Domov U Biřičky, 500 08 Hradec Králové, K Biřičce 1240,
IČ 00579033,
č. účtu 25535511/0100 u Komerční banky v Hradci Králové,
zastoupený ředitelkou paní Ing. Danielou Luskovou, MPA, MHA
(dále jen **pronajímatel)**

a

[redacted]
(dále jen **nájemce**)

uzavřeli v souladu se zněním § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v aktuálním znění (dále jen „občanský zákoník“) tuto následující

SMLOUVU O NÁJMU

I.

1. Předmětem smlouvy je nájem pokojů č. 2 o výměře 7,2 m² a č. 3 o výměře 9 m² v 1. NP domu v Hradci Králové, ulice K Biřičce, dům č. p. 1239, ke kterému má na základě Zřizovací listiny čj. 12605/SV/2009/Ta ze dne 10. 9. 2009 právo hospodaření příspěvková organizace Královéhradeckého kraje Domov U Biřičky, 500 08 Hradec Králové, K Biřičce 1240, IČ 00579033.
2. Společně s pokojem je nájemce oprávněn užívat také společnou toaletu, koupelnu a kuchyňku v domě.
3. Pronajímatel přenechává nájemci tyto pokoje do užívání, a to zejména v souvislosti s pracovním poměrem, který mezi pronajímatelem a nájemcem vznikl na základě pracovní smlouvy ze dne 3. 5. 2022. Tato smlouva je tedy uzavírána jako nájemní smlouva na pokoje, které mají charakter služební, přičemž délka nájmu je primárně vázána na trvání pracovního poměru mezi pronajímatelem a nájemcem.
4. Přesný rozsah vybavení, zařízení, stav pokoje, je popsán v evidenčním listu a předávacím protokolu, které jsou přílohou této smlouvy.

II.

1. Pronajímatel přenechává pokoje specifikované v čl. I. této smlouvy nájemci na dobu určitou od 1. 11. 2023 do 31. 10. 2024. Dnem ukončení platnosti této smlouvy zaniká i právo na užívání těchto pokojů a nájemce je povinen pokoj uvolnit. Nájemní vztah dle této smlouvy končí dříve než uplynutím ujednané doby určité, pokud bude dříve ukončen pracovní poměr mezi pronajímatelem a nájemcem. V takovém případě zaniká nájemní vztah dnem, kdy dojde k ukončení pracovního poměru.
2. Nájemce se zavazuje, že pokoje bude užívat výlučně k bydlení, nikoli k podnikatelským účelům a neuvede jej ani jako místo podnikání. Nájemce není oprávněn ohlásit adresu domu, ve kterém se nacházejí pronajímané pokoje, jako místo svého trvalého bydliště.
3. Nájemce je povinen pokoje a další prostory příslušející k němu užívat v souladu s touto smlouvou tak, aby nenarušoval práva a oprávněné zájmy ostatních uživatelů ubytovaných v domě.

[redacted]

5. Pronajímatel souhlasí, aby v pokoji žila i kočka pronajímatele, a to za podmínek:
    a) kočka je očkována na běžné choroby, přičemž při nehlášené návštěvě jsou nájemci schopni toto prokázat kopií očkovacího průkazu zvířete

b) kočka není agresivní a je vstřícná vůči lidem
c) kočka je čistá a bez parazitů
d) kočka je pod stálým dozorem nájemců, nepohybuje se volně po venkovním areálu ani vnitřních prostorách Domova, neobtěžuje klienty ani zaměstnance, nezpůsobuje nepořádek
e) majitel kočky neprodleně likviduje exkrementy

III.

