

# Smlouva o nájmu družstevního bytu

nájemní smlouva byla uzavřena v souladu s ustanoveními § 2235  
a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

## I. Smluvní strany

### 1. Pronajímatel (družstvo):

#### **Hradecké bytové družstvo Hvězda**

IČO: 25943120

Družstvo zapsané v OR vedeném KS v Hradci Králové pod sp. zn. Dr 906

Sídlo: Štefánikova 457/36c, Moravské Předměstí, 500 11 Hradec Králové

Zastoupené: předsedou představenstva paní Mgr. Markétou Nejmanovou  
a místopředsedou představenstva panem Martinem Marešem

a

### 2. Nájemce (člen družstva):

#### **statutární město Hradec Králové**

IČO: 00268810, DIČ: CZ00268810

Sídlo: Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové,

Zastoupené: na základě vnitřních předpisů Bc. Janem Slavíkem, vedoucím odboru správy  
majetku města

## II. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem bytových domů č. p. 455, 456, 457 v Hradci Králové, ulice Štefánikova. Bytové domy jsou zapsány u Katastrálního úřadu v Hradci Králové na listu vlastnictví pro katastrální území Třebeš, část obce Moravské Předměstí, obec a okres Hradec Králové.
2. Předmětem nájmu dle této nájemní smlouvy je družstevní byt č. **C01** o velikosti **2+KK, 51,54 m<sup>2</sup>**, v **1. NP** bytového domu č. p. **455**, v Hradci Králové, ulice **Štefánikova**, s příslušenstvím (dále jen „byt“).

## III. Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou.

## IV. Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

1. Výše nájemného je stanovena dohodou mezi družstvem a nájemcem. Jedná se o účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě bytu, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se byt nachází, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice bytu.
2. Výše úhrady za plnění spojená s užíváním bytu se stanoví zálohově tak, aby v průběhu zúčtovacího období kryla celkové předpokládané náklady bytového domu (společných prostor a jednotlivých bytů) na dodávky energií, vody a ostatní náklady dle konkrétního rozpisu vyhotoveného pro každý byt bytového domu. Výše záloh je dána také počtem osob žijících ve společné domácnosti s nájemcem bytu, popřípadě plochou bytu.

3. Konkrétní výše nájemného a záloh na služby poskytované s nájmem bytu je uvedena v tzv. evidenčním listu, který je přílohou č. 1 této nájemní smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli platby spojené s užíváním bytu podle výpočtu uvedeného v evidenčním listu v aktuálním znění. Povinnost vzniká dnem podpisu této smlouvy.
5. Nájemné jakož i zálohy na služby poskytované s nájmem bytu budou placeny nájemcem měsíčně, a to vždy do 15. dne kalendářního měsíce za měsíc, za který jsou placeny. Platby budou prováděny na účet pronajímatele uvedený v evidenčním listu.
6. Skutečná výše ceny za služby (dle skutečně naměřené spotřeby) se zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé služby dle konkrétních zúčtovacích období sjednaných v dodavatelsko-odběratelských smlouvách s dodavatelem služeb, obvykle k 31.12. kalendářního roku. Pronajímatel je povinen provést vyúčtování záloh nejpozději do tří měsíců od jejich obdržení od dodavatele služeb. Finanční vyrovnání provedou pronajímatel a nájemce nejpozději do 3 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci.
7. V případě prodloužení nájemce s úhradou nájemného a plnění spojených s užíváním bytu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodloužení ve výši stanovené Nařízením vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

#### **V.**

#### **Skutečnosti rozhodné pro výpočet zálohových plateb na služby spojené s nájmem bytu**

1. Pro stanovení výše záloh na platby služeb spojených s užíváním bytu a pro rozpočítání plateb za jednotlivé služby je rozhodný počet osob užívajících byt společně s nájemcem, popřípadě plocha bytu. Počet osob a plocha bytu jsou uvedeny v evidenčním listu.
2. Nájemce je povinen do jednoho měsíce od jejich vzniku oznámit pronajímateli skutečnosti, mající vliv na výpočet výše záloh a plateb za služby spojené s nájmem bytu.

