, v němž bude zaznamenán stav bytu a bytového vybavení.

## II. Doba nájmu, účinnost smlouvy

1. Pronajímatel přenechává byt nájemci do užívání **od 01.12.2022 do 30.11.2023**.
2. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem převzetí bytu nájemci k jeho užívání.

## III. Nájemné a úhrada služeb spojených s užíváním bytu

1. Nájemci se zavazují platit pronajímateli měsíčně nájemné **ve výši 3.244,- Kč** a zálohy za služby spojené s užíváním bytu specifikované v Evidenčním listu nájemce, ve výši v něm uvedené. Smluvní strany tímto sjednávají, že služby uvedené v Evidenčním listu nájemce zajistí pronajímatel. Ostatní služby v Evidenčním listu nájemce neuvedené si zajistí na vlastní náklady nájemci, není-li dále touto smlouvou stavěno jinak.
2. K výši nájemného dle odst. 1 tohoto článku se připočítává měsíční nájemné za vybavení bytu, které je pronajímáno spolu s bytem a je specifikováno v Evidenčním listu nájemce. Měsíční nájemné za toto vybavení se obecně stanoví způsobem níže uvedeným.

Vybavení bytu, jehož životnost dosud neuplynula, se určí jako jedna dvanáctina částky vypočtené ročním procentem opotřebení z pořizovacích nákladů. Pořizovací náklady tvoří cena vybavení, za kterou bylo zakoupeno, náklady na dopravu a montáž v bytě a po dohodě s nájemci i případné další prokazatelné náklady.

Roční procento opotřebení je stanoveno následovně:

	Roční % opotřebení	Životnost v rocích
Sporák, vaňič	6,6%	15
Kuchyňská linka	5%	20
Vestavěná skříň	10%	20
Elektrický bojler	10%	10
Průtokový ohřívač vody	10%	10
Zdroj tepla užívaný jednotlivým nájemcem bytu k vytápění	5%	20
Měřicí a regulační zařízení pro ÚT a vodu	12,5%	8

Po uplynutí životnosti vybavení bytu a v případech, kdy není známa pořizovací cena nebo datum jeho pořízení, je měsíční nájemné za toto vybavení stanoveno takto:

Sporák	10,-Kč
Kuchyňská linka	10,-Kč
Ostatní vybavení	5,-Kč za každou věc

Po uplynutí doby životnosti vybavení bytu nevzniká nájemcům nárok na jeho výměnu a není povinností pronajímatele vybavení vyměnit za nové.

3. Nájemné a nájemné za vybavení bytu (dále jen nájemné) se zaokrouhlují na celé koruny směrem dolů.
4. Nájemci jsou povinni platit nájemné a hradit zálohy za služby spojené s užíváním bytu ode dne účinnosti této smlouvy.
5. Nájemci se zavazují platit pronajímateli nájemné a zálohy za služby prostřednictvím Správy nemovitostí, a to bezhotovostním převodem na účet **č.ú. 27-315020217/0100, VS 930110021** nebo v hotovosti v pracovní době Správy nemovitostí na adrese jejího sídla – ul. Kydlinovská 1521, Hradec Králové, a to nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se platí nájemné.

6. Vyúčtování skutečných nákladů a 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 stanovené lhůtě vyrovnání případných nedoplatků nebo přeplatků. Ustanovení tohoto odstavce se uplatní i v případě, že nájemní poměr skončí v průběhu kalendářního roku.
7. Pronajímatel je dále oprávněn v průběhu roku na základě vyúčtování služeb jednostranně zvýšit zálohy za služby spojené s užíváním bytu. Zvýšení záloh za služby bude nájemcům zasíláno formou písemného oznámení.
8. V případě prodlení nájemců s úhradou plateb nájemného a služeb spojených s užíváním bytu, jsou nájemci povinni zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši stanovené Nařízením vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