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíční nájemné **ve výši Kč 4646,-** a měsíční paušál za služby spojené s užíváním bytu **ve výši Kč 3040,- (vodné a stočné Kč 1012,-, el. energie Kč 888,- a plyn Kč 1140,-), tedy celkem Kč 7686,-. Měsíční poplatek za ubytování kočky činí Kč 450,-.** Povinnost platit nájemné a měsíční paušál za služby vzniká dnem účinnosti této smlouvy. Shora sjednaná výše nájemného je vázána na podmínku trvání pracovního poměru mezi pronajímatelem a nájemcem.
2. Pokud je nájemné stanoveno dle platných právních předpisů, pronajímatel si vyhrazuje právo na zvýšení nájmu a paušálu za služby v souladu s platnými právními předpisy a zákony. Změnu výše nájemného a paušálu za služby oznámí pronajímatel nájemci písemně na jméno nájemce na adresu pronajímaného bytu, pokud nebude nájemcem za trvání nájemní smlouvy písemně sdělena adresa jiná. Za doručení oznámení se považuje vždy pátý den následující po odeslání oznámení, a to i v případě, že si nájemce oznámení nepřevezme.
3. Nájemce je povinen při uzavření nájemní smlouvy pronajímateli oznámit rozhodné skutečnosti pro stanovení výše nájmu a paušálu za služby, především seznam všech osob, které s ním žijí ve společné domácnosti. Nájemce prohlašuje, že ke dni podpisu této smlouvy s ní ve společnosti nežije nikdo a pronajímané pokoje tak bude užívat výlučně nájemce a rodinný příslušník. Případné změny je nájemce povinen ohlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději do 10 dnů od data, kdy změna nastala. Neoznámí-li nájemce tyto změny ani do dvou měsíců od doby, co změna nastala, bude tato skutečnost považována za zvlášť závažné porušení smlouvy a bude tak důvodem pro okamžitou výpověď pronajímatelem dle ustanovení § 2291 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. V případě, že bude pokoje bez písemného souhlasu pronajímatele užívat více osob, bude tato skutečnost považována za zvlášť závažné porušení smlouvy a bude tak důvodem pro okamžitou výpověď dle ustanovení § 2291 zákona č. 89/2012 Sb.
4. Nájemné a paušál za služby jsou placeny měsíčně **hotově do pokladny, a to nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné.** Nezaplatí-li nájemce nájemné a paušál za služby, nebo jejich doplatky ve splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení. Prodlení s úhradou nájemného nebo paušálu za služby delší než jeden měsíc, je důvodem k výpovědi z nájmu v souladu s ustanovením § 2309 b) Občanského zákoníku v platném znění.

IV.

1. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaných pokojů a podpisem této smlouvy potvrzuje, že je přebírá ve stavu způsobilém k užívání, tj. k okamžitému nastěhování a bydlení. Nájemce se zavazuje, že bude pečovat o pronajímané pokoje a jejich vybavení jako řádný hospodář, bude dodržovat dobré mravy a noční klid od 22.00 večerní do 6.00 ranní.
2. Po zániku nájmu se nájemce zavazuje pokoje vyklidit a vyklizené pronajímateli odevzdat se vším vybavením a zařízením ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě pokojů. O převzetí pokojů pronajímatel vyhotoví předávací protokol.
3. Nájemce není oprávněn pronajaté pokoje nebo jejich část přenechat jinému do podnájmu (užívání) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti nájemníka podle ustanovení § 2309 b) a může být důvodem k výpovědi z nájmu bez přivolení soudu.

4. Nájemce není rovněž oprávněn provádět jakékoliv změny stavebního či dispozičního charakteru v pronajatých pokojích 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.
5. Nájemce je povinen informovat pronajímatele o své nepřítomnosti v pronajímaných pokojích, která bude přesahovat dobu jednoho měsíce. Pokud nájemce pronajímatele o této skutečnosti neinformuje, je takové jednání zvlášť závažným porušením smlouvy, a tedy důvodem pro výpověď této smlouvy bez výpovědní doby dle ustanovení § 2291 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.
6. Nájemce není vzhledem k charakteru a účelu užívání budovy, ve které jsou umístěny pokoje, chovat bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele zvíře. Porušení této povinnosti je považováno za zvlášť závažné porušení smlouvy a opravňuje pronajímatele k ukončení nájmu bez výpovědní doby.

V.

1. Nájemce je povinen zpřístupnit pokoje pro provedení montáže, servisu, oprav v termínu stanoveném dodavatelem, resp. pronajímatelem nebo vzájemnou dohodou.

VI.

1. Nájemce je povinen hradit drobné opravy v pokojích, související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou pokojů tak, jak jsou uvedené v nařízení vlády ČR č. 258/1995 Sb. v platném znění.
2. Ostatní opravy v pokojích je povinen zajišťovat a hradit pronajímatel, přičemž požadavek na takové opravy musí nájemce oznámit písemně bez zbytečného odkladu poté, co se o vzniku příslušné závady dozvěděl. Pronajímatel neprodleně potvrdí příjem požadavku. V dohodnutém termínu je nájemce povinen příslušný pokoj zpřístupnit. Nájemce je povinen si při užívání pokoje počínat tak, aby nevznikala další škoda.
3. Nájemce je povinen uklízet pokoje a dle harmonogramu uklízet i ostatní prostory (koupelna, toalety, chodby, kuchyňka).
4. Nájemce je povinen odstranit na své náklady závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo bydlí v pronajatých pokojích. Neučiní-li tak, je oprávněn je odstranit nebo zabezpečit jejich odstranění pronajímatel na náklad nájemce.

VII.

1. Pronajímatel má právo kdykoliv za dobu trvání nájemního vztahu kontrolovat stav pokojů a nájemce se zavazuje tyto prohlídky pověřeným zástupcům pronajímatele umožnit. Nájemce má povinnost zpřístupnit pokoje na výzvu k provedení kontroly a oprav společných rozvodů a zařízení v domě nebo sousedícím pokoji.
2. Nájemce se zavazuje dodržovat požární, bezpečnostní a hygienické předpisy vztahující se k užívání pokojů a společných prostor. 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 pokoji bydlí nebo se tam zdržují s jeho souhlasem či souhlasem členů jeho domácnosti.

VIII.

1. Nájem dle této smlouvy zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, uplynutím doby, na kterou byl sjednán nebo písemnou výpovědí. Nájem dle této smlouvy dále zanikne ukončením pracovního poměru mezi pronajímatelem a nájemcem, přičemž v takovém případě zaniká nájemní vztah dnem, kdy dojde k ukončení pracovní poměru. Nájemce je povinen pokoje vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stejném stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím

k obvyklému opotřebení, a to následující pracovní den po skončení nájmu, pokud se nedohodnou s pronajímatelem jinak. O předání pokojů se pořídí zápis. Za každý den prodlení s předáním pokojů bude nájemce platit náhradu za užívání pokojů do doby, než pokoje vyklidí, ve výši odpovídající nájemnému podle článku III. této smlouvy.

2. Výpověď této smlouvy musí být vyhotovena písemně a doručena druhé smluvní straně. Má se za to, že písemné vyhotovení výpovědi je doručeno pátý den po jejím odeslání. Strany si ujednávají změnu délky zákonné výpovědní doby a výpovědní doba je tak jeden měsíc.
3. Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní lhůtou pro případ, že bude nebytové prostory potřebovat pro svou činnost dle zřizovací listiny ze dne 10. 9. 2009, případně též pro zájmy zřizovatele. Nájemci je tato skutečnost dobře známa a výslovně takové právo pronajímatele akceptuje. Smluvní strany pro vyloučení pochybností ve shodě uvádějí, že tento výpovědní důvod považují za závažný pro vypovězení nájmu ve smyslu ustanovení § 2288 odst. 1 písm. d) Občanského zákoníku.
4. V případě, že nájemce poruší svoji povinnost zvlášť závažným způsobem, může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce pokoj bez zbytečného odkladu odevzdal. Ve výpovědi musí být uveden důvod, v čem pronajímatel spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti.
5. Platnost této smlouvy může být prodloužena na základě žádosti nájemce o její prodloužení nejvýše o dalších 12 měsíců.

IX.

1. V případě, že pronajímatel uzavřel tuto smlouvu na základě nepravdivých údajů uvedených nájemcem, je tato nájemní smlouva od svého počátku neplatná.
2. Nezačne-li nájemce pokoje užívat do tří týdnů ode dne platnosti této nájemní smlouvy, pozbývá tato nájemní smlouva platnosti.

X.

1. V ostatním se vzájemné vztahy mezi nájemcem a pronajímatelem, pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku v platném znění.
2. Veškeré změny v této smlouvě lze provádět pouze písemně formou číslovaných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
3. Obě smluvní strany s obsahem smlouvy souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy. Tato smlouva je pořízena ve dvou výtiscích a nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Účinnost této smlouvy je 1. 12. 2023.
4. Pokud dojde ke změně právních předpisů, na které se nájemní smlouva odvolává, může pronajímatel po uplynutí doby nájmu upravit znění smlouvy tak, aby odpovídala platným předpisům. Pokud nájemce odmítne takto upravenou nájemní smlouvu uzavřít, není pronajímatel vázán příslibem prodlužování platnosti nájemní smlouvy.

V Hradci Králové dne

Ing. Daniela Lusková, MPA, MHA ředitelka
za pronajímatele

nájemce