

statutární město Hradec Králové, IČO: 00268810, DIČ: CZ00268810
se sídlem Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové
zastoupené Mgr. et Mgr. Pavlínou Springerovou, Ph. D., primátorkou města
bankovní spojení: Komerční banka, a. s.
č. účtu: 16010-426511/0100, v. s. 8500000110
(dále též „**město**“)

a

NOHO Pumau s. r. o. , IČO: 14084350, DIČ: CZ14084350
se sídlem Pražská třída 839, Kukleny, 500 04 Hradec Králové
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Hradci Králové, spisová značka
C 48771
zastoupená Ing. Tomášem Vrbickým, jednatelem
bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.
č. účtu: 11490682/0800
(dále též „**NOHO Pumau**“)

uzavírají po vzájemné dohodě dle ust. § 2184 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,
níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMĚNNOU SMLOUVU č. 2025/0386

I.

1.1. Město prohlašuje, že je výlučným vlastníkem těchto pozemků v **k. ú. Kukleny**:
pp. č. 2185 – druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha,
stp. č. 119/2 - druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova bez č.p./č.e. –
stavba pro výrobu a skladování,
pp. č. 2171 - druh pozemku ostatní plocha, způsob využití jiná plocha,
stp. č. 120 – druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova č. p. 110 – stavba
pro výrobu a skladování.

Tyto pozemky jsou zapsány v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 10001 pro k. ú. Kukleny a
obec Hradec Králové u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště
Hradec Králové.

1.2. Geometrickým plánem č. 1779-213/2024 ze dne 20. 1. 2024, vyhotoveným [REDAKCE]
[REDAKCE] byla z pozemku pp. č. 2185 oddělena část, nově označená jako
pozemek **pp. č. 2185/2 o výměře 30 m²**, z pozemků pp. č. 2185, stp. č. 119/2 a pp. č. 2171 byly
odděleny části, nově sloučené do pozemku **pp. č. 2216 o výměře 1.057 m²**, z pozemku stp. č. 120
byla oddělena část, nově označená jako **pp. č. 2219 o výměře 56 m²**, z pozemku stp. č. 120 byla
oddělena část, nově označená jako **pp. č. 2217 o výměře 722 m²**, vše v **k. ú. Kukleny**. Geometrický
plán č. 1779- 213/2024 je přílohou č.1 a nedílnou součástí této smlouvy.

1.3. NOHO Pumau prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku **stp. č. 119/1 v k. ú. Kukleny**
(druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba - budova č.p. 111 (bytový dům).
Tento pozemek je zapsán v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 21976 pro k. ú. Kukleny, obec

Hradec Králové u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrálního pracoviště Hradec Králové.

1.4. Předmětem převodu vlastnického práva ze strany města dle této smlouvy jsou části pozemků pp. č. 2185, stp. č. 119/2, pp. č. 2171 a stp. č. 120, nově označené geometrickým plánem č. 1779-213/2024 jako pozemky pp. č. 2185/2, pp. č. 2216, pp. č. 2219 a pp. č. 2217, vše v k. ú. Kukleny, a to se všemi součástmi a příslušenstvím.

1.5. Předmětem převodu vlastnického práva ze strany NOHO Pumau dle této smlouvy je pozemek stp. č. 119/1 v k. ú. Kukleny, jehož součástí je stavba - budova č. p. 111 (bytový dům), a to se všemi součástmi a příslušenstvím.

II.

Smluvní strany se dohodly na následující směně pozemků:

2.1. Město převádí vlastnické právo ke geometrickým plánem č. 1779-213/2024 nově vymezeným pozemkům pp. č. 2185/2, pp. č. 2216, pp. č. 2219 a pp. č. 2217, vše v k. ú. Kukleny, a to se všemi součástmi a příslušenstvím do vlastnictví NOHO Pumau, NOHO Pumau tyto pozemky bez výhrad přijímá do svého výlučného vlastnictví.

2.2. NOHO Pumau převádí vlastnické právo k pozemku stp. č. 119/1 v k. ú. Kukleny, jehož součástí je stavba - budova č. p. 111 (bytový dům), a to se všemi součástmi a příslušenstvím, městu a město tento pozemek bez výhrad přijímá do svého výlučného vlastnictví.

2.3. Město prohlašuje a NOHO Pumau bere na vědomí, že pozemek stp. č. 120 v k. ú. Kukleny je zatížen věcným břemenem jízdy ve prospěch pozemku stp. č. 2270 v k. ú. Kukleny, evidovaným v katastru nemovitostí pod č. j. Z-13469/2012-602.

2.4. Město prohlašuje, že nemovitosti uvedené v odst. 2.1. této smlouvy jsou převáděny bez ověření vedení inženýrských sítí umístěných v těchto nemovitostech před uzavřením této smlouvy. V pozemcích uvedených v odst. 2.1. této smlouvy se proto mohou nacházet inženýrské sítě. Dále mohou být tyto pozemky zatíženy věcnými břemeny či jinými právy souvisejícími s těmito inženýrskými sítěmi (a to případně i takovými právy a povinnostmi, která nejsou zapsána v katastru nemovitostí), což bere NOHO Pumau na vědomí a přijímá nemovitosti uvedené v odst. 2.1. této smlouvy do svého vlastnictví bez výhrad i s výše uvedeným možným zatížením.

2.5. NOHO Pumau prohlašuje, že nemovitost uvedená v odst. 2.2. této smlouvy je převáděna bez ověření vedení inženýrských sítí umístěných v této nemovitosti před uzavřením této smlouvy. V pozemku uvedeném v odst. 2.2. této smlouvy se proto mohou nacházet inženýrské sítě. Dále může být tento pozemek zatížen věcnými břemeny či jinými právy souvisejícími s těmito inženýrskými sítěmi (a to případně i takovými právy a povinnostmi, která nejsou zapsána v katastru nemovitostí), což bere město na vědomí a přijímá nemovitost uvedenou v odst. 2.2. této smlouvy do svého vlastnictví bez výhrad i s výše uvedeným možným zatížením. Stavebnětechnický stav domu č. p. 111 je městu znám a takto jej přijímá do svého vlastnictví.

2.6. NOHO Pumau prohlašuje a město bere na vědomí, že v budově č.p. 111, která je součástí pozemku stp. č. 119/1 v k. ú. Kukleny, který je předmětem směny ze strany NOHO Pumau, jsou ke dni podpisu této smlouvy pronajímány a užívány třetími osobami 4 bytové jednotky, a to na základě nájemních smluv:

2.6.1. Nájemní smlouva uzavřená s [REDAKCE] [REDAKCE], uzavřená dne 1.4.2025, jejímž předmětem je pronájem bytu č. 2 v budově č. p. 111 na Pražské třídě. Nájem je uzavřen na dobu do 1.4.2026.

2.6.2. Nájemní smlouva uzavřená s [REDAKCE] [REDAKCE] jejímž předmětem je pronájem bytu č. 4 v budově č. p. 111 na Pražské třídě. Nájem je uzavřen na dobu do 30.6.2026.

2.6.3. Nájemní smlouva uzavřená s [REDAKCE] [REDAKCE], uzavřená dne 9.11.2024, jejímž předmětem je pronájem bytu č.1 v budově č. p. 111 na Pražské třídě. Nájem je uzavřen na dobu do 31.12.2025.

2.6.4. Nájemní smlouva uzavřená s [REDAKCE] [REDAKCE], uzavřená dne 30.6.2025, jejímž předmětem je pronájem bytu č.5 v budově č. p. 111 na Pražské třídě. Nájem je uzavřen na dobu do 30.6.2026.

Nájemní smlouvy uvedené v odst. 2.6.1. až 2.6.4 tvoří přílohy č. 2 až 5 a nedílnou součást této smlouvy. O předání a převzetí budovy bude sepsán předávací protokol.

2.7. Smluvní strany prohlašují, že práva a povinnosti vyplývající z nájemních smluv uvedených v odst. 2.6.1 až 2.6.4. této smlouvy přecházejí na město v souladu s § 2221 občanského zákoníku k okamžiku nabytí vlastnického práva k předmětu směny ze strany NOHO Pumau dle odst. 2.2. této smlouvy.

2.8. NOHO Pumau se zavazuje uhradit městu částku ve výši 8.000 Kč, odpovídající jistotě uhrazené [REDAKCE] dle nájemní smlouvy specifikované v odst. 2.6.1. této smlouvy, a to nejpozději do 20 pracovních dnů ode dne úhrady doplatku na finančním vyrovnání hodnot směřovaných nemovitostí dle čl. III. této smlouvy, na účet č. 6015-426511/0100, variabilní symbol 4400000378.

2.9. NOHO Pumau se zavazuje předat městu budovu č. p. 111, která je součástí pozemku stp. č. 119/1 v k. ú. Kukleny, který je předmětem směny ze strany NOHO Pumau, v předem ujednané době, nejpozději však do 20 pracovních dnů ode dne úhrady doplatku na finančním vyrovnání hodnot směřovaných nemovitostí dle čl. III. této smlouvy. O předání a převzetí budovy bude sepsán předávací protokol.

2.10. Město dále prohlašuje, že kromě omezení uvedených v odst. 2.3. a 2.4. této smlouvy nejsou směřované pozemky specifikované v odst. 2.1. této smlouvy zatíženy zástavními právy, věcnými břemeny, právy stavby a ani jinými právy třetích osob. Město se zavazuje, že pokud by někdo uplatňoval vůči NOHO Pumau jakoukoli pohledávku či jiné právo vzniklé před nabytím vlastnického práva k nemovitostem uvedeným v odst. 2.1. této smlouvy NOHO Pumau dle této smlouvy, spojené s vlastnictvím nemovitostí uvedených v odst. 2.1. této smlouvy, město pohledávku uhradí či právo uspokojí a uhradí NOHO Pumau škodu tímto uplatněním vzniklou. Povinnost dle předchozího souvětí se nevztahuje na výjimky uvedené v odst. 2.3. a 2.4. této smlouvy – věcná břemena uvedená v odst. 2.3. této smlouvy, věcná břemena či jiná práva související s inženýrskými sítěmi.

2.11. Město prohlašuje, že na směřovaných pozemcích specifikovaných v odst. 2.1. této smlouvy se může nacházet ekologická zátěž, a pokud bude taková ekologická zátěž zjištěna, pak se jedná o skrytou vadu pozemků specifikovaných v odst. 2.1. této smlouvy a město uhradí, nebude-li mezi stranami domluveno jinak, NOHO Pumau nároky s tímto spojené. NOHO Pumau není oprávněno odstoupit od této smlouvy z důvodu existence ekologické zátěže na pozemcích specifikovaných v odst. 2.1. této smlouvy.

2.12. NOHO Pumau dále prohlašuje, že kromě omezení uvedených v odst. 2.5. a 2.6. této smlouvy není směřovaná nemovitost uvedená v odst. 2.2. této smlouvy zatížena zástavními právy, věcnými břemeny, právy stavby a ani jinými právy třetích osob. NOHO Pumau se zavazuje, že pokud by někdo uplatňoval vůči městu jakoukoli pohledávku či jiné právo vzniklé před nabytím vlastnického práva k nemovitosti uvedené v odst. 2.2. této smlouvy městem dle této smlouvy, spojené s vlastnictvím nemovitosti uvedené v odst. 2.2. této smlouvy, NOHO Pumau pohledávku uhradí či právo uspokojí a nahradí městu škodu tímto uplatněním vzniklou. Povinnost dle předchozího souvětí se nevztahuje na výjimky uvedené v odst. 2.5. a 2.6. této smlouvy – věcná břemena či jiná práva související s inženýrskými sítěmi umístěnými v nemovitosti uvedené v odst. 2.2. této smlouvy před uzavřením této smlouvy a pronájem 4 bytových jednotek v budově č. p. 111 třetím osobám na základě nájemních smluv dle odst. 2.6. této smlouvy.

