

[Sem zadejte text.]

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

uzavřená podle ustanovení § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi těmito smluvními stranami:

Obchodní firma	EPOS, s.r.o.
Spisová značka	Krajský soud v Hradci Králové, oddíl C, vložka 6269
Sídlo	Akademika Heyrovského 1178/6, 500 03 Hradec Králové 3
Zastoupena	M. M. jednatel
IČ	60912553
DIČ	
Číslo účtu	
Kontakt	

(dále jen „pronajímatel“) a

Organizace	Dětský diagnostický ústav, středisko výchovné péče, základní škola a školní jídelna, Hradec Králové, Říčařova 277
Spisová značka	Rejstřík škol a školských zařízení MŠMT: RED_IZO: 600029611
Sídlo	Říčařova 277/10, Plotiště nad Labem, 503 01 Hradec Králové
Zastoupena	
IČ	62690001
DIČ	
Kontakt	

(dále jen „nájemce“)

Článek I. Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě kupní smlouvy ze dne 9. 11. 1999 a kupní smlouvy ze dne 9. 10. 2008 podílovým spoluvlastníkem ve výši podílu 899/1000 (osm set devadesát devět lomeno tisíc) na pozemku parc. č. st. 1402/1, parc. č. st. 1862/3 a parc. č. st. 1862/4, jejichž součástí je budova č. p. 1178, vše v katastrálním území Hradec Králové, obec Hradec Králové, zapsáno Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, katastrálním pracovištěm v Hradci Králové na LV č. 20372, (dále jen „budova“ nebo „nemovitost“). Tato budova je rozčleněna na jednotky, z nichž pronajímatel je vlastníkem jednotky č. 1178/1, jednotky č. 1178/2, jednotky č. 1178/4, jednotky č. 1178/5, jednotky č. 1178/6, jednotky č. 1178/7, jednotky č. 1178/8, jednotky č. 1178/9, jednotky č. 1178/10, jednotky č. 1178/11 (jednotky zapsány Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, katastrálním pracovištěm v Hradci Králové na LV 22145, pro katastrální území a obec Hradec Králové).
2. Předmětem nájmu, upraveného touto smlouvou, jsou následující prostory včetně jejich příslušenství, situované v jednotce č. 1178/9 (spodní část mezonetu) a 1178/10 (horní část mezonetu) budovy, o celkové výměře 166,25 m², bližší specifikace viz níže:



[Sem zadejte text.]

801	Zádveří	5,20
802	Komora	5,26
803	Koupelna	18,59
804	Ložnice	10,71
805	Hala	15,52
806	Pokoj	11,83
807	Pokoj	16,96
871	Pokoj	16,41
872	Pokoj	11,89
902	Chodba	9,43
905	WC	2,74
906	Obývací pokoj a kuchyň	41,71
		166,25

Vybavení bytu je: kuchyňská linka.

Článek II. Předmět nájmu

1. Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci byt včetně příslušenství a bytového zařízení do užívání výhradně za účelem bydlení (ubytování dětí) za nájemné stanovené v článku IV, s účinností ode dne 1.2.2023. Nájemce tento byt do užívání přijímá. Součástí nájmu je užívání společných prostor nebytového domu.
2. Nájemce má právo užívat i společné prostory domu č. p. 1178 spolu s dalšími nájemci v domě v rozsahu nezbytném pro řádné užívání předmětu nájmu a předávacím protokolu specifikované vybavení bytu. Jedná se zejména o vstupní chodbu v přízemí, výtah a schodišťovou chodbu v domě vedoucí k bytu uvedenému v čl. I. této smlouvy.
3. Spolu s nájemcem jsou oprávněni byt užívat zaměstnanci nájemce, a to vždy podle rozpisu služeb, a dále svěřenci nájemce v souladu s výkonem předmětu jeho činnosti.
Jiné osoby než nájemce či osoby uvedené v předchozí větě nejsou oprávněny byt trvale užívat, pokud k tomu nebude dán pronajímatelem souhlas.
4. Veškeré plánované změny v počtu osob, které mají s nájemcem byt užívat, je nájemce povinen písemně oznámit pronajímateli nejpozději **patnáct (15) dnů** před dnem, od něhož má ke změně dojít.
5. O předání a převzetí bytu pořídí smluvní strany předávací protokol včetně fotodokumentace.

Článek III. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Neoznámí-li před uplynutím sjednané doby nájmu žádná ze smluvních stran, nejméně tři měsíce před jejím uplynutím, že trvá na ukončení nájmu, nájemní smlouva a doba nájmu se prodlužuje vždy o jeden rok.



[Sem zadejte text.]