#### **VI.**

#### **Ostatní ujednání**

1. Nájemce se seznámil se stavem bytu a podpisem této smlouvy potvrzuje, že jej přebírá ve stavu způsobilém k užívání.
2. Práva a povinnosti z nájmu bytu jsou dána oběma stranám zejména touto nájemní smlouvou, příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, jeho prováděcími předpisy, stanovami bytového družstva, domovním řádem.
3. Nájemce je povinen respektovat domovní řád platný pro daný objekt.
4. Nájemce je povinen pověřenému zástupci pronajímatele umožnit, dle potřeby, v předem oznámenou dobu, zjištění stavu bytu. Nájemce má povinnost zpřístupnit byt na výzvu k provedení kontroly a oprav společných rozvodů a zařízení v domě nebo sousedícím bytě.
5. Pokud jsou v bytě instalovány poměrové měřiče odběru tepla, teplé užitkové vody a studené pitné vody, nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem a umístěním měřičů a zkontroloval jejich funkčnost a neporušenost plomb a přebírá odpovědnost za plnění povinností vyplývajících ze směrnic o měření tepla, TUV a SV. Nájemce je povinen zpřístupnit byt pro provedení montáže, servisu, oprav a odečtu měřidel v termínu stanoveném pronajímatelem nebo vzájemnou dohodou.
6. Veškeré opravy bytu, související s jeho užíváním, a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí v plné výši nájemce.
7. Nájemce, jakož i osoby užívající byt společně s nájemcem, jsou povinni byt, prostory k němu příslušející, společné prostory a zařízení bytového domu užívat řádně a chránit je před vznikem škody. Dále jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby nenarušoval práva a oprávněné zájmy ostatních uživatelů v domě.

8. Nájemce je povinen odstranit na své náklady ihned závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kteří s ním bydlí nebo jimž umožnil do domu přístup. Nestane-li se tak, zajistí jejich odstranění pronajímatel na náklady nájemce.
9. Nájemce není oprávněn v bytě provádět jakékoliv změny stavebního či dispozičního charakteru bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, který však nenahrazuje souhlas příslušného orgánu státní správy nebo samosprávy. Povolené úpravy je povinen provádět odborně a nese za ně odpovědnost.
10. Nájemce se zavazuje neprovádět v bytě nebo v domě jakékoliv úpravy zasahující do vnějšího vzhledu domu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele
11. Nájemce se zavazuje nepřenechat byt nebo jeho část jinému do podnájmu bez předchozího souhlasu pronajímatele.
12. Při skončení nájmu bytu se nájemce zavazuje byt vyklidit, hygienicky vymalovat a vyklizený pronajímateli odevzdat se vším vybavením a zařízením ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě bytu. O převzetí bytu pronajímatel vyhotoví zápis.
13. Nájemce bytu se zavazuje dodržovat požární, bezpečnostní a hygienické předpisy vztahující se k užívání bytu a společných prostor domu. Nájemce je povinen vést k této zodpovědnosti i příslušníky své domácnosti, osoby s ním bydlící i případné hosty. Nájemce nese plnou zodpovědnost za bezpečnost svou i všech osob, které s ním v bytě bydlí nebo se tam zdržují s jeho souhlasem či se souhlasem členů jeho domácnosti.
14. Úklid společných prostor v domě hradí nájemce bytu. Tyto služby bude provádět pronajímatel sám, popř. prostřednictvím třetích osob.

## **VII. Ukončení nájmu**

1. Nájem dle této nájemní smlouvy může zaniknout písemnou dohodou uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem, vyloučením z družstva z důvodů uvedených v ustanovení § 734 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, převodem bytu do vlastnictví nájemce, zánikem členství nájemce v družstvu a dalšími způsoby uvedenými v právních předpisech.
2. Po zániku nájmu je nájemce bytu povinen byt vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stejném stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě, a to následující den po skončení nájmu bytu, pokud se s pronajímatelem nedohodnou jinak. O předání bytu se pořídí zápis.
3. Po zániku nájmu nemá nájemce nárok na přidělení náhradního bytu ani na náhradní ubytování. S výjimkou případu, kdy tak stanoví soud.

## **VIII. Závěrečná ujednání**

1. Tato nájemní smlouva o rozsahu čtyř stran (bez tzv. evidenčního listu) je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Po jednom stejnopisu obdrží každá smluvní strana.
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 prohlašují, že na tuto smlouvu se vztahuje zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), přičemž nájemce je dle § 2 cit. zákona subjektem, jehož smlouvy se povinně uveřejňují prostřednictvím registru smluv.
4. Smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu obou smluvních stran, a účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv.
5. Pronajímatel prohlašuje, že souhlasí s uveřejněním této smlouvy v plném znění (včetně všech příloh). Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje žádná obchodní tajemství a

pronajímatel souhlasí s uveřejněním smlouvy (vč. metadat) bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