2.13. Dle dohody smluvních stran je NOHO Pumau oprávněno odstoupit od smlouvy v případě, že by nemovitosti uvedené v odst. 2.1. této smlouvy byly kromě výjimek uvedených v odst. 2.3., 2.4. této smlouvy, t. j. věcných břemen uvedených v odst. 2.3. této smlouvy a věcných břemen či jiných práv souvisejících s inženýrskými sítěmi, před nabytím vlastnického práva k nemovitostem uvedeným v odst. 2.1. této smlouvy NOHO Pumau dle této smlouvy zatíženy zástavními právy, věcnými břemeny, právy stavby nebo jinými právy třetích osob.

2.14. Dle dohody smluvních stran je město oprávněno odstoupit od smlouvy v případě, že by nemovitost uvedená v odst. 2.2. této smlouvy byla kromě výjimek uvedených v odst. 2.5. a 2.6. této smlouvy, t. j. věcných břemen či jiných práv souvisejících s inženýrskými sítěmi umístěnými v nemovitosti uvedené v odst. 2.2. této smlouvy před uzavřením této smlouvy a pronájmu 4 bytových jednotek v budově č. p. 111 dle odst. 2.6. této smlouvy, před nabytím vlastnického práva k nemovitosti uvedené v odst. 2.2. této smlouvy městem dle této smlouvy zatížena zástavními právy, věcnými břemeny, právy stavby nebo jinými právy třetích osob.

III.

3.1. Smluvní strany se dohodly na hodnotě směřovaných nemovitostí takto:

a) nemovitosti uvedené v odst. 2.1. této smlouvy, které jsou předmětem směny ze strany města, mají celkovou hodnotu 10.154.925 Kč včetně 21% DPH

b) nemovitost uvedená v odst. 2.2. této smlouvy, která je předmětem směny ze strany NOHO Pumau, má celkovou hodnotu 16.470.000 Kč bez DPH (osvobozeno od DPH). Cena této nemovitosti byla určena znaleckým posudkem s přihlédnutím ke stavebnětechnickému stavu nemovité věci.

Rozdíl hodnot směřovaných nemovitostí činí 6.315.075 Kč.

3.2. Smluvní strany se dohodly na finančním vyrovnání hodnot směřovaných nemovitostí tak, že město uhradí společnosti NOHO Pumau doplatek ve výši **6.315.075 Kč** (slovy: šest milionů tři sta patnáct tisíc sedmdesát pět korun českých).

3.3. Město se zavazuje zaplatit na účet NOHO Pumau, uvedený v záhlaví této smlouvy, doplatek na finančním vyrovnání hodnot směřovaných nemovitostí ve výši **6.315.075 Kč** nejpozději do 20 dnů ode dne, kdy bude městu doručeno vyrozumění katastrálního úřadu o provedení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.

IV.

4.1. Vlastnické právo ke směřovaným nemovitostem nabydou smluvní strany vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Hradec Králové s právními účinky ke dni podání návrhu na vklad. Tímto dnem přecházejí veškerá práva a povinnosti spojené s vlastnictvím a užíváním předmětu směny.

4.2. NOHO Pumau uděluje městu plnou moc k podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí, případně k dalším úkonům ve vkladovém řízení. Město plnou moc k podání návrhu na vklad přijímá. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí bude podán městem nejpozději do 20 pracovních dnů ode dne podpisu této směnné smlouvy oběma smluvními stranami.

4.3. Smluvní strany se dohodly, že správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí NOHO Pumau.

4.4. Smluvní strany sjednávají, že si poskytnou v rámci řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této směnné smlouvy do katastru nemovitostí potřebnou součinnost tak, aby návrhu na vklad bylo příslušným katastrálním úřadem beze zbytku vyhověno. V případě, že katastrální úřad vyzve navrhovatele k odstranění nedostatků návrhu na vklad vlastnického práva dle této smlouvy, zavazují se obě smluvní strany ve lhůtě stanovené katastrálním úřadem tyto nedostatky odstranit. V případě, že příslušný katastrální úřad návrh vkladu vlastnického práva zamítne nebo zastaví řízení, zavazují

se obě smluvní strany neodkladně odstranit nedostatky, pro které byl návrh zamítnut nebo zastaveno řízení o povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí a podat nový návrh na povolení vkladu vlastnického práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí. V případě, že nedojde ani v náhradním termínu (dle odst. 4.4. této smlouvy výše) k převodům vlastnického práva dle této smlouvy, vyhrazují si obě smluvní strany možnost od této smlouvy odstoupit. V případě odstoupení od smlouvy jsou smluvní strany povinny vrátit si vše, co si na základě této smlouvy poskytly.

V.

5.1. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Hradec Králové č. ZM/2025/1304 ze dne 26. 8. 2025.

5.2. Záměr směniti pozemky uvedené v odst. 2.1. této smlouvy byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Hradec Králové ve dnech od 26.5.2025 do 12.6.2025.

VI.

6.1. Smluvní strany shodně prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, tato smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

6.2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění smlouvy v registru smluv.

6.3. Závazky z této smlouvy se mohou upřesňovat, doplňovat nebo měnit pouze formou písemných dodatků. Dodatky se stávají právně závaznými, souhlasí-li s jejich obsahem obě smluvní strany a tento souhlas potvrdí podpisem. Možnost měnit nebo doplňovat tuto smlouvu jinou formou smluvní strany výslovně vylučují.

6.4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy oddělitelné od jejího ostatního obsahu je nebo se stane neplatným nebo neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné nebo neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního. Uvedené platí obdobně v případě zrušení smlouvy dle § 7 zákona 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 (dále jen „zákon o registru smluv“). Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

6.5. Tato smlouva se vyhotovuje ve čtyřech stejnopisech, z nichž město obdrží 2 vyhotovení, NOHO Pumau obdrží 1 vyhotovení a zbylé 1 vyhotovení je určeno pro řízení o povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

6.6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva neobsahuje žádná obchodní tajemství. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s uveřejněním této smlouvy v registru smluv.

6.7. Dle § 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:

NOHO Pumau s. r. o. , IČO: 14084350, Pražská třída 839, Kukleny, 500 04 Hradec Králové, datová schránka: sgkzrpc

statutární město Hradec Králové, IČO: 00268810, Československé armády 408, 502 00 Hradec Králové, datová schránka: bebb2in

- vymezení předmětu smlouvy:

směnná smlouva - směna částí pozemků pp. č. 2185, stp. č. 119/2, pp. č. 2171 a stp. č. 120 v katastrálním území Kukleny za pozemek stp. č. 119/1 v katastrálním území Kukleny

- cena: 16.470.000 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.

Přílohy:

1. geometrický plán č. 1779-213/2024,
2. nájemní smlouva uzavřená s [redacted], uzavřená dne 1.4.2025,
3. nájemní smlouva uzavřená [redacted], uzavřená dne 30.6.2025,
4. nájemní smlouva uzavřená [redacted], uzavřená dne 9.11.2024,
5. nájemní smlouva uzavřená [redacted], uzavřená dne 30.6.2025.

V Hradci Králové dne: 19.11.2025

[redacted]
Mgr. et Mgr. Pavlína Springerová, Ph.D.
primátorka města

V Hradci Králové dne: 12.10.2025

[redacted]
Ing. Tomáš Vrbický
jednatel

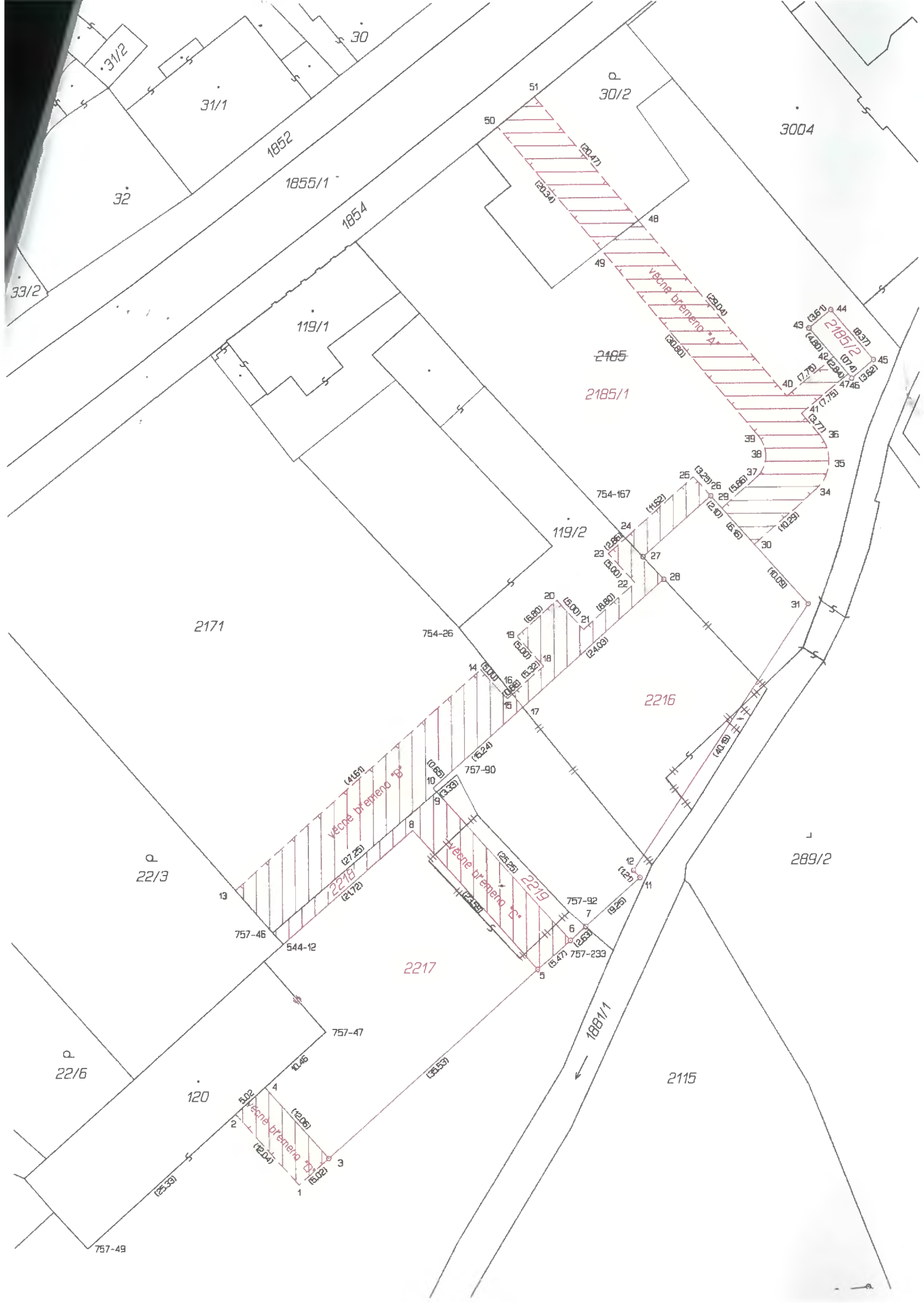
VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav														
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů							
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití			Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dřívejší poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu		
			bez čp.						bez čp.									
st.119/2	15	65	výroba	st.119/2	10	04	zast.pl.		výroba	2								
				2216	10	57	ost.pl.			2								
2171	29	33	ost.pl.	2171	25	85	jiná pl.			2								
			ost.pl.				ost.pl.											
2185	23	59	jiná pl.	2185/1	21	80	jiná pl.			2								
				2185/2		30	ost.pl.			2								
							jiná pl.		č.p.110									
st.120	43	05	zast.pl.	st.120	33	49	zast.pl.		výroba	2								
				2217	7	22	ost.pl.			2								
				2218	1	78	jiná pl.			2								
				2219		56	ost.pl.			2								
							jiná pl.											
											st.119/2	10001	15	65				
											2171	10001	29	33				
											2185	10001	23	59				
											st.120	10001	43	05				
													1	11	62			
	1	11	62		1	11	61											

Rozdíl vzniklý zaokrouhlením součtu výměr dílů na výměru oddělované nové parcely, (bod 14.7 odst.b) přílohy vyhl.č.357/2013 Sb.).