#### IV.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemci jsou povinni dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů a být a jeho příslušenství užívat v souladu s touto smlouvou tak, aby nenarušovaly práva a oprávněné zájmy ostatních uživatelů v domě.
2. Nájemci jsou oprávněni, nejedná-li se o osobu blízkou ve smyslu občanského zákoníku, přijmout nového člena do své domácnosti pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
3. Nájemci mohou dát třetí osobě do podnájmu část bytu bez souhlasu pronajímatele v případě, pokud v bytě sami nájemci trvale bydlí a jedná-li se o osobu blízkou ve smyslu občanského zákoníku. V ostatních případech si pronajímatel vyhrazuje právo udělit předchozí písemný souhlas s podnájemem bytu, tj. v ostatních případech nájemci nejsou oprávněni pronajmout byt nebo jeho část přenechat jinému do podnájmu (užívání) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností nájemců a může být důvodem k výpovědi z nájmu bytu.
4. Pronajímatel se zavazuje udržovat po dobu nájmu byt ve stavu způsobilém k užívání.
5. Nájemci jsou povinni provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu v rozsahu, v jakém jsou vymezeny v Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů.  
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. ohříváčů vody, veškerých plynových spotřebičů, baterií, atd.).  
Drobnými opravami, které jsou nájemci povinni provádět a hradit v souladu s Nařízením vlády č. 308/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů, se rozumí zejména opravy částí podlah, dveří, oken, opravy zařízení bytu, kuchyňských linek, sporáků, ohříváčů vody, atd.
6. Zjistí-li nájemci v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Veškeré vady a poškození jsou povinni nájemci oznámit pronajímateli prostřednictvím Správy nemovitostí. Nájemci jsou povinni umožnit pronajímateli provedení oprav, a to zejména zpřístupněním bytu v dohodnutém termínu, jinak odpovídají za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
7. Úklid společných prostor v domě zajišťuje pronajímatel jako další službu spojenou s užíváním bytu a následně ji všem nájemcům vyúčtuje, pokud nedojde k dohodě, že úklid společných prostor budou provádět všichni nájemci vlastními silami.
8. Nájemci jsou povinni odstranit na svůj náklad závady a poškození, které způsobili v domě sami nebo ti, kdo s nimi bydlí v pronajatém bytě. Neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění nájemců tyto závady a poškození odstranit nebo zabezpečit jejich odstranění na náklad nájemců.