6. Podle § 5 odst. 5 zákona o registru smluv je k řádnému uveřejnění smlouvy třeba, aby byla uveřejněna způsobem tam stanoveným, a to včetně vyplnění metadat. Smluvní strany se dohodly, že uveřejní metadata v níže uvedeném rozsahu a prohlašují, že uvedený rozsah metadat:
  - identifikace smluvních stran:  
Hradecké bytové družstvo Hvězda, Štefánikova 457/36c, Moravské Předměstí, 500 11 Hradec Králové, IČO: 25943120, ID datové schránky: zr8axuv  
statutární město Hradec Králové, Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové, IČO: 00268810, ID datové schránky: bebb2in
  - vymezení předmětu smlouvy: Smlouva o nájmu družstevního bytu – nájem bytu v domě č. p. 455, v Hradci Králové, ulice Štefánikova
  - cena: 67860 Kč
  - datum uzavření smlouvy: datum podpisu smlouvy poslední smluvní stranoupovažují za správný, úplný a v tomto znění plně odpovídající a vyhovující požadavkům zákona o registru smluv.
7. Smluvní strany sjednávají, že měnit nebo doplňovat text smlouvy je možné pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami. Možnost měnit smlouvu jinou formou smluvní strany vylučují.
8. Nájem bytu za podmínek stanovených v této smlouvě byl schválen usnesením Rady města Hradec Králové č. RM/2023/639 ze dne 23.5.2023
9. Přílohou č. 1 této nájemní smlouvy je tzv. evidenční list, který obsahuje konkrétní výši nájemného a jednotlivých záloh na služby spojené s užíváním bytu dle této nájemní smlouvy. Tento evidenční list bude měněn (doplňován) v závislosti na sjednaných změnách výše nájemného a výše záloh na služby spojené s nájmem bytu.
10. Smluvní strany prohlašují, že tato nájemní smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své vlastnoruční podpisy.

V Hradci Králové dne: 10. 07. 2023

Hradecké bytové družstvo Hvězda:

statutární město Hradec Králové:

## Evidenční list nájemného

ID 91

pronajímatel	<b>Hradecké bytové družstvo Hvězda</b>	nájemce	<b>Statutární město Hradec Králové</b>
IČO	<b>25943120</b>	IČO	<b>00268810</b>
		platnost od	

## Základní údaje o bytu

obec	<b>Hradec Králové</b>	ulice	<b>Štefánikova</b>
byt číslo	<b>C01</b>	číslo popisné	<b>455</b>
kategorie	<b>I.</b>	NP	<b>1</b>
zdroje vody	<b>z centrálního zdroje</b>	světlá výška bytu	<b>2,67 m</b>
druh WC	<b>vlastní v bytě</b>	způsob vytápění	<b>dálkové</b>
druh koupelny	<b>vlastní v bytě</b>	v domě uklízí	<b>družstvo</b>

podlahová plocha bytu	<b>48,49 m<sup>2</sup></b>
podlahová plocha sklep	<b>3,050 m<sup>2</sup></b>
podlahová plocha balkonu	<b>0 m<sup>2</sup></b>
<b>celkem</b>	<b>51,54 m<sup>2</sup></b>

<i>počet osob</i>	<i>datum narození</i>	<i>datum nastěhování</i>	<i>datum odstěhování</i>
1			

## měsíční platby

<i>zálohy</i>	<i>Kč</i>	<i>služby</i>	<i>Kč</i>	<i>pevné složky</i>	<i>Kč</i>
studená voda	<b>270</b>	společná elektřina	<b>17</b>	pojištění domu	<b>55</b>
teplá užitková voda	<b>302</b>	provoz výtahu	<b>0</b>	daň z nemovitosti	<b>54</b>
dodávka tepla	<b>725</b>	úklid spol. prostor	<b>35</b>	fond oprav	<b>829</b>
		připojení k Internetu	<b>280</b>	správa domu	<b>193</b>

Pevné složky s užíváním bytu	1131	Kč
Zálohy spojené s užíváním bytu	1297	Kč
Služby spojené s užíváním bytu	332	Kč
<b>Měsíční zálohy, služby a nájemné celkem</b>	<b>2760</b>	<b>Kč</b>

Platby provádějte na účet Hradeckého bytového družstva Hvězda,  
vedený u Raiffeisen Bank a.s., Hradec Králové



Jako variabilní symbol platby uvádějte rodné číslo majitele družstevního podílu.

V případě, že jsou platby prováděny převodem ze SIPO účtu, bude změna provedena automaticky.

