

NÁJEMNÍ SMLOUVA

7507/2024, A/2024/0693

č.j. 01016/2024/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

(dále jen „Správa nemovitostí“)

a

Nájemce:

Roma – spolek HK

se sídlem Pospíšilova 698/17, 500 03 Hradec Králové 3

zastoupený Veronikou Demeterovou, [REDACTED] Nový Hradec

Králové, 500 06 Hradec Králové

IČ: 085 70 078

kontakt: [REDACTED]

(dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2201 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./or.č. 651/9, na adrese **Gočárova, 500 02 Hradec Králové**, stojícím na pozemku st.p.č. 736 k.ú. Hradec Králové.
(dále jen „dům“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání **byt číslo 32** 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 nájemcem v bytě bydlet, je uveden v Evidenčním listu nájemce, který je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Při předání bytu k užívání bude sepsán Protokol o předání a převzetí bytové jednotky, v němž bude zaznamenán stav bytu a bytového vybavení.

II.

Doba nájmu, účinnost smlouvy

1. Pronajímatel přenechává byt nájemci do užívání na **dobu určitou, a to do 30.4.2025 s možností prodloužení**. Byt je nájemci pronajímán za účelem zajištění dostupného bydlení klientům nájemce.
2. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem převzetí bytu nájemcem k jeho užívání.

III.

Nájemné a úhrada služeb spojených s užíváním bytu

1. Úhrada za nájem bytu se stanoví ve výši 180 Kč/m²/měsíc do 80 m² plochy bytu a dále za nájemné ve výši 90 Kč/m²/měsíc za plochu nad 80 m². Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíčně nájemné **v celkové výši 16.379,- 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 nájemce, není-li dále touto smlouvou stanoveno 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 nájemcem i případné další prokazatelné náklady.

Roční procento opotřebení je stanoveno následovně:

	Roční % opotřebení	Životnost v rocích
Sporák, vařič	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 nájemci 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. Nájemce je povinen platit nájemné a hradit zálohy za služby spojené s užíváním bytu od prvního dne nájmu.
5. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zálohy za služby prostřednictvím Správy nemovitostí Hradec Králové, příspěvkové organizace, a to bezhotovostním převodem na účet č.ú. 27-315020217/0100, VS 92651032 nebo v hotovosti v pracovní době Správy nemovitostí Hradec Králové, příspěvkové organizace na adrese jejího sídla – ul. Kydlinovská 1521, Hradec Králové, a to nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. V případě, že nájemce bude v prodlení s úhradou jakékoliv platby na nájem a služby dle této smlouvy, sjednávají účastníci smluvní pokutu 0,1% z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
6. Vyúčtování skutečných nákladů a záloh na jednotlivé služby spojené s užíváním bytu bude nájemci 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 nájemci zasíláno formou písemného oznámení.

8. V případě prodlení nájemce s úhradou plateb nájemného a služeb spojených s užíváním bytu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli za každý den prodlení smluvní pokutu ve výši 0,1% z dlužné částky.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů a byt a jeho příslušenství užívat v souladu s touto smlouvou tak, aby nenarušoval práva a oprávněné zájmy ostatních uživatelů v domě.
2. Nájemce je oprávněn byt nebo jeho část přenechat do podnájmu výhradně svým klientům. Podnájem bytu jiným osobám bez souhlasu pronajímatele se pro účely této smlouvy považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z této smlouvy. Nájemce se zavazuje, že předloží pronajímateli do 7 dnů od uzavření, kopie uzavřených podnájemních smluv.
3. Pronajímatel se zavazuje udržovat po dobu nájmu byt ve stavu způsobilém k užívání.
4. Nájemce je povinen 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 je nájemce povinen provádět a hradit plně, se rozumí zejména udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, provádění pravidelných odborných prohlídek, kontrol a čištění zařízení a předmětů (např. ohříváčů vody, veškerých plynových spotřebičů, baterií, atd.).
Drobnými opravami, které je nájemce povinen 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.
5. Zjistí-li nájemce 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 je povinen nájemce oznámit pronajímateli prostřednictvím Správy nemovitostí. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provedení oprav, a to zejména zpřístupněním bytu v dohodnutém termínu, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
6. 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.
7. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí v pronajatém bytě. Neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění nájemce tyto závady a poškození odstranit nebo zabezpečit jejich odstranění na náklad nájemce.
8. Nájemce ani osoby, které v bytě bydlí, 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 je nájemce povinen provádět odborně a nese za ně plnou odpovědnost. Při skončení nájmu odstraní nájemce v bytě provedené stavební úpravy a jiné změny, které provedl, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.
9. 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 též osoby, které s ním v bytě bydlí, i případné hosty. Nájemce nese plnou zodpovědnost za bezpečnost svou i všech osob, které v bytě bydlí nebo se v něm zdržují.
10. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli prostřednictvím Správy nemovitostí veškeré změny v počtu osob, které v bytě bydlí, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob a jejich vztah k nájemci. Nesplní-li nájemce tuto povinnost ani do dvou měsíců od okamžiku, co změna v počtu osob žijících v bytě nastala, považuje se to za závažné porušení povinností nájemce a může být důvodem k výpovědi z nájmu bytu.