Nebonitováno.

<p>GEOMETRICKÝ PLÁN pro</p> <p>rozdělení a změnu hranic pozemků, a pro vyznačení věcných břemen.</p>	Geometrický plán ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		Stejnopis ověřil autorizovaný zeměměřický inženýr:		
	Jméno: [REDACTED]		Jméno, příjmení: [REDACTED]		
	Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů: 208		Číslo položky seznamu autorizovaných zeměměřických inženýrů: 208/1995		
	Dne: 22.1.2024 Číslo: 81/2025		Dne: 28-01-2025 Číslo: 105/2025		
	Naležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.		Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálním úřadu.		
Vyhovitel: [REDACTED]		Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.		Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.	
Číslo plánu: 1779-213/2024		[REDACTED]		[REDACTED]	
Okres: Hradec Králové					
Obec: Hradec Králové					
Kat. území: Kukleny					
Mapový list: Hradec Králové 7-1/23					
<p><small>Dosavadním vlastnickým pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:</small></p> <p style="text-align: center;">viz seznam souřadnic</p>					



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka
	Y	X		
544-12	643734.88	1042625.67	3	roh podez.plotu
754-26	643712.40	1042586.00	3	ozn.barvou
754-167	643695.86	1042569.92	3	ozn.barvou
757-46	643736.24	1042624.25	3	barva na podez.plotu
757-47	643729.64	1042636.80	3	roh budovy
757-49	643760.08	1042663.89	3	roh budovy
757-90	643712.86	1042604.53	3	ozn.barvou
757-92	643698.85	1042622.01	3	ozn.barvou
757-233	643693.66	1042626.55	3	ozn.barvou na hraně zdi
1	643733.19	1042656.07	3	neznačen
2	643741.16	1042647.05	3	ozn.barvou na zdi
3	643729.43	1042652.75	3	ocel.trn
4	643737.40	1042643.70	3	ozn.barvou na zdi
5	643702.84	1042629.17	3	plast.mezník
6	643698.70	1042625.61	3	plast.mezník
7	643696.73	1042623.87	3	plast.mezník
8	643718.44	1042611.48	3	kolík-bod ohrožen staveb.činností
9	643715.41	1042606.68	3	kolík-bod ohrožen staveb.činností
10	643715.84	1042506.19	3	kolík-bod ohrožen staveb.činností
11	643689.79	1042617.74	3	osek.mezník
12	643690.60	1042616.83	3	hřeb s podložkou
13	643740.88	1042618.83	3	neznačen
14	643709.69	1042591.29	3	neznačen
15	643706.38	1042595.03	3	neznačen
16	643705.72	1042594.45	3	neznačen
17	643704.42	1042596.10	3	kolík-bod ohrožen staveb.činností
18	643701.74	1042590.93	3	neznačen
19	643705.05	1042587.18	3	
20	643699.95	1042582.68	3	
21	643696.64	1042586.43	3	
22	643690.04	1042580.60	3	
23	643693.35	1042576.85	3	
24	643691.21	1042574.96	3	
25	643682.50	1042567.27	3	
26	643680.35	1042569.71	3	neznačen
27	643689.00	1042577.34	3	plast.mezník
28	643686.39	1042580.17	3	plast.mezník
29	643678.96	1042571.28	3	hřeb s podložkou
30	643674.89	1042575.90	3	neznačen
31	643668.20	1042583.46	3	hřeb s podložkou
34	643667.22	1042569.11	3	neznačen
35	643665.46	1042565.84	3	
36	643666.43	1042562.25	3	
37	643674.57	1042567.40	3	
38	643673.41	1042564.84	3	
39	643674.30	1042562.18	3	
40	643670.67	1042557.17	3	
41	643668.84	1042559.36	3	
42	643664.70	1042552.22	3	neznačen
43	643667.77	1042548.53	3	plast.mezník
44	643664.99	1042546.22	3	plast.mezník
45	643659.63	1042552.65	3	ocel.mezník
46	643662.41	1042554.97	3	ocel.mezník
47	643662.88	1042554.41	3	neznačen
48	643689.25	1042534.85	3	neznačen
49	643694.02	1042538.51	3	neznačen
50	643707.03	1042522.89	3	neznačen
51	643702.35	1042519.13	3	neznačen

NÁJEMNÍ SMLOUVA

dle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník)

1. SMLUVNÍ STRANY	
Pronajímatel	NOHO Puma s.r.o., Pražská třída 839, Kukleny, 50004 Hradec Králové, IČO 14084350
Nájemce	Jméno a příjmení
	Trvale bytem
	Pro doručování
	Rodinný stav
	Nouzový kontakt

2. PŘEDMĚT NÁJMU							
Ulice	Pražská tř.	Číslo p./or.	111/67	PSČ	500 04	Obec	Hradec Králové
LV bytu		Katastr. území	Kukleny	Kraj		Podlaží	1.np
Číslo bytu	2	Dispozice	1+1	Plocha	34m ²	Sklep	0
Komora	0	Balkon	0	Ostatní	0		

3. PODSTATNÉ NÁLEŽITOSTI NÁJMU			
Pronájem od	2.4.2025	Pronájem do	1.4.2026
Termín předání bytu			
Nájemné	7.000,-	Zálohy na služby	1.000,-
Platba celkem			8.000,-
Výše a způsob úhrady jistoty			8.000,-
Číslo účtu pronajímatele, VS			9371692/0800
Splatnost nájemného a záloh na služby			25. dne kalendářního měsíce
UPŘESNĚNÍ ZÁLOH NA SLUŽBY			
teplo			NE
teplá voda			NE
studená voda			900
provoz výtahu			NE
elektřina společných prostor			100
úklid společných prostor			NE
odvoz komunálního odpadu			NE
plyn			NE
elektřina			NE
--			
Zvláštní ujednání:			
OSOBY UŽÍVAJÍCÍ NEMOVITOST			
Maximální počet osob			3
Aktuální počet osob			
Jméno, trvalé bydliště, datum narození (vyjma nájemce)			

4.

Úvodní ustanovení

- 4.1. Smluvní strany označené v čl. I. této smlouvy společně uzavírají tuto nájemní smlouvu, jejíž základní parametry jsou specifikovány v čl. II až III. této smlouvy. Práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z této smlouvy jsou dále sjednány níže.
- 4.2. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti specifikované v čl. II. této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“ nebo „**byt**“).
- 4.3. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl před uzavřením této smlouvy a že předmět nájmu se v době uzavření této smlouvy nachází ve stavu plně způsobilém k nastěhování a k obývání za účelem stanoveným touto smlouvou.
- 4.4. Nájemce prohlašuje, že před podpisem této smlouvy důkladně zvážil veškeré okolnosti mající vliv na práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy a je schopen svých závazků z této smlouvy dostát. Nájemce se zavazuje informovat pronajímatele o jakékoli změně okolností, které by mohly mít vliv na jeho schopnost svým povinnostem ze smlouvy dostát, a to do 7 dnů od takové změny.
- 4.5. Nájemce prohlašuje, že údaje uvedené v čl. I. smlouvy jsou pravdivé a zavazuje se písemně vyrozumět pronajímatele o jakékoli změně těchto údajů, a to do 7 dnů od takové změny.

5.

Předmět smlouvy

- 5.1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat, a touto smlouvou za ujednaných podmínek přenechává, předmět nájmu nájemci do užívání. Předmět nájmu bude nájemcem **užíván k zajištění bytových potřeb** nájemce a členů jeho domácnosti.
- 5.2. Nájemce je oprávněn k užívání předmětu nájmu podle této smlouvy společně s osobami uvedenými v čl. III této smlouvy do uvedeného maximálního počtu osob, a to vzhledem k velikosti užívané plochy předmětu nájmu a obvyklým hygienicky vyhovujícím podmínkám. Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli změnu v počtu osob užívajících předmět nájmu včetně jejich nutných osobních a kontaktních údajů, a to nejpozději do sedmi dnů ode dne, kdy ke změně dojde. Za osobu užívající předmět nájmu s nájemcem se považuje každá osoba, která se v bytě zdržuje více než tři po sobě jdoucí dny. Bez písemného souhlasu pronajímatele je nájemce oprávněn přijmout do své domácnosti pouze následující osoby blízké ve smyslu občanského zákoníku – příbuzné v řadě přímé, sourozence a manžela.
- 5.3. Příslušenství předmětu nájmu a jeho vybavení je podrobně specifikováno v protokolu o předání předmětu nájmu, který se jeho podpisem při předání předmětu nájmu stane součástí této smlouvy.

6.

Doba trvání nájmu a předání

- 6.1. Smlouva se uzavírá **na dobu určitou, a to** na dobu sjednanou v čl. III. této smlouvy. Smluvní strany si vylučují možnost automatické prolongace této smlouvy, nájem tak bude ukončen k uvedenému dni, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k opuštění bytu.
- 6.2. Předmět nájmu bude předán nájemci ve vnitřních prostorách bytu ke dni specifikovaném v čl. III. této smlouvy, to vše za podmínky že **nájemce uhradil jistotu a nájemné a zálohy na služby za první měsíc nájmu**. O předání a převzetí předmětu nájmu bude stranami sepsán a podepsán předávací protokol.

7.

Nájemné a cena služeb spojených s nájmem

- 7.1.** Nájemné je stanoveno vzájemnou dohodou stran a činí měsíčně částku specifikovanou v čl. III. této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné minimálně o částku ve výši 3 % nájemného, jinak o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to počínaje posledním dnem 12. měsíce po uzavření této smlouvy a následně vždy k prvnímu dni 6. měsíce příslušného kalendářního roku, přičemž nová výše nájemného platí počínaje měsícem následujícím. Pokud pronajímatel v některém roce zvýšení neprovede, je oprávněn nájemné jednostranně navýšit o součet částek za předcházející období.
- 7.2.** Nájemce dále hradí pronajímateli měsíčně zálohy na poplatky za služby spojené s užíváním bytu, specifikované v čl. III. této smlouvy. Zálohy zohledňují počet osob v předmětu nájmu uvedených v tomto článku. V případě, že v čl. III. této smlouvy nejsou vyčísleny některé zálohy na konkrétní služby, je nájemce povinen zajistit si je sám na své náklady. Nájemce je povinen převzít závazky pronajímatele ve vztahu k distributorům energií a prokázat pronajímateli tuto skutečnost nejpozději do 15 dnů od podpisu této smlouvy, např. předložením kopie smlouvy s konkrétním distributorem. Nájemce se zavazuje, že jakékoli smlouvy s dodavatelem energií, které v souvislosti s předmětem nájmu uzavře, budou obsahovat pouze takové podmínky, které mu umožní ukončit jejich odběr v předmětu nájmu ke dni, ke kterému nájem skončí.
- 7.3.** Řádné vyúčtování záloh na ceny služeb bude uskutečněno 1x ročně. Pronajímatel předloží nájemci vyúčtování do 30 dnů od doručení vyúčtování pronajímateli poskytovatelem služeb. Pronajímatel neodpovídá za jakékoli případné nároky vzniklé v důsledku prodlení poskytovatele služeb. Případný přeplatek či nedoplatek uhradí příslušná smluvní strana na bankovní účet protistrany uvedený v čl. I a čl. III smlouvy do 14 dnů od předání vyúčtování. Pronajímatel si vyhrazuje právo započíst případný přeplatek do budoucích úhrad nájemného.
- 7.4.** V případě, že dojde k ukončení nájmu v průběhu zúčtovacího období, provede pronajímatel mimořádné vyúčtování se zohledněním stavů energií zapsaných v předávacím protokolu po ukončení nájmu, kdy při rozúčtování bude postupováno následovně:
- voda, elektřina a plyn podle skutečného odběru dle zapsaného stavu v předávacím protokolu;
 - tepelná energie dle koeficientů dle vyhlášky č. 269/2015 Sb.:

Měsíc	%	Měsíc	%
leden	19	červenec	0
únor	16	srpen	0
březen	14	září	1
duben	9	říjen	8
květen	2	listopad	14
červen	0	prosinec	17

přičemž cena se určuje dle následující posloupnosti:

- z ceníkové ceny, je-li známa,
- ze skutečných nákladů vyplývajících z posledního řádného vyúčtování k předmětu nájmu, je-li k dispozici,
- ze stanovených záloh.