9. Nájemci nesmí provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v pronajatém bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Souhlasem pronajímatele není souhlasné stanovisko příslušného orgánu státní správy s navrhovanými úpravami. Pronajímatelem odsouhlasené úpravy jsou nájemci povinni provádět odborně a nesou za ně plnou odpovědnost. Při skončení nájmu odstraní nájemci v bytě provedené stavební úpravy a jiné změny, které provedli, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
10. Nájemci bytu se zavazují dodržovat požární, bezpečnostní a hygienické předpisy vztahující se k užívání bytu a společných prostor domu. Nájemci jsou povinni vést k této zodpovědnosti též osoby, které s nimi v bytě bydlí, i případné hosty. Nájemci nesou plnou zodpovědnost za bezpečnost svou i všech osob, které s nimi v bytě bydlí nebo se v něm zdržují.
11. Nájemci jsou povinni písemně oznámit pronajímateli prostřednictvím Správy nemovitosti veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemci v bytě, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemci uvedou jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob a jejich vztah k nájemcům. Nesplní-li nájemci tuto povinnost ani do dvou měsíců od okamžiku, co změna v počtu osob žijících v bytě nastala, považuje se to za závažné porušení povinností nájemců a může být důvodem k výpovědi z nájmu bytu.
12. Pronajímatel má právo, po předchozím oznámení učiněném alespoň pět pracovních dnů předem, prohlédnout alespoň jednou ročně stav bytu a nájemci se zavazují tyto prohlídky pověřeným zástupcům pronajímatele umožnit. Nájemci mají povinnost zpřístupnit byt na výzvu k provedení kontroly a oprav společných rozvodů a zařízení v domě nebo sousedícím bytě.
13. V bytě, kde jsou nainstalovány poměrové měřiče odběru tepla, teplé užitkové vody a studené pitné vody, nájemci prohlašují, že byli seznámeni se stavem měřičů a zkontrolovali jejich funkčnost a neporušenost plomb. Nájemci berou na vědomí, že jsou povinni zpřístupnit byt pro provedení instalace, údržby a oprav měřidel a odpočtu naměřených hodnot v termínu stanoveném pronajímatelem, poskytovatelem služby nebo vzájemnou dohodou.
14. Jestliže nájemci vědí předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že jim bude byt po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli prostřednictvím Správy nemovitostí, a to nejpozději 3 pracovní dny předem. Současně jsou nájemci povinni označit osobu, která po dobu jejich nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemají-li nájemci takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.
15. Nájemci jsou povinni po celou dobu trvání nájmu mít schránku, náležející k bytu, v přízemí domu označenou svým jménem pro doručování poštovních zásilek, jakož i písemností správce domu; obdobně to platí o označení zvonku.
16. Nesplní-li nájemci povinnosti uvedené v předchozím odstavci tohoto článku, považuje se toto jednání za závažné porušení povinností nájemců.
17. Byt budou užívat nájemci výlučně k bydlení. Podle této smlouvy se jedná o společný nájem bytu ve smyslu ustanovení § 2270 občanského zákoníku, totiž uzavře-li nájemní smlouvu s pronajímatelem více osob, stanou se společnými nájemci bytu. Nájemci vzali na vědomí, že práva a povinnosti vyplývající pro ně z nájmu jsou společná a nerozdílná. Všichni nájemci odpovídají stejným dílem za závazky z této smlouvy vyplývající.
18. Pro účely této smlouvy se nájemci mezi sebou dohodli, že každý z nich platí pronajímateli jednu polovinu (1/2) ze stanovené výše nájemného. Pokud však jeden z nájemců bude chtít byt opustit, zbylému nájemci se nájemné alikvotně zvýší. Nájemci mají založený společný účet, ze kterého hradí závazky z této smlouvy, a na který pronajímatel zasílá případné přeplatky z této smlouvy.
19. Dále se nájemci mezi sebou vzájemně dohodli tak, že smluvní závazky s dodavateli na dodávku energií uzavírá zástupce obou nájemců pan Jan Čáp. Ostatní nájemci jsou povinni se podílet na platbách za energie rovným dílem.

## V. Zánik nájmu bytu

1. Nájem bytu může zaniknout písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemci nebo písemnou výpovědí z důvodů uvedených v občanském zákoníku. V případě, že nájem byl sjednán na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby.
2. Výpovědní lhůta je tříměsíční, nestanoví-li zákon jinak, a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď došla druhé smluvní straně.
3. Kromě jiných výpovědních důvodů stanovených zákonem je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bytu v případě, že nájemci hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu bytu.
4. Poruší-li nájemci svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemci bez zbytečného odkladu byt odevzdali, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Nájemci porušují svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatí-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívají-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
5. Nájemci jsou povinni byt vyklidit a vyklizený pronajímateli odevzdat se vším vybavením a zařízením ve stejném stavu, v jakém jej převzali s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě bytu, a realizovaným, pronajímatelem písemně odsouhlaseným úpravám (neuvedl-li pronajímatel v písemném souhlasu, že při skončení nájmu nájemci uvedou byt do původního stavu), a to v den, kdy nájem skončí, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak nebo nevyplývá-li jinak z obecně závazných právních předpisů. O předání bytu se pořídí zápis.
6. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání.
7. Pokud nájemci poruší svoji povinnost vyklidit a odevzdat byt v den, kdy nájem končí, vznikne nájemcům povinnost vydat pronajímateli bezdůvodné obohacení z titulu užívání bytu bez právního důvodu. Termín splatnosti bezdůvodného obohacení je shodný s termínem splatnosti nájemného a služeb, tj. vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce, ve kterém nájemci byt bezdůvodně užívali. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a úhrad za služby poskytované s užíváním bytu, neodevzdají-li nájemci byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemci pronajímateli byt skutečně odevzdají.
8. Smluvní strany sjednávají, že § 2285 občanského zákoníku se nepoužije. Tzn., budou-li nájemci pokračovat v užívání bytu po dni, kdy měl nájem bytu skončit, nájem se za žádných okolností neobnovuje, a to i kdyby nájemci pokračovali v užívání bytu po dobu tří měsíců a delší po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel jej nevyzval v této době, aby byt opustili.

## VI. Ostatní ustanovení

1. V případě, že pronajímatel uzavřel tuto smlouvu na základě nepravdivých údajů uvedených nájemci, je tato nájemní smlouva neplatná.
2. Nájemci prohlašují, že se seznámili se stavem pronajímaného bytu a podpisem této smlouvy potvrzují, že jej převezmou ve stavu způsobilém k užívání, tj. k nastěhování a obývání nebo k realizaci pronajímatelem písemně odsouhlasených stavebních úprav. V případě, že nájemci byt nepřevzou do 30 dnů ode dne uzavření této smlouvy, tato smlouva zaniká.
3. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2208 odst. 2 občanského zákoníku se nepoužije. Tzn., že v případě, že nájemcům vzniknou vůči pronajímateli práva dle § 2208 odst. 1 občanského zákoníku (právo na přiměřenou slevu z nájemného, právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, právo na prominutí nájemného), nájemci nejsou oprávněni si tato práva na plnění započíst vůči nájemnému ani vůči úhradám na služby spojené s užíváním bytu.
4. Pronájem bytu za podmínek stanovených v této smlouvě byl schválen na základě usnesení Rady města Hradec Králové č. RM/2022/1330 ze dne 08.11.2022.

**VII.  
Prohlášení vedlejšího účastníka o ručení**

Účastníci této smlouvy se vzájemně dohodli, že vedlejší účastník, tj. bude SKOK do života, o.p.s., IČ: 27521753, se sídlem Brožíkova 451/5, Nový Hradec Králové, ručí za peněžité závazky nájemců vůči pronajímateli, vyplývající pro nájemce z této nájemní smlouvy. V případě, že nájemci se dostanou do prodlení s plněním peněžitých závazků pro ně z této smlouvy plynoucích (zejména placení nájemného a služeb poskytovaných pronajímatelem nájemcům), zavazuje se SKOK do života, o.p.s. splnit tyto peněžité závazky vůči pronajímateli za nájemce. SKOK do života, o.p.s. je zde dle dohody všech účastníků této smlouvy takzvaným „garantem“ splnění peněžitých závazků nájemců. O tomto ručení platí ustanovení § 2018 - § 2028 občanského zákoníku a předpis související.

**VIII.  
Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu obou smluvních stran.
2. Tato smlouva a právní vztahy z ní vyplývající se řídí ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Smluvní strany sjednávají, že § 564 občanského zákoníku se nepoužije, tzn. měnit nebo doplňovat text smlouvy je možné pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami. Možnost měnit smlouvu jinou formou smluvní strany vylučují.
4. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, a že s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
5. Tato smlouva je vyhotovena v 6 stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží 3 vyhotovení, každý z nájemců po 1 vyhotovení a vedlejší účastník 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 5. 12. 2022

V Hradci Králové dne 30. 11. 2022

vedlejší účastník: **SKOK do života, o.p.s.**  
**zastoupený Mgr. Kateřinou Drábkovou Bibusovou**  
**ředitelka společnosti**

za pronajímatele: **Ing. Jaroslava Bernhardova**  
**ředitelka organizace**