Článek IV. Nájemné a úhrada služeb

Výše nájemného a cena služeb souvisejících s nájemním vztahem, inflační doložka

1. Nájemce je povinen řádně a včas uhradit pronajímateli sjednané nájemné a náklady za služby související s nájmem.

2. Nájemné, služby a energie se stanoví dohodou stran v následující výši:

m2 x Kč	Nájemné/rok	Nájemné měsíčně Kč
Bytové prostory x	361 544 Kč	30 129 Kč
Celkem	361 544 Kč	30 129 Kč
m2 x Kč	Energie/rok	Energie měsíčně Kč
Energie	139 434 Kč	11 619 Kč
Celkem	139 434 Kč	11 619 Kč
Suma Celkem:	500 978 Kč	41 748 Kč

Výše uvedené ceny jsou bez DPH.

3. Nájemné bude fakturováno čtvrtletně tak, že pronajímatel vystaví na dané čtvrtletí zálohový list nejpozději do 15. dne posledního měsíce předchozího čtvrtletí se splatností do 25. dne posledního měsíce předchozího čtvrtletí. Nájemné se hradí bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v této smlouvě a za okamžik zaplacení se považuje den, kdy je platba připsána na účet pronajímatele. Zálohový list je vystaven na částku nájemného včetně daně z přidané hodnoty, je-li nájemce plátcem této daně. Po uhrazení zálohy pronajímatel vystaví daňový doklad. Uskutečnění zdanitelného plnění nastane nejpozději poslední den daného roku.
4. Nájemce je povinen vedle nájemného hradit náklady na služby související s nájmem (dále také jen „náklady za služby“), a to stejným způsobem jako nájemné. Záloha na energie podléhající vyúčtování jsou stanoveny paušální částkou vztaženou k m² pronajaté plochy, teplo je vyúčtováno kombinovanou metodou – částečně dle m² a částečně dle spotřeby. Zálohové platby za celý rok, popř. část roku, jsou vyúčtovány dle skutečných nákladů. Nedoplatek, případně přeplatek bude vypořádán závěrečnou fakturou (daňovým dokladem) po zjištění celkové přeúčtované částky. Při ročním přeúčtování energií a služeb bude k ceně připočtena daň z přidané hodnoty.
5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn stanovit jinou výši nákladů za energie a služby v návaznosti na změnu nákladů a cen účtovaných dodavateli.
6. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je za trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2024, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 15. února příslušného roku, jinak toto právo zaniká.
7. Nájemce prohlašuje, že není registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty.
8. Náklady na ostatní služby, jako např. platby za TV, rozhlas, internet apod. v předmětu nájmu hradí nájemce přímo dodavatelům služeb.



[Sem zadejte text.]

9. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli vratnou jistotu ve výši 30 000,-Kč bezhotovostně na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy do tří (3) dnů od podpisu této smlouvy.
10. Pokud pronajímatel od nájemce přijal vratnou jistotu ve výši 30 000,- Kč, je povinen ji nájemci vrátit do 14 dnů od převzetí nemovitosti od nájemce na účet nájemce.
11. Pronajímatel má právo zvýšit zálohy na služby, pokud výše dohodnuté zálohy nebude dostačující vzhledem ke skutečně spotřebovaným službám či v případě zvýšení cen služeb jejich dodavateli.
12. V případě, že nájemce bude v prodlení s platbou nájemného nebo záloh na služby, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci zákonný úrok z prodlení.

Článek V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje:
 - a. předat nájemci ke dni účinnosti této smlouvy předmět nájmu ve stavu způsobilém užívání; o předání bytu bude mezi smluvními stranami sepsán a podepsán předávací protokol a popsán stav bytu a jeho vybavení;
 - b. udržovat po celou dobu trvání nájmu předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání,
 - c. zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu trvání nájmu,
 - d. odstranit poškození nebo vady bytu či jeho vybavení v přiměřené době poté, co jim nájemce poškození nebo vadu oznámil, jde-li o poškození nebo vady bytu, které přesahují rozsah běžné údržby nebo drobných oprav souvisejících s užíváním bytu ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb. (Celková částka na běžnou údržbu a drobné opravy, kterou hradí nájemce je do celkové výše 16 625,-Kč za rok, což odpovídá částce max. 100,- Kč na 1 m² za 12 měsíců užívání bytu. Nájemce na požádání prokáže pronajímateli případně formou daňových dokladů vynaložené náklady.)
2. Pronajímatel je oprávněn:
 - a. po předchozí žádosti či domluvě vstoupit do bytu za účelem provedení kontroly jeho stavu, či provedení nutných oprav.
 - b. jednostranně zvýšit zálohu na úhradu za služby, dojde-li ke změně záloh účtovaných dodavateli příslušných médií. Změnu výše záloh na úhradu za služby pronajímatel promítne do nejbližší následující fakturace a doloží nájemci oznámením dodavatele médií (popř. jiným dokazatelným způsobem)
3. Nájemce se zavazuje:
 - a. řádně a včas platit nájemné a zálohy na služby dle smlouvy,
 - b. hradit náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami související s užíváním bytu dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb.,



[Sem zadejte text.]

- c. bezodkladně oznámit pronajímateli poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit (§ 2264 obč. zák.),
 - d. nepřenechat byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě bez z předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - e. neprovádět v bytě stavební úpravy nebo jiné stavební změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; bez souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn provádět žádné, zásahy do pronajatého, zabudovaného či movitého, vybavení bytu
 - f. v případě své nepřítomnosti v bytě přesahující dva měsíce za jeho současné obtížné dostupnosti oznámit tuto skutečnost včas pronajímateli. Současně je povinen po dobu nepřítomnosti označit osobu, která zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. V případě, že nájemce neoznámí takovou osobu, porušuje tím závažně svou povinnost vyplývající z nájmu za předpokladu, že tím nastane závažná újma,
 - g. nejpozději dva měsíce před koncem této nájemní smlouvy na vyzvání umožnit pronajímateli prohlídky s dalším zájemcem o nájem bytu; tato podmínka je závazná pouze v případě, že nebude prodloužena smlouva s nájemcem
 - h. v případě vzniku pojistné události bezodkladně oznámit tuto skutečnost pronajímateli
 - i. oznámit pronajímateli případnou výměnu vložky zámku, a to nejméně jeden den předem. Bezprostředně po výměně vložky předá nájemce pronajímateli jeden svazek klíčů v zapečetěné obálce
 - j. nejpozději ke dni zpětného předání bytu pronajímateli při skončení nájmu podat návrh na odhlášení trvalé bydliště všem osobám, které se k trvalému bydlišti (pobytu) za doby trvání pronájmu v bytě přihlásili, a zároveň je povinen odhlášení trvalého bydliště pronajímateli prokázat. Nedojde-li k odhlášení trvalého bydliště ze strany nájemce, případně osob s nimi žijících ve společné domácnosti nejpozději do 14 dnů od předání bytu zpět pronajímateli, je pronajímatel oprávněn bez předchozího oznámení všechny osoby hlášené k trvalému pobytu v bytové jednotce odhlásit
 - k. předat byt zpět pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, tj. uklizený, včetně výmalby bílou
 - l. předat byt zpět pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, tj. uklizený, včetně výmalby bílou barvou a vyčištění podlah včetně spár. O předání bytu mezi účastníky bude sepsán a podepsán předávací protokol, do kterého účastníci zaznamenají stavy měřidel jednotlivých energií a popíší stav bytu a jeho vybavení. Rovněž budou pořízeny fotografie bytu stejně jako u při předání bytu pronajímatelem nájemci.
4. Nájemce je oprávněn:
- požadovat od pronajímatele odstranění vad bránících řádnému užívání bytu nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen; pokud tak pronajímatel přes předchozí upozornění neučiní, je nájemce oprávněn vady v nezbytné míře odstranit a požadovat náhradu takto účelně vynaložených nákladů;



[Sem zadejte text.]

Článek VI. Zánik nájmu

1. Nájem bytu zanikne uplynutím doby dle bodu III.1., pokud nebyla prodloužena dle bodu III.2., nebo dohodou smluvních stran. Dále nájem bytu zanikne písemnou výpovědí ze zákonných důvodů.
2. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu pouze ze zákonných důvodů podle ustanovení § 2288 obč. zák., zejména pro hrubé porušení povinnosti nájemce, a podle ustanovení § 2291 pro zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce. Nájemce může vypovědět smlouvu před uplynutím sjednané doby pouze ze zákonných důvodů podle ust. § 2287 obč. zák., pokud se změnila okolnost do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
3. Skončením nájmu nevzniká nájemci nárok na náhradní byt ani na odstupné.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem 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, zajistí nájemce uveřejnění smlouvy a jejich metadat v registru smluv, včetně případných oprav uveřejnění s tím, že nezajistí-li nájemce uveřejnění smlouvy nebo jejich metadat v registru smluv do 30 dnů od uzavření smlouvy, pak je oprávněn zajistit jejich uveřejnění pronajímatel ve lhůtě tří měsíců od uzavření smlouvy.
2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze formou písemného, oboustranně odsouhlaseného dodatku.
3. Právní vztahy, které nejsou upraveny touto smlouvou, se řídí předpisy občanského práva, domovním řádem.
4. Účastníci této smlouvy prohlašují, že si ji před podpisem řádně přečetli, že s jejím obsahem souhlasí a že byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich svobodné a pravé vůle, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek.

V Hradci Králové

dne xx. xx. xxxx

V Hradci Králové

dne xx. xx. xxxx

31. 1. 2025

31. 1. 2023

Pronajímatel