- 7.5.** Pronajímatel je oprávněn výši záloh jednostranně změnit s ohledem na vývoj cen (zvýšení ze strany správce, dodavatelů služeb atp.) a spotřebu těchto služeb nájemcem nebo s ohledem na počet osob užívajících předmět nájmu. O zvýšení záloh informuje pronajímatel nájemce bez zbytečného odkladu, jakmile se o něm dozví. Nájemce je povinen ode dne zvýšení hradit zvýšené zálohy.
- 7.6.** Nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu jsou splatné dle čl. III. této smlouvy, a to převodem ve prospěch uvedeného účtu pronajímatele s uvedením příslušného variabilního symbolu. Za den úhrady se považuje den připsání předmětné částky na účet pronajímatele.
- 7.7.** Nezaplatí-li nájemce nájemné a/nebo zálohy na služby v termínu dle čl. III. této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení z dlužné částky za každý den prodlení.

V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného či záloh na služby či jejich části (včetně případného nedoplatku dle čl. 7.3. smlouvy) delším jak 5 dnů je nájemce povinen zaplatit pronajímateli částku 2 000,- Kč za každý započatý měsíc prodlení nájemce. Tato částka představuje paušální náhradu škody vzniklé pronajímateli nutností vynaložit personální, časové a právní náklady za účelem vymáhání pohledávky pronajímatele s tím, že výši takovýchto nákladů ani jejich vynaložení není pronajímatel povinen nájemci specifikovat ani prokazovat. Úhradou této částky není dotčeno právo pronajímatele na úhradu nedoplatku, právo na zaplacení zákonného úroku z prodlení, ani právo na náhradu škody způsobené porušením této smluvní povinnosti až do její skutečné výše.

- 7.8.** V případě prodlení nájemce v platbách nájemného či záloh na služby se následujícími platbami hradí vždy nejstarší splatné zálohy na služby (dlužné zálohy) a následně nejstarší splatný nájem (dlužné nájem).
- 7.9.** Nájemce prohlašuje, že jeho schopnost hradit řádně a včas nájemné a další platby podle této smlouvy není nijak dotčena omezeními a důsledky plynoucími z případných opatření při epidemii či jiných mimořádných událostech v České republice a tyto skutečnosti tak nezakládají změnu okolností ve smyslu občanského zákoníku.

8.

Jistota

- 8.1.** Smluvní strany se dohodly, že Nájemce uhradí Pronajímateli **jistotu ve výši a způsobem dle čl. III. této smlouvy, a to nejpozději před podpisem této smlouvy. Úhradu jistoty ze strany Nájemce stvrzuje Pronajímatel podpisem této smlouvy.** Jistota slouží k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých povinností a závazků v souvislosti s nájmem. Jistota neslouží jako záloha na nájemné ani na služby spojené s nájmem bytu.
- 8.2.** Jistota bude nájemci po skončení nájmu vrácena na účet uvedený v čl. I. této smlouvy nebude-li dohodnuto jinak po řádném předání vyklizeného bytu pronajímateli a úhradě veškerých splatných závazků vyplývajících z nájmu nebo z jeho souvislosti, včetně náhrady škody, a to bez ohledu na to, zda byly pronajímatelem uplatněny u soudu, dále poté, co pronajímatel provede vyúčtování veškerých plateb spojených s předmětem nájmu a vyčíslení případné škody, s tímto nájemce souhlasí. Pronajímatel je oprávněn proti povinnosti vrátit nájemci jistotu jednostranně započíst případné pohledávky vůči nájemci způsobené nedoplatky nebo povinností nájemce nahradit pronajímateli škodu, a vrátit nájemci jistotu poniženou o tyto pohledávky.
- 8.3.** V případě, že pronajímateli vznikne v průběhu nájmu nárok na započtení své pohledávky oproti jistotě (čerpání jistoty), oznámí to písemně nájemci a nájemce je pak povinen do jednoho měsíce peněžní prostředky doplnit do původní výše. Jakékoliv porušení této povinnosti nájemce se považuje vždy za zvlášť závažný způsob porušení smluvních povinností nájemce s tím, že pro tento případ může pronajímatel tuto smlouvu jednostranně vypovědět bez výpovědní doby. Tím není dotčeno oprávnění pronajímatele požadovat po nájemci úrok z prodlení počítaný z částky, o kterou je nájemce povinen jistotu doplnit a s jejíž úhradou je v prodlení.
- 8.4.** Smluvní strany se dohodly, že úroky z jistoty budou činit 1% p.a., přičemž pronajímatel má nárok na náhradu nákladů jím účelně vynaložených na správu jistoty.

9.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 9.1.** Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je v dobrém stavu a způsobilý sloužit svému účelu. Nájemce si předmět nájmu prohlédl před podpisem této smlouvy a v tomto stavu jej přijímá do užívání. Nájemce dále prohlašuje, že mu byla pronajímatelem předložena kopie průkazu energetické náročnosti budovy, v němž se předmět nájmu nachází či doklady tento nahrazující a s tímto se seznámil.
- 9.2.** Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.
- 9.3.** Nájemce je povinen užívat předmět nájmu obvyklým způsobem v souladu s pravidly občanského soužití a domovním řádem, je-li vydán, tak, aby nedošlo k poškození předmětu nájmu či jeho vybavení a aby ostatní uživatelé nerušil žádným způsobem nad míru přiměřenou místním poměrům. Nájemce je povinen v předmětu nájmu řádně větrat a předcházet poškození předmětu nájmu vznikem plísní či vlhkosti. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené jím nebo osobami, které s ním předmět nájmu užívají, nebo osobami, jímž umožní do

předmětu nájmu přístup, a je povinen bez odkladu odstranit jakékoliv vzniklé závady a poškození. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu takových nákladů.

V případě, že za poškození předmětu nájmu nenese nájemce odpovědnost, leží na nájemci břemeno důkazní.

- 9.4.** Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v předmětu nájmu chovat běžná domácí zvířata, nebude-li ve zvláštních ujednání dle čl. III. této smlouvy výslovně ujednáno jinak. Pokud souhlas obdrží, je povinen zajistit dodržování pravidel občanského soužití a zamezit vzniku jakýchkoli škod na předmětu nájmu a případných společných částech domu.
- Nájemce a osoby, které s ním předmět nájmu užívají, nebudou v něm a ve společných prostorách domu, vyjma balkonu nebo teras, kouřit, přičemž nájemné zohledňuje právě nekuřácké užívání předmětu nájmu.
- 9.5.** Nájemce se zavazuje nevnášet do předmětu nájmu ani do případných společných prostor domu odpad a neodkládat v k tomu neurčených prostorách jakékoli věci. Na pokyn pronajímatele je nájemce povinen obratem takový nedostatek odstranit. Neučiní-li tak, může splnění povinnosti za nájemce zajistit pronajímatel na náklady nájemce. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel v takovém případě dle povahy věci převezme věc do své úschovy na dobu určitou, o čemž informuje nájemce. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli náklady spojené s úschovou věci v částce 100 Kč za každý započatý den. Nevyzvedne-li si nájemce uschovanou věc ani v dodatečně lhůtě 5 dní od skončení úschovny doby, bude tato považována za opuštěnou a pronajímatel s věcí naloží dle svého uvážení, přičemž náklady nese nájemce.
- 9.6.** Nájemce je povinen zajistit, aby osoby dle čl. III. této smlouvy či jakékoli jiné osoby, jimž byl nájemcem umožněn přístup do předmětu nájmu, přiměřeně plnily povinnosti, ke kterým je z této smlouvy povinen samotný nájemce.
- 9.7.** Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Příkladný výčet vymezení běžné údržby a drobných oprav je uveden v Příloze č. 1 této smlouvy.
- 9.8.** Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu čistý a ve stavu, v jakém jej převzal. Nájemce umožní pronajímateli nebo jím pověřené osobě instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Dále je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, je-li k nim přístup pouze přes předmět nájmu. Nájemce podpisem smlouvy potvrzuje, že převzal elektrické a plynové rozvody a zařízení předmětu nájmu v dobrém technickém stavu a je povinen je po dobu nájmu v takovém stavu udržovat. Nájemce zajišťuje a hradí veškeré revize elektroinstalace a plynových zařízení, které se nacházejí v předmětu nájmu nebo jsou jeho součástí. Revizí či jinak zjištěné závady je nájemce povinen bezodkladně odstranit; náhrada nákladů k odstranění závady se řídí čl. 9.7. smlouvy; jsou-li náklady škodou pronajímatele, způsobenou nájemcem, hradí je vždy nájemce. Nájemce je dále povinen používat spotřebiče, elektrická a plynová zařízení v bytě v souladu s jejich návody od výrobce předanými Pronajímatelem či veřejně dostupnými, jinak dle běžných zvyklostí. Nájemce vždy nese veškeré náklady vyvolané špatným zacházením a užíváním těchto zařízení.
- 9.9.** V případě poruchy a poškození vedení energií a souvisejících instalací je nájemce povinen zajistit přerušení příslušného vedení a o poruše neprodleně prokazatelně informovat pronajímatele. Nájemce je povinen rovněž informovat pronajímatele o potřebě jakékoliv opravy včetně oprav dle čl. 9.7. smlouvy, jinak odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikla pronajímateli. K provedení opravy, kterou zajišťuje pronajímatel, poskytne nájemce veškerou nezbytnou součinnost. Jestliže nájemce nebude v době hrozící škody v bytě k zastížení, je pronajímatel oprávněn, aby si i bez přítomnosti nájemce či jím určené osoby zajistil možnost vstupu do bytu a podnikl v něm kroky nezbytné k odvrácení hrozící škody. V případě, že nájemce svým zaviněním způsobí odpojení zařízení pro přívod energií dodavatelem energií (např. elektroměr či plynoměr), je povinen uhradit pronajímateli veškeré účelně vynaložené náklady na uvedení do původního stavu.
- 9.10.** Pronajímatel je oprávněn uskutečnit kontrolu předmětu nájmu po předchozí domluvě s nájemcem jedenkrát za čtvrtletí a nájemce je povinen tuto prohlídku umožnit a předložit pronajímateli nebo zástupci pronajímatele všechny vyžádané doklady, včetně občanských průkazů osob, které byt užívají. Pronajímatel či jím vybraná osoba jsou oprávněni dva měsíce před skončením nájmu dle této smlouvy ve vhodnou denní dobu max. 3x týdně předvést byt případným zájemcům o pronájem. Za stejných podmínek je pronajímatel či jím vybraná

osoba oprávněna provádět prohlídky také v průběhu nájmu, pokud se pronajímatel rozhodne předmět nájmu prodat.

- 9.11.** Nájemce je povinen oznámit pronajímateli nepřítomnost v předmětu nájmu po dobu delší než dva týdny a současně označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy to bude nezbytně zapotřebí. Nesplnění této povinnosti se považuje za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel je v takovém případě oprávněn, bude-li to nezbytně zapotřebí, do bytu vstoupit i bez přítomnosti nájemce.
- 9.12.** Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv změny na předmětu nájmu a jeho vybavení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to včetně vrtání do obkladů. Nájemce je oprávněn vrtat a lepit do a na zdi za účelem pověšení obrazů apod., avšak před skončením doby nájmu je povinen veškeré šroubky, skoby, háčky apod. odstranit, zdi po uvedených zásazích opravit a celou místnost, ve které došlo k těmto zásahům, nově vymalovat.
- 9.13.** Nájemce je oprávněn přenechat jinému byt do podnájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti je hrubým porušením povinností nájemce s tím, že v takovém případě může pronajímatel nájem bytu jednostranně vypovědět. V případě porušení této povinnosti se nájemce zavazuje vydat pronajímateli veškerý užitek vzniklý nájemci za dobu neoprávněného podnájmu, a to ve lhůtě 30 dnů od doručení takové výzvy nájemci.
- 9.14.** Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od podpisu této smlouvy, sjednat pojištění domácnosti a obecné odpovědnosti za škodu způsobenou nájemcem nebo osobami, žijícími s ním v domácnosti a po celou dobu trvání práva nájmu bytu udržovat takovéto pojištění v platnosti. Kopii pojistné smlouvy je nájemce povinen předložit pronajímateli bezprostředně po jejím sjednání. Porušení těchto povinností nájemce se považuje vždy za porušení povinností zvláště závažným způsobem nájemce s tím, že pro tento případ může pronajímatel tuto smlouvu jednostranně vypovědět bez výpovědní doby.
- 9.15.** Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemce, ani žádná z osob s ním předmět nájmu užívající, není oprávněna zřídit v předmětu nájmu trvalý pobyt či sídlo podnikání, provozovnu či organizační složku obchodního závodu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebude-li ve zvláštních ujednání dle čl. III. této smlouvy výslovně ujednáno jinak. Pokud by trvalý pobyt či sídlo podnikání, provozovnu či organizační složku obchodního závodu byl nájemcem či s ním užívající osobou zřízen v předmětu převodu neoprávněně, je tento povinen tento údaj změnit nejpozději do 30 dnů poté, co takovou skutečnost pronajímatel zjistil a vyzval nájemce k odstranění tohoto porušení smlouvy a tuto skutečnost písemně prokázat pronajímateli. Současně uhradí částku 10 000,- Kč. Tato částka představuje paušální náhradu škody vzniklé pronajímateli nutností vynaložit personální, časové a právní náklady za účelem vymáhání nároků pronajímatele s tím, že výši takovýchto nákladů ani jejich vynaložení není pronajímatel povinen nájemci specifikovat ani prokazovat. Úhradou této částky není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením této smluvní povinnosti až do její skutečné výše.
- 9.16.** Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn v předmětu nájmu podnikat, nebude-li ve zvláštních ujednání dle čl. III. této smlouvy výslovně ujednáno jinak.
- 9.17.** V případě porušení povinností stanovených touto smlouvou nájemcem, zejména povinností dle čl. 9.3. až 9.16. smlouvy, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci uhrazení smluvní pokuty ve výši jednoho měsíčního nájemného. Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn započít na složenou jistotu. Uhrazením smluvní pokuty nezaniká právo pronajímatele na náhradu škody ve výši přesahující tuto smluvní pokutu.
- 9.18.** V případě, že nájemci vznikne povinnost hradit pronajímateli místní poplatek z pobytu, zavazuje se jej uhradit pronajímateli do 3 dnů od vzniku takové povinnosti, nejpozději však do 7 dnů od doručení výzvy k jeho úhradě.

10.

Ukončení nájmu a předání

- 10.1.** Tuto smlouvu lze ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran, nájem pak zaniká ke dni určeném v písemné dohodě.

- 10.2.** Nájemce je oprávněn vypovědět nájem jen v případech dle § 2287 občanského zákoníku. Výpověď musí mít písemnou formu, výpovědní lhůta je dvouměsíční a počítá se od prvního dne následujícího měsíce po jejím prokazatelném doručení druhé smluvní straně.
- 10.3.** Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem z důvodů stanovených občanským zákoníkem. Výpovědní lhůta je dvouměsíční a počítá se od prvního dne následujícího měsíce po jejím doručení (osobně s potvrzením o převzetí nájemcem nebo doporučeným dopisem na adresu dle čl. I. této smlouvy) druhé smluvní straně. Doporučený dopis se považuje za doručení třetím pracovním dnem po jeho odeslání, nejpozději však vhozením oznámením o uložení zásilky do schránky nájemce. Zásilka je doručena také odmítnutím jejího převzetí nájemcem.
- 10.4.** Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal. Za porušení povinnosti zvláště závažným způsobem se považuje zejména:
- prodlení s úhradou jakékoli platby (i částečné) dle této smlouvy delší než 15 dní,
 - prodlení s převzetím předmětu nájmu či podpisem předávacího protokolu delším než 5 dní,
 - nedoplnění jistoty ani přes výzvu pronajímatele dle čl. 8.3. této smlouvy,
 - porušení sjednání či předložení pojištění dle čl. 9.14. této smlouvy,
 - porušení povinností dle čl. 9.4. a 9.16. této smlouvy,
 - přenechání předmětu nájmu třetí osobě či navýšení počtu osob v předmětu nájmu bez vědomí pronajímatele či překročení maximálního počtu uživatelů dle čl. III. této smlouvy,
 - působení škody pronajímateli, užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou, opakované neudržování čistoty v předmětu nájmu,
 - narušování občanského soužití, opakované stížnosti ze strany sousedů na chování nájemce.
- 10.5.** V případě úmrtí nájemce přechází nájem na společného nájemce. Není-li tento uveden v této smlouvě, pak na člena nájemcovy domácnosti, který v předmětu nájmu žil ke dni smrti nájemce, přecházejí povinnosti vyplývající z této smlouvy. Pronajímatel nesouhlasí s přechodem nájmu na jiné než zde vyjmenované osoby. Nepřejde-li nájem na člena nájemcovy domácnosti, přejdou na nájemcova dědice. Není-li nájemcův dědic znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti, může pronajímatel byt vyklidit; tím nájem zaniká. Právní nástupce nájemce je povinen informovat neprodleně pronajímatele o úmrtí nájemce a dále hradit nájemné a další platby až do zániku této smlouvy a předání předmětu nájmu pronajímateli.
- 10.6.** Nájemce se zavazuje předmět nájmu vyklidit vyjma vybavení uvedeného v předávacím protokolu a vyklizený jej předat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu. Nájemce je povinen předat byt a jeho příslušenství řádně, čistý a uklizený, v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Pro uvedení do původního stavu je nájemce povinen využít na jednotlivé úkony kvalitní profesionální odborníky (malíře, zedníky, podlaháře apod.). Úklidem se rozumí zejména:
- profesionální vyčištění všech koberců, setření všech podlah, vyčištění spotřebičů, linky, obkladů, sanitární keramiky v koupelně a WC atd., jakož i vyčištění a úklid ostatních prostor náležejících k předmětu nájmu, které nájemce užíval na základě této smlouvy, a předmětů, které nájemce od pronajímatele při předání předmětu nájmu převzal.
- Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má právo v předem dohodnutém termínu cca 1 měsíc před ukončením nájmu, provést kontrolu předmětu nájmu, za účelem doporučení kroků nájemci k uvedení předmětu nájmu do původního stavu.
- 10.7.** Nájemce dále na vlastní náklady zajistí vymalování stěn profesionálním malířem předmětu nájmu v původním barevném odstínu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. V případě, že k uvedení předmětu nájmu do původního stavu nebude výmalba postačovat, zajistí nájemce také odborné vyštukování či zapravení omítek a další opravy škod, které byly jeho užíváním na předmětu nájmu způsobeny. (např. domácími zvířaty atp.)
- 10.8.** Nájemce je povinen zajistit, že nejpozději do 14 dnů ode dne ukončení nájmu dojde k odhlášení jeho i všech dalších osob, kterým by umožnil užívání předmětu nájmu, z trvalého, dlouhodobého, přechodného pobytu či údaje o sídle či jiném obdobném údaji (provozovna, pobočka aj.) podnikatele na adrese předmětu nájmu, pokud byl zřízen a tato adresa nebude sloužit ani jako adresa pro doručování či jiným obdobným způsobem; v opačném případě odpovídá nájemce za všechny škody, které by tím pronajímateli vznikly či mohly vzniknout.
- 10.9.** K datu skončení nájmu je nájemce povinen ukončit smluvní odběr všech užívaných služeb (např. služby kabelové televize, internetu apod.) a energií (elektřina, plyn atp.) s příslušným dodavatelem, nejsou-li sjednány

pronajímatelem, pokud se strany nedohodnou jinak (např. převod na nového nájemce), jinak je oprávněn tak učinit pronajímatel, k čemuž ho nájemce touto smlouvou výslovně zmocňuje. Smluvní strany se zavazují poskytnout si součinnost při odhlášení a přepisu jakýchkoli služeb. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol při ukončení nájmu.

- 10.10.** Poruší-li nájemce povinnosti dle čl. 10.6. až 10.9. této smlouvy, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající jednomu měsíčnímu nájemnému. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody přesahující výši smluvní pokuty. Pronajímatel tedy kromě smluvní pokuty může na náklady nájemce zajistit např. položení nové podlahové krytiny, objednat a nechat nainstalovat nové zařizovací předměty, jsou-li poškozeny apod.
- 10.11.** V případě, že nájemce nevyklidí a nepředá předmět nájmu pronajímateli ani do 7 dnů od skončení nájmu, uděluje nájemce pronajímateli svůj výslovný souhlas s tím, aby pronajímatel do předmětu nájmu vstoupil bez jeho přítomnosti za účasti svědka a předmět nájmu nechal případně vyklidit, vyměnil zámek na vstupních dveřích a vyklizené věci sepsal do soupisu. Uplynutím lhůty dle tohoto odstavce se má za to, že nájemce tyto věci opustil a pronajímatel je oprávněn s uskladenými věcmi naložit dle svého uvážení (např. tyto zpeněžit či zlikvidovat).
- 10.12.** Pronajímatel upozorňuje nájemce, že v případě, že nájemce předmět nájmu nevyklidí a nepředá pronajímateli a tento bude dále užívat bez právního důvodu, může se dopouštět trestného činu neoprávněný zásah do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru.

11.

Další ujednání

- 11.1.** Pronajímatel je oprávněn postoupit své pohledávky za nájemcem vzniklé z této smlouvy či v souvislosti s touto smlouvou na jakoukoliv třetí osobu. Pronajímatel nájemce o postoupení informuje a sdělí mu identifikační údaje třetí osoby nájemci bez zbytečného odkladu po postoupení. Nájemce splní svůj dluh vůči pronajímateli, pokud plní na účet takové třetí osoby.
- 11.2.** Práva pronajímatele vyplývající z této smlouvy či jejího porušení se promlčují ve lhůtě 10 let ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé.
- 11.3.** Doručování účastníkům smlouvy se provádí na doručovací adresu účastníka uvedenou na úvodní straně této smlouvy, a to doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence, e-mailem na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy či písemně oznámenou nájemcem nebo osobně s tím, že pronajímatel je oprávněn tento způsob doručování nahradit doručováním prostřednictvím kurýrní služby nebo prostřednictvím soudního exekutora či jiným vhodným způsobem. Pozbude-li účastník smlouvy objektivní možnost seznámit se na doručovací adrese uvedené v záhlaví této smlouvy s obsahem zásilek sem adresovaných, je povinen do 7 dnů písemně oznámit protistraně svou novou bezvadnou doručovací adresu. Porušení této povinnosti má za následky účinky řádného doručení na adrese dle úvodní strany.
- 11.4.** Nájemce svým podpisem potvrzuje, že zpracování jeho osobních údajů je pronajímatel oprávněn realizovat i bez jeho souhlasu, a to z důvodu, že právním základem pro zpracování osobních údajů je plnění této smlouvy a plnění právních povinností ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 a zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se zásadami zpracování osobních údajů.

12.

Závěrečná ustanovení

- 12.1.** Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se vztahy účastníků řídí obecně závaznými právními předpisy. V případě, že na základě této smlouvy vzniká společný nájem více osob, vykonává dle dohody stran ve vztahu k pronajímateli svá práva a povinnosti nájemce uvedený v čl. I. této smlouvy na prvním místě za pronajímatelem, neodporuje-li to povaze konkrétního jednání.