11. Pronajímatel má právo, po předchozím oznámení učiněném alespoň pět pracovních dnů předem, prohlédnout alespoň jednou ročně stav bytu a nájemce se zavazuje tyto prohlídky pověřeným zástupcům pronajímatele umožnit. Nájemce má povinnost zpřístupnit byt na výzvu k provedení kontroly a oprav společných rozvodů a zařízení v domě nebo sousedícím bytě.
12. V bytě, kde jsou nainstalovány poměrové měřiče odběru tepla, teplé užitkové vody a studené pitné vody, nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem měřičů a zkontroloval jejich funkčnost a neporušenost plomb. Nájemce bere na vědomí, že je povinen zpřístupnit byt pro provedení instalace, údržby a oprav měřidel a odpočtu naměřených hodnot v termínu stanoveném pronajímatelem, poskytovatelem služby, nebo vzájemnou dohodou.
13. Jestliže nájemce ví předem o své nepřítomnosti v bytě, respektive nepřítomnosti bydlících osob, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že mu bude byt po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli prostřednictvím Správy nemovitostí, a to nejpozději 3 pracovní dny předem. Současně je nájemce povinen označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.
14. Nesplní-li nájemce povinnosti uvedené v předchozím odstavci tohoto článku, považuje se toto jednání za závažné porušení povinností nájemce.
15. Podnájemce musí mít při podpisu podnájemní smlouvy trvalé bydliště Hradec Králové.
16. Nájemce je povinen byt do 7 dnů od podpisu této smlouvy pojistit (smluvní pojištění nemovitosti), a to včetně pojištění zařízení bytu a sjednání pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou běžným občanským životem osobami, které byt fakticky užívají (klienti nájemce). Všechna tato pojištění musí nájemce udržovat v platnosti po celou dobu trvání nájmu a pronajímatel má právo kdykoliv požadovat doložení uzavření a platnosti všech pojištění. Absence sjednání pojištění se pro účely této smlouvy považuje za zvlášť závažné porušení povinností nájemce z této smlouvy a zakládá právo pronajímatele vypovědět tuto smlouvu bez výpovědní doby. Pojistné plnění z titulu pojištění nemovitosti a zařízení bytu vinkuluje nájemce ve prospěch pronajímatele.

V. Zánik nájmu bytu

1. Nájem bytu může zaniknout písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí z důvodů uvedených v této smlouvě nebo 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 nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu bytu. Za hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu účastníci pro účely této smlouvy považují také opakované rušení nočního klidu nebo neoprávněný pobyt a užívání bytu osobami, které v bytě nebydlí a nejsou v něm hlášeny.
4. Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby do splatnosti příštího nájemného (§2228 odst. 4 občanského zákoníku), 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. Při skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a vyklizený pronajímateli odevzdat se vším vybavením a zařízením ve stejném stavu, v jakém jej převzal, 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 nájemce uvede 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. Při odevzdání bytu nájemcem pronajímateli musí být byt vymalován, uklizen a odstraněny drobné závady. O odevzdání 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.

Pokud nájemce poruší svoji povinnost vyklidit a odevzdat byt v den, kdy nájem končí, vznikne nájemci povinnost vydat pronajímateli bezdůvodné obohacení z titulu užívání bytu bez právního důvodu. Termin splatnosti bezdůvodného obohacení je shodný s termínem splatnosti nájemného a služeb, tj. vždy k poslednímu dni příslušného kalendářního měsíce, ve kterém nájemce byt bezdůvodně užíval. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a úhrad za služby poskytované s užíváním bytu, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá. Kromě toho je pronajímatel oprávněn v případě prodlžení nájemce s vyklizením bytu požadovat na nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000 Kč,- za každý den neoprávněného užívání bytu.
7. Nájemce podpisem této smlouvy dává pronajímateli souhlas ke vstupu do předmětu nájmu a k vyklizení předmětu nájmu, pokud nájemce po skončení nájmu i přes výzvu pronajímatele byt dobrovolně sám nevyklidí a neodevzdá.
8. Smluvní strany sjednávají, že ustanovení § 2230 občanského zákoníku se nepoužije. Tzn., bude-li nájemce pokračovat v užívání předmětu nájmu po dni, kdy měl nájem bytu skončit, nájem se za žádných okolností neobnovuje, a to i kdyby pronajímatel nevyzval nájemce do jednoho měsíce po uplynutí nájemní doby, aby mu předmět nájmu odevzdal.

VI.

Ostatní ustanovení

1. V případě, že pronajímatel uzavřel tuto smlouvu na základě nepravdivých údajů uvedených nájemcem, je tato nájemní smlouva neplatná.
2. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem pronajímaného bytu, a podpisem této smlouvy potvrzuje, že jej přebírá ve stavu způsobilém k užívání, tj. k nastěhování a obývání nebo k realizaci pronajímatelem písemně odsouhlasených stavebních úprav.
3. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2208 odst. 2 občanského zákoníku se nepoužije. Tzn., že v případě, že nájemci 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), nájemce není oprávněn 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 sjednán na základě usnesení Rady města Hradec Králové č. RM/2024/292 ze dne 5.3.2024.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce bere na vědomí, že dům, ve kterém se pronajímaná bytová jednotka nachází, je situován v památkově chráněném území ve smyslu zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
2. Smlouva vstupuje v platnost dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti nabývá dnem uveřejnění v registru smluv.
3. Smluvní strany prohlašují, že smlouva neobsahuje žádná obchodní tajemství a nájemce souhlasí s uveřejněním smlouvy (vč. metadat) bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
4. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují dohodou nahradit ustanovení neplatné/neúčinné novým ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému ekonomickému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Uvedené platí obdobně i v případě zrušení smlouvy dle §

7 zákona o registru smluv. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

5. Dle § 5 odst. 5 zákona č. 340/2015 Sb., zákon 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:**

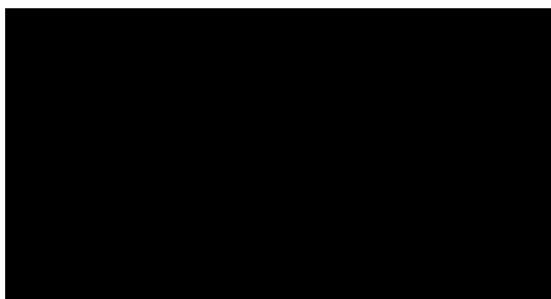
statutární město Hradec Králové, se sídlem Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové, IČO: 00268810, ID:bebb2in;

Roma – spolek HK, se sídlem Pospíšilova 698/17, 500 03 Hradec Králové, IČ: 08570078;

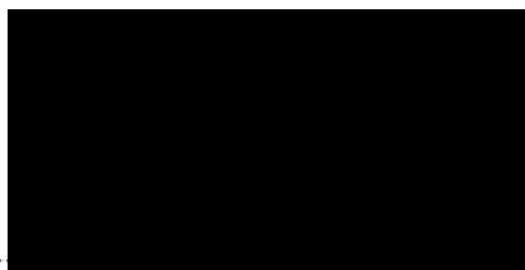
- vymezení předmětu smlouvy: Nájemní smlouva o nájmu bytu na adrese Gočárova 651/9 (byt č. 32), 500 02 Hradec Králové
 - cena 209.328,-- Kč bez DPH
 - datum uzavření smlouvy: datum podpisu smlouvy poslední smluvní stranou považují za správný, úplný a v tomto znění plně odpovídající a vyhovující požadavkům zákona o registru smluv.
6. Tato smlouva a právní vztahy z ní vyplývající se řídí ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
7. 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.
8. Smluvní strany prohlašují, že na smlouvu se mj. vztahuje zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), a pronajímatel je dle § 2 cit. zákona subjektem, jehož smlouvy se povinně uveřejňují prostřednictvím registru smluv.
9. Pronajímatel souhlasí s podnájemem bytu za účelem ubytování klientů nájemce. Nájemce bude povinen poskytnout pronajímateli kopie těchto nájemních smluv včetně kontaktů na ubytované.
10. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, a že s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.
11. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží 3 a nájemce 1 vyhotovení.

V Hradci Králové dne 22.3.2024

V Hradci Králové dne 12.3.2024



Roma – spolek HK
Veronika Demeterová, předseda spolku
za nájemce



Ing. Jaroslava Bernhardová
ředitelka organizace
za pronajímatele