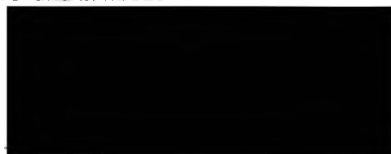
- 12.2.** Stane-li se kterékoli ujednání této smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, nebudou tím zbývající ujednání této smlouvy dotčena. Smluvní strany se zavazují, že v takovém případě nahradí předmětné ujednání ujednáním, jež mu bude svým obsahem a účelem nejbližší a bude v souladu s právními předpisy.
- 12.3.** Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy či s touto smlouvou související, včetně otázek její platnosti či neplatnosti, se řídí českým právem. Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškeré spory budou řešeny před místně příslušným soudem České republiky.
- 12.4.** Smluvní strany se dohodly na vyloučení ust. § 2212 a § 2223 občanského zákoníku, přičemž nájemce na sebe výslovným prohlášením přebírá riziko změny okolností ve smyslu § 1765 občanského zákoníku.
- 12.5.** Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních. Obě vyhotovení mají platnost originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 12.6.** Je-li tato smlouva uzavřena i v jiném jazyce než českém, má se za to, že v případě rozporů či výkladových nesrovnalostí je rozhodující česká verze.
- 12.7.** Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou stran a obsahuje veškerá ujednání mezi smluvními stranami týkající se předmětu nájmu. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy je možné provést výlučně písemnou formou, a to po vzájemné dohodě obou stran.
- 12.8.** Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva obsahuje jejich veškerá, i předmluvní, ujednání týkající se předmětu nájmu, účelu smlouvy, jakož i veškerých smluvních podmínek, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, což potvrzují svými podpisy.

V Hradci Králové dne 1.4.2025



pronajímatel

V Hradci Králové dne 1.4.2025



nájemce

Příloha 1: Vymezení běžné údržby a drobných oprav

NAŘÍZENÍ VLÁDY

ze dne 26. října 2015

o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

§ 1

Úvodní ustanovení

Toto nařízení vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.

§ 2

Běžná údržba bytu

Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlavíc s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

§ 3

Drobné opravy bytu

Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

§ 4

Drobné opravy podle věcného vymezení

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
- c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,

- f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

§ 5

Drobné opravy podle výše nákladů

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

§ 6

Roční limit nákladů

- (1) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.
- (2) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

§ 7

Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2016.



nájemce

NÁJEMNÍ SMLOUVA

dle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník)

1. SMLUVNÍ STRANY	
Pronajímatel	NOHO Pumau s.r.o., Pražská třída 839, Kukleny, 50004 Hradec Králové, IČO 14084350
Nájemce	Jméno a příjmení
	Trvale bytem
	Pro doručování
	Rodinný stav
	Nouzový kontakt

2. PŘEDMĚT NÁJMU							
Ulice	Pražská tř.	Číslo p./or.	111/67	PSČ	500 04	Obec	Hradec Králové
LV bytu		Katastr. území	Kukleny	Kraj		Podlaží	2.np
Číslo bytu	4	Dispozice	1+1	Plocha		Sklep	0
Komora	0	Balkon	0	Ostatní	0		

3. PODSTATNÉ NÁLEŽITOSTI NÁJMU			
Pronájem od	1.7.2025	Pronájem do	30.6.2026
Termín předání bytu			
Nájemné	3.700,-	Zálohy na služby	300,-
Platba celkem	4.000,-		
Výše a způsob úhrady jistoty	0,-		
Číslo účtu pronajímatele, VS	9371692/0800		
Splatnost nájemného a záloh na služby	25. dne kalendářního měsíce		
UPŘESNĚNÍ ZÁLOH NA SLUŽBY			
teplo	NE		
teplá voda	NE		
studená voda	250		
provoz výtahu	NE		
elektřina společných prostor	50		
úklid společných prostor	NE		
odvoz komunálního odpadu	NE		
plyn	NE		
elektřina	NE		
--			
Zvláštní ujednání:			
OSOBY UŽÍVAJÍCÍ NEMOVITOST			
Maximální počet osob	4		
Aktuální počet osob			
Jméno, trvalé bydliště, datum narození (vyjma nájemce)			

4. Úvodní ustanovení

- 4.1. Smluvní strany označené v čl. I. této smlouvy společně uzavírají tuto nájemní smlouvu, jejíž základní parametry jsou specifikovány v čl. II až III. této smlouvy. Práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z této smlouvy jsou dále sjednány níže.
- 4.2. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti specifikované v čl. II. této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“ nebo „**byt**“).
- 4.3. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl před uzavřením této smlouvy a že předmět nájmu se v době uzavření této smlouvy nachází ve stavu plně způsobilém k nastěhování a k obývání za účelem stanoveným touto smlouvou.
- 4.4. Nájemce prohlašuje, že před podpisem této smlouvy důkladně zvážil veškeré okolnosti mající vliv na práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy a je schopen svých závazků z této smlouvy dostát. Nájemce se zavazuje informovat pronajímatele o jakékoli změně okolností, které by mohly mít vliv na jeho schopnost svým povinnostem ze smlouvy dostát, a to do 7 dnů od takové změny.
- 4.5. Nájemce prohlašuje, že údaje uvedené v čl. I. smlouvy jsou pravdivé a zavazuje se písemně vyrozumět pronajímatele o jakékoli změně těchto údajů, a to do 7 dnů od takové změny.

5. Předmět smlouvy

- 5.1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat, a touto smlouvou za ujednaných podmínek přenechává, předmět nájmu nájemci do užívání. Předmět nájmu bude nájemcem **užíván k zajištění bytových potřeb** nájemce a členů jeho domácnosti.
- 5.2. Nájemce je oprávněn k užívání předmětu nájmu podle této smlouvy společně s osobami uvedenými v čl. III této smlouvy do uvedeného maximálního počtu osob, a to vzhledem k velikosti užívané plochy předmětu nájmu a obvyklým hygienicky vyhovujícím podmínkám. Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli změnu v počtu osob užívajících předmět nájmu včetně jejich nutných osobních a kontaktních údajů, a to nejpozději do sedmi dnů ode dne, kdy ke změně dojde. Za osobu užívající předmět nájmu s nájemcem se považuje každá osoba, která se v bytě zdržuje více než tři po sobě jdoucí dny. Bez písemného souhlasu pronajímatele je nájemce oprávněn přijmout do své domácnosti pouze následující osoby blízké ve smyslu občanského zákoníku – příbuzné v řadě přímé, sourozence a manžela.
- 5.3. Příslušenství předmětu nájmu a jeho vybavení je podrobně specifikováno v protokolu o předání předmětu nájmu, který se jeho podpisem při předání předmětu nájmu stane součástí této smlouvy.

6. Doba trvání nájmu a předání

- 6.1. Smlouva se uzavírá **na dobu určitou**, a to na dobu sjednanou v čl. III. této smlouvy. Smluvní strany si vylučují možnost automatické prolongace této smlouvy, nájem tak bude ukončen k uvedenému dni, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k opuštění bytu.
- 6.2. Předmět nájmu bude předán nájemci ve vnitřních prostorách bytu ke dni specifikovaném v čl. III. této smlouvy, to vše za podmínky **že nájemce uhradil jistotu a nájemné a zálohy na služby za první měsíc nájmu**. O předání a převzetí předmětu nájmu bude stranami sepsán a podepsán předávací protokol.

7.

Nájemné a cena služeb spojených s nájmem

- 7.1.** Nájemné je stanoveno vzájemnou dohodou stran a činí **měsíčně částku specifikovanou v čl. III. této smlouvy**. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné minimálně o částku ve výši 3 % nájemného, jinak o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to počínaje posledním dnem 12. měsíce po uzavření této smlouvy a následně vždy k prvnímu dni 6. měsíce příslušného kalendářního roku, přičemž nová výše nájemného platí počínaje měsícem následujícím. Pokud pronajímatel v některém roce zvýšení neprovede, je oprávněn nájemné jednostranně navýšit o součet částek za předcházející období.
- 7.2.** Nájemce dále hradí pronajímateli měsíčně zálohy na poplatky za služby spojené s užíváním bytu, specifikované v čl. III. této smlouvy. Zálohy zohledňují počet osob v předmětu nájmu uvedených v tomto článku. V případě, že v čl. III. této smlouvy nejsou vyčísleny některé zálohy na konkrétní služby, je nájemce povinen zajistit si je sám na své náklady. Nájemce je povinen převzít závazky pronajímatele ve vztahu k distributorům energií a prokázat pronajímateli tuto skutečnost nejpozději do 15 dnů od podpisu této smlouvy, např. předložením kopie smlouvy s konkrétním distributorem. Nájemce se zavazuje, že jakékoli smlouvy s dodavateli energií, které v souvislosti s předmětem nájmu uzavře, budou obsahovat pouze takové podmínky, které mu umožní ukončit jejich odběr v předmětu nájmu ke dni, ke kterému nájem skončí.
- 7.3.** Řádné vyúčtování záloh na ceny služeb bude uskutečněno 1x ročně. Pronajímatel předloží nájemci vyúčtování do 30 dnů od doručení vyúčtování pronajímateli poskytovatelem služeb. Pronajímatel neodpovídá za jakékoli případné nároky vzniklé v důsledku prodlžení poskytovatele služeb. Případný přeplatek či nedoplatek uhradí příslušná smluvní strana na bankovní účet protistrany uvedený v čl. I a čl. III smlouvy do 14 dnů od předání vyúčtování. Pronajímatel si vyhrazuje právo započíst případný přeplatek do budoucích úhrad nájemného.
- 7.4.** V případě, že dojde k ukončení nájmu v průběhu zúčtovacího období, provede pronajímatel mimořádné vyúčtování se zohledněním stavů energií zapsaných v předávacím protokolu po ukončení nájmu, kdy při rozúčtování bude postupováno následovně:
- voda, elektřina a plyn podle skutečného odběru dle zapsaného stavu v předávacím protokolu;
 - tepelná energie dle koeficientů dle vyhlášky č. 269/2015 Sb.:
- | Měsíc | % | Měsíc | % |
|--------|----|----------|----|
| leden | 19 | červenec | 0 |
| únor | 16 | srpen | 0 |
| březen | 14 | září | 1 |
| duben | 9 | říjen | 8 |
| květen | 2 | listopad | 14 |
| červen | 0 | prosinec | 17 |
- přičemž cena se určuje dle následující posloupnosti:
- a) z ceníkové ceny, je-li známa,
 - b) ze skutečných nákladů vyplývajících z posledního řádného vyúčtování k předmětu nájmu, je-li k dispozici,
 - c) ze stanovených záloh.
- 7.5.** Pronajímatel je oprávněn výši záloh jednostranně změnit s ohledem na vývoj cen (zvýšení ze strany správce, dodavatelů služeb atp.) a spotřebu těchto služeb nájemcem nebo s ohledem na počet osob užívajících předmět nájmu. O zvýšení záloh informuje pronajímatel nájemce bez zbytečného odkladu, jakmile se o něm dozví. Nájemce je povinen ode dne zvýšení hradit zvýšené zálohy.
- 7.6.** Nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu jsou splatné dle čl. III. této smlouvy, a to převodem ve prospěch uvedeného účtu pronajímatele s uvedením příslušného variabilního symbolu. Za den úhrady se považuje den připsání předmětné částky na účet pronajímatele.
- 7.7.** Nezaplátí-li nájemce nájemné a/nebo zálohy na služby v termínu dle čl. III. této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení z dlužné částky za každý den prodlení.

V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného či záloh na služby či jejich části (včetně případného nedoplatku dle čl. 7.3. smlouvy) delším jak 5 dnů je nájemce povinen zaplatit pronajímateli částku 2 000,- Kč za každý započatý měsíc prodlení nájemce. Tato částka představuje paušální náhradu škody vzniklé pronajímateli nutností vynaložit personální, časové a právní náklady za účelem vymáhání pohledávky pronajímatele s tím, že výši takovýchto nákladů ani jejich vynaložení není pronajímatel povinen nájemci specifikovat ani prokazovat. Úhradou této částky není dotčeno právo pronajímatele na úhradu nedoplatku, právo na zaplacení zákonného úroku z prodlení, ani právo na náhradu škody způsobené porušením této smluvní povinnosti až do její skutečné výše.

- 7.8.** V případě prodlení nájemce v platbách nájemného či záloh na služby se následujícími platbami hradí vždy nejstarší splatné zálohy na služby (dlužné zálohy) a následně nejstarší splatný nájem (dlužné nájmy).
- 7.9.** Nájemce prohlašuje, že jeho schopnost hradit řádně a včas nájemné a další platby podle této smlouvy není nijak dotčena omezeními a důsledky plynoucími z případných opatření při epidemii či jiných mimořádných událostech v České republice a tyto skutečnosti tak nezakládají změnu okolností ve smyslu občanského zákoníku.

8.

Jistota

- 8.1.** Smluvní strany se dohodly, že Nájemce uhradí Pronajímateli jistotu ve výši a způsobem dle čl. III. této smlouvy, a to nejpozději před podpisem této smlouvy. Úhradu jistoty ze strany Nájemce stvrzuje Pronajímatel podpisem této smlouvy. Jistota slouží k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých povinností a závazků v souvislosti s nájmem. Jistota neslouží jako záloha na nájemné ani na služby spojené s nájmem bytu.
- 8.2.** Jistota bude nájemci po skončení nájmu vrácena na účet uvedený v čl. I. této smlouvy nebude-li dohodnuto jinak po řádném předání vyklizeného bytu pronajímateli a úhradě veškerých splatných závazků vyplývajících z nájmu nebo z jeho souvislosti, včetně náhrady škody, a to bez ohledu na to, zda byly pronajímatelem uplatněny u soudu, dále poté, co pronajímatel provede vyúčtování veškerých plateb spojených s předmětem nájmu a vyčíslení případné škody, s tímto nájemce souhlasí. Pronajímatel je oprávněn proti povinnosti vrátit nájemci jistotu jednostranně započíst případné pohledávky vůči nájemci způsobené nedoplatky nebo povinností nájemce nahradit pronajímateli škodu, a vrátit nájemci jistotu poníženou o tyto pohledávky.
- 8.3.** V případě, že pronajímateli vznikne v průběhu nájmu nárok na započtení své pohledávky oproti jistotě (čerpání jistoty), oznámí to písemně nájemci a nájemce je pak povinen do jednoho měsíce peněžní prostředky doplnit do původní výše. Jakékoliv porušení této povinnosti nájemce se považuje vždy za zvlášť závažný způsob porušení smluvních povinností nájemce s tím, že pro tento případ může pronajímatel tuto smlouvu jednostranně vypovědět bez výpovědní doby. Tím není dotčeno oprávnění pronajímatele požadovat po nájemci úrok z prodlení počítaný z částky, o kterou je nájemce povinen jistotu doplnit a s jejíž úhradou je v prodlení.
- 8.4.** Smluvní strany se dohodly, že úroky z jistoty budou činit 1% p.a., přičemž pronajímatel má nárok na náhradu nákladů jím účelně vynaložených na správu jistoty.

9.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 9.1.** Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je v dobrém stavu a způsobilý sloužit svému účelu. Nájemce si předmět nájmu prohlédl před podpisem této smlouvy a v tomto stavu jej přijímá do užívání. Nájemce dále prohlašuje, že mu byla pronajímatelem předložena kopie průkazu energetické náročnosti budovy, v němž se předmět nájmu nachází či doklady tento nahrazující a s tímto se seznámil.
- 9.2.** Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.
- 9.3.** Nájemce je povinen užívat předmět nájmu obvyklým způsobem v souladu s pravidly občanského soužití a domovním řádem, je-li vydán, tak, aby nedošlo k poškození předmětu nájmu či jeho vybavení a aby ostatní uživatelé nerušil žádným způsobem nad míru přiměřenou místním poměrům. Nájemce je povinen v předmětu nájmu řádně větrat a předcházet poškození předmětu nájmu vznikem plísní či vlhkosti. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené jím nebo osobami, které s ním předmět nájmu užívají, nebo osobami, jimž umožní do

předmětu nájmu přístup, a je povinen bez odkladu odstranit jakékoliv vzniklé závady a poškození. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu takových nákladů.

V případě, že za poškození předmětu nájmu nenese nájemce odpovědnost, leží na nájemci břemeno důkazní.

- 9.4.** Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v předmětu nájmu chovat běžná domácí zvířata, nebude-li ve zvláštních ujednání dle čl. III. této smlouvy výslovně ujednáno jinak. Pokud souhlas obdrží, je povinen zajistit dodržování pravidel občanského soužití a zamezit vzniku jakýchkoli škod na předmětu nájmu a případných společných částech domu.

Nájemce a osoby, které s ním předmět nájmu užívají, nebudou v něm a ve společných prostorách domu, vyjma balkonu nebo teras, kouřit, přičemž nájemné zohledňuje právě nekuřácké užívání předmětu nájmu.

- 9.5.** Nájemce se zavazuje nevnášet do předmětu nájmu ani do případných společných prostor domu odpad a neodkládat v k tomu neurčených prostorách jakékoli věci. Na pokyn pronajímatele je nájemce povinen obratem takový nedostatek odstranit. Neučiní-li tak, může splnění povinnosti za nájemce zajistit pronajímatel na náklady nájemce. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel v takovém případě dle povahy věci převezme věc do své úschovy na dobu určitou, o čemž informuje nájemce. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli náklady spojené s úschovou věci v částce 100 Kč za každý započatý den. Nevyzvedne-li si nájemce uschovanou věc ani v dodatečně lhůtě 5 dní od skončení úschovny doby, bude tato považována za opuštěnou a pronajímatel s věcí naloží dle svého uvážení, přičemž náklady nese nájemce.

- 9.6.** Nájemce je povinen zajistit, aby osoby dle čl. III. této smlouvy či jakékoli jiné osoby, jimž byl nájemcem umožněn přístup do předmětu nájmu, přiměřeně plnily povinnosti, ke kterým je z této smlouvy povinen samotný nájemce.

- 9.7.** Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Příkladný výčet vymezení běžné údržby a drobných oprav je uveden v Příloze č. 1 této smlouvy.

- 9.8.** Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu čistý a ve stavu, v jakém jej převzal. Nájemce umožní pronajímateli nebo jím pověřené osobě instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Dále je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, je-li k nim přístup pouze přes předmět nájmu. Nájemce podpisem smlouvy potvrzuje, že převzal elektrické a plynové rozvody a zařízení předmětu nájmu v dobrém technickém stavu a je povinen je po dobu nájmu v takovém stavu udržovat. Nájemce zajišťuje a hradí veškeré revize elektroinstalace a plynových zařízení, které se nacházejí v předmětu nájmu nebo jsou jeho součástí. Revizí či jinak zjištěné závady je nájemce povinen bezodkladně odstranit; náhrada nákladů k odstranění závady se řídí čl. 9.7. smlouvy; jsou-li náklady škodou pronajímatele, způsobenou nájemcem, hradí je vždy nájemce. Nájemce je dále povinen používat spotřebiče, elektrická a plynová zařízení v bytě v souladu s jejich návody od výrobce předanými Pronajímatelem či veřejně dostupnými, jinak dle běžných zvyklostí. Nájemce vždy nese veškeré náklady vyvolané špatným zacházením a užíváním těchto zařízení.

- 9.9.** V případě poruchy a poškození vedení energií a souvisejících instalací je nájemce povinen zajistit přerušení příslušného vedení a o poruše neprodleně prokazatelně informovat pronajímatele. Nájemce je povinen rovněž informovat pronajímatele o potřebě jakékoliv opravy včetně oprav dle čl. 9.7. smlouvy, jinak odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikla pronajímateli. K provedení opravy, kterou zajišťuje pronajímatel, poskytne nájemce veškerou nezbytnou součinnost. Jestliže nájemce nebude v době hrozící škody v bytě k zastížení, je pronajímatel oprávněn, aby si i bez přítomnosti nájemce či jím určené osoby zajistil možnost vstupu do bytu a podnikl v něm kroky nezbytné k odvrácení hrozící škody. V případě, že nájemce svým zaviněním způsobí odpojení zařízení pro přívod energií dodavatelem energií (např. elektroměr či plynoměr), je povinen uhradit pronajímateli veškeré účelně vynaložené náklady na uvedení do původního stavu.

- 9.10.** Pronajímatel je oprávněn uskutečnit kontrolu předmětu nájmu po předchozí domluvě s nájemcem jedenkrát za čtvrtletí a nájemce je povinen tuto prohlídku umožnit a předložit pronajímateli nebo zástupci pronajímatele všechny vyžádané doklady, včetně občanských průkazů osob, které byt užívají. Pronajímatel či jím vybraná osoba jsou oprávněni dva měsíce před skončením nájmu dle této smlouvy ve vhodnou denní dobu max. 3x týdně předvést byt případným zájemcům o pronájem. Za stejných podmínek je pronajímatel či jím vybraná

osoba oprávněna provádět prohlídky také v průběhu nájmu, pokud se pronajímatel rozhodne předmět nájmu prodat.

- 9.11.** Nájemce je povinen oznámit pronajímateli nepřítomnost v předmětu nájmu po dobu delší než dva týdny a současně označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy to bude nezbytně zapotřebí. Nesplnění této povinnosti se považuje za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel je v takovém případě oprávněn, bude-li to nezbytně zapotřebí, do bytu vstoupit i bez přítomnosti nájemce.
- 9.12.** Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv změny na předmětu nájmu a jeho vybavení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to včetně vrtání do obkladů. Nájemce je oprávněn vrtat a lepit do a na zdi za účelem pověšení obrazů apod., avšak před skončením doby nájmu je povinen veškeré šroubky, skoby, háčky apod. odstranit, zdi po uvedených zásazích opravit a celou místnost, ve které došlo k těmto zásahům, nově vymalovat.
- 9.13.** Nájemce je oprávněn přenechat jinému byt do podnájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti je hrubým porušením povinností nájemce s tím, že v takovém případě může pronajímatel nájem bytu jednostranně vypovědět. V případě porušení této povinnosti se nájemce zavazuje vydat pronajímateli veškerý užitek vzniklý nájemci za dobu neoprávněného podnájmu, a to ve lhůtě 30 dnů od doručení takové výzvy nájemci.
- 9.14.** Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od podpisu této smlouvy, sjednat pojištění domácnosti a obecné odpovědnosti za škodu způsobenou nájemcem nebo osobami, žijícími s ním v domácnosti a po celou dobu trvání práva nájmu bytu udržovat takovéto pojištění v platnosti. Kopii pojistné smlouvy je nájemce povinen předložit pronajímateli bezprostředně po jejím sjednání. Porušení těchto povinností nájemce se považuje vždy za porušení povinností zvláště závažným způsobem nájemce s tím, že pro tento případ může pronajímatel tuto smlouvu jednostranně vypovědět bez výpovědní doby.
- 9.15.** Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemce, ani žádná z osob s ním předmět nájmu užívající, není oprávněna zřídit v předmětu nájmu trvalý pobyt či sídlo podnikání, provozovnu či organizační složku obchodního závodu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebude-li ve zvláštních ujednání dle čl. III. této smlouvy výslovně ujednáno jinak. Pokud by trvalý pobyt či sídlo podnikání, provozovnu či organizační složku obchodního závodu byl nájemcem či s ním užívající osobou zřízen v předmětu převodu neoprávněně, je tento povinen tento údaj změnit nejpozději do 30 dnů poté, co takovou skutečnost pronajímatel zjistil a vyzval nájemce k odstranění tohoto porušení smlouvy a tuto skutečnost písemně prokázat pronajímateli. Současně uhradí částku 10 000,- Kč. Tato částka představuje paušální náhradu škody vzniklé pronajímateli nutností vynaložit personální, časové a právní náklady za účelem vymáhání nároků pronajímatele s tím, že výši takovýchto nákladů ani jejich vynaložení není pronajímatel povinen nájemci specifikovat ani prokazovat. Úhradou této částky není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením této smluvní povinnosti až do její skutečné výše.
- 9.16.** Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn v předmětu nájmu podnikat, nebude-li ve zvláštních ujednání dle čl. III. této smlouvy výslovně ujednáno jinak.
- 9.17.** V případě porušení povinností stanovených touto smlouvou nájemcem, zejména povinností dle čl. 9.3. až 9.16. smlouvy, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci uhrazení smluvní pokuty ve výši jednoho měsíčního nájemného. Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn započít na složenou jistotu. Uhrazením smluvní pokuty nezaniká právo pronajímatele na náhradu škody ve výši přesahující tuto smluvní pokutu.
- 9.18.** V případě, že nájemci vznikne povinnost hradit pronajímateli místní poplatek z pobytu, zavazuje se jej uhradit pronajímateli do 3 dnů od vzniku takové povinnosti, nejpozději však do 7 dnů od doručení výzvy k jeho úhradě.

10.

Ukončení nájmu a předání

- 10.1.** Tuto smlouvu lze ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran, nájem pak zaniká ke dni určeném v písemné dohodě.

- 10.2.** Nájemce je oprávněn vypovědět nájem jen v případech dle § 2287 občanského zákoníku. Výpověď musí mít písemnou formu, výpovědní lhůta je dvouměsíční a počítá se od prvního dne následujícího měsíce po jejím prokazatelném doručení druhé smluvní straně.
- 10.3.** Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem z důvodů stanovených občanským zákoníkem. Výpovědní lhůta je dvouměsíční a počítá se od prvního dne následujícího měsíce po jejím doručení (osobně s potvrzením o převzetí nájemcem nebo doporučeným dopisem na adresu dle čl. I. této smlouvy) druhé smluvní straně. Doporučený dopis se považuje za doručení třetím pracovním dnem po jeho odeslání, nejpozději však vhozením oznámením o uložení zásilky do schránky nájemce. Zásilka je doručena také odmítnutím jejího převzetí nájemcem.
- 10.4.** 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. Za porušení povinností zvlášť závažným způsobem se považuje zejména:
- prodlení s úhradou jakékoli platby (i částečné) dle této smlouvy delší než 15 dní,
 - prodlení s převzetím předmětu nájmu či podpisem předávacího protokolu delším než 5 dní,
 - nedoplnění jistoty ani přes výzvu pronajímatele dle čl. 8.3. této smlouvy,
 - porušení sjednání či předložení pojištění dle čl. 9.14. této smlouvy,
 - porušení povinností dle čl. 9.4. a 9.16. této smlouvy,
 - přenechání předmětu nájmu třetí osobě či navýšení počtu osob v předmětu nájmu bez vědomí pronajímatele či překročení maximálního počtu uživatelů dle čl. III. této smlouvy,
 - působení škody pronajímateli, užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou, opakované neudržování čistoty v předmětu nájmu,
 - narušování občanského soužití, opakované stížnosti ze strany sousedů na chování nájemce.
- 10.5.** V případě úmrtí nájemce přechází nájem na společného nájemce. Není-li tento uveden v této smlouvě, pak na člena nájemcovy domácnosti, který v předmětu nájmu žil ke dni smrti nájemce, přecházejí povinnosti vyplývající z této smlouvy. Pronajímatel nesouhlasí s přechodem nájmu na jiné než zde vyjmenované osoby. Nepřejde-li nájem na člena nájemcovy domácnosti, přejdou na nájemcova dědice. Není-li nájemcův dědic znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti, může pronajímatel byt vyklidit; tím nájem zaniká. Právní nástupce nájemce je povinen informovat neprodleně pronajímatele o úmrtí nájemce a dále hradit nájemné a další platby až do zániku této smlouvy a předání předmětu nájmu pronajímateli.
- 10.6.** Nájemce se zavazuje předmět nájmu vyklidit vyjma vybavení uvedeného v předávacím protokolu a vyklizený jej předat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu. Nájemce je povinen předat byt a jeho příslušenství řádně, čistý a uklizený, v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Pro uvedení do původního stavu je nájemce povinen využít na jednotlivé úkony kvalitní profesionální odborníky (malíře, zedníky, podlaháře apod.). Úklidem se rozumí zejména:
- profesionální vyčištění všech koberců, setření všech podlah, vyčištění spotřebičů, linky, obkladů, sanitární keramiky v koupelně a WC atd., jakož i vyčištění a úklid ostatních prostor náležejících k předmětu nájmu, které nájemce užíval na základě této smlouvy, a předmětů, které nájemce od pronajímatele při předání předmětu nájmu převzal.
- Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má právo v předem dohodnutém termínu cca 1 měsíc před ukončením nájmu, provést kontrolu předmětu nájmu, za účelem doporučení kroků nájemci k uvedení předmětu nájmu do původního stavu.
- 10.7.** Nájemce dále na vlastní náklady zajistí vymalování stěn profesionálním malířem předmětu nájmu v původním barevném odstínu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. V případě, že k uvedení předmětu nájmu do původního stavu nebude výmalba postačovat, zajistí nájemce také odborné vyštukování či zapravení omítek a další opravy škod, které byly jeho užíváním na předmětu nájmu způsobeny. (např. domácími zvířaty atp.)
- 10.8.** Nájemce je povinen zajistit, že nejpozději do 14 dnů ode dne ukončení nájmu dojde k odhlášení jeho i všech dalších osob, kterým by umožnil užívání předmětu nájmu, z trvalého, dlouhodobého, přechodného pobytu či údaje o sídle či jiném obdobném údaji (provozovna, pobočka aj.) podnikatele na adrese předmětu nájmu, pokud byl zřízen a tato adresa nebude sloužit ani jako adresa pro doručování či jiným obdobným způsobem; v opačném případě odpovídá nájemce za všechny škody, které by tím pronajímateli vznikly či mohly vzniknout.
- 10.9.** K datu skončení nájmu je nájemce povinen ukončit smluvní odběr všech užívaných služeb (např. služby kabelové televize, internetu apod.) a energií (elektřina, plyn atp.) s příslušným dodavatelem, nejsou-li sjednány

pronajímatelem, pokud se strany nedohodnou jinak (např. převod na nového nájemce), jinak je oprávněn tak učinit pronajímatel, k čemuž ho nájemce touto smlouvou výslovně zmocňuje. Smluvní strany se zavazují poskytnout si součinnost při odhlášení a přepisu jakýchkoli služeb. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol při ukončení nájmu.

- 10.10.** Poruší-li nájemce povinnosti dle čl. 10.6. až 10.9. této smlouvy, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající jednomu měsíčnímu nájemnému. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody přesahující výši smluvní pokuty. Pronajímatel tedy kromě smluvní pokuty může na náklady nájemce zajistit např. položení nové podlahové krytiny, objednat a nechat nainstalovat nové zařizovací předměty, jsou-li poškozeny apod.
- 10.11.** V případě, že nájemce nevyklidí a nepředá předmět nájmu pronajímateli ani do 7 dnů od skončení nájmu, uděluje nájemce pronajímateli svůj výslovný souhlas s tím, aby pronajímatel do předmětu nájmu vstoupil bez jeho přítomnosti za účasti svědka a předmět nájmu nechal případně vyklidit, vyměnil zámek na vstupních dveřích a vyklizené věci sepsal do soupisu. Uplynutím lhůty dle tohoto odstavce se má za to, že nájemce tyto věci opustil a pronajímatel je oprávněn s uskladněnými věcmi naložit dle svého uvážení (např. tyto zpeněžit či zlikvidovat).
- 10.12.** Pronajímatel upozorňuje nájemce, že v případě, že nájemce předmět nájmu nevyklidí a nepředá pronajímateli a tento bude dále užívat bez právního důvodu, může se dopouštět trestného činu neoprávněný zásah do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru.

11.

Další ujednání

- 11.1.** Pronajímatel je oprávněn postoupit své pohledávky za nájemcem vzniklé z této smlouvy či v souvislosti s touto smlouvou na jakoukoliv třetí osobu. Pronajímatel nájemce o postoupení informuje a sdělí mu identifikační údaje třetí osoby nájemci bez zbytečného odkladu po postoupení. Nájemce splní svůj dluh vůči pronajímateli, pokud plní na účet takové třetí osoby.
- 11.2.** Práva pronajímatele vyplývající z této smlouvy či jejího porušení se promlčují ve lhůtě 10 let ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé.
- 11.3.** Doručování účastníkům smlouvy se provádí na doručovací adresu účastníka uvedenou na úvodní straně této smlouvy, a to doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence, e-mailem na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy či písemně oznámenou nájemcem nebo osobně s tím, že pronajímatel je oprávněn tento způsob doručování nahradit doručováním prostřednictvím kurýrní služby nebo prostřednictvím soudního exekutora či jiným vhodným způsobem. Pozbude-li účastník smlouvy objektivní možnost seznámit se na doručovací adrese uvedené v záhlaví této smlouvy s obsahem zásilek sem adresovaných, je povinen do 7 dnů písemně oznámit protistraně svou novou bezvadnou doručovací adresu. Porušení této povinnosti má za následky účinky řádného doručení na adrese dle úvodní strany.
- 11.4.** Nájemce svým podpisem potvrzuje, že zpracování jeho osobních údajů je pronajímatel oprávněn realizovat i bez jeho souhlasu, a to z důvodu, že právním základem pro zpracování osobních údajů je plnění této smlouvy a plnění právních povinností ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 a zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se zásadami zpracování osobních údajů.

12.

Závěrečná ustanovení

- 12.1.** Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se vztahy účastníků řídí obecně závaznými právními předpisy. V případě, že na základě této smlouvy vzniká společný nájem více osob, vykonává dle dohody stran ve vztahu k pronajímateli svá práva a povinnosti nájemce uvedený v čl. I. této smlouvy na prvním místě za pronajímatelem, neodporuje-li to povaze konkrétního jednání.

- 12.2.** Stane-li se kterékoli ujednání této smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, nebudou tím zbývající ujednání této smlouvy dotčena. Smluvní strany se zavazují, že v takovém případě nahradí předmětné ujednání ujednáním, jež mu bude svým obsahem a účelem nejbližší a bude v souladu s právními předpisy.
- 12.3.** Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy či s touto smlouvou související, včetně otázek její platnosti či neplatnosti, se řídí českým právem. Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškeré spory budou řešeny před místně příslušným soudem České republiky.
- 12.4.** Smluvní strany se dohodly na vyloučení ust. § 2212 a § 2223 občanského zákoníku, přičemž nájemce na sebe výslovným prohlášením přebírá riziko změny okolností ve smyslu § 1765 občanského zákoníku.
- 12.5.** Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních. Obě vyhotovení mají platnost originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 12.6.** Je-li tato smlouva uzavřena i v jiném jazyce než českém, má se za to, že v případě rozporů či výkladových nesrovnalostí je rozhodující česká verze.
- 12.7.** Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou stran a obsahuje veškerá ujednání mezi smluvními stranami týkající se předmětu nájmu. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy je možné provést výlučně písemnou formou, a to po vzájemné dohodě obou stran.
- 12.8.** Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva obsahuje jejich veškerá, i předsmluvní, ujednání týkající se předmětu nájmu, účelu smlouvy, jakož i veškerých smluvních podmínek, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, což potvrzují svými podpisy.

V Hradci Králové dne 30.6.2025



pronajímatel

V Hradci Králové dne 30.6.2025



nájemce

Příloha 1: Vymezení běžné údržby a drobných oprav

NAŘÍZENÍ VLÁDY

ze dne 26. října 2015

o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

§ 1

Úvodní ustanovení

Toto nařízení vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.

§ 2

Běžná údržba bytu

Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlavíc s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

§ 3

Drobné opravy bytu

Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

§ 4

Drobné opravy podle věcného vymezení

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
- c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,

- f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

§ 5

Drobné opravy podle výše nákladů

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

§ 6

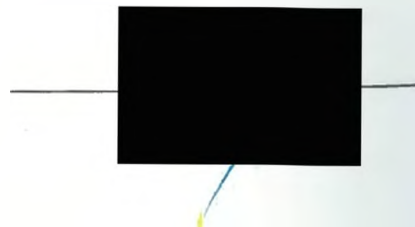
Roční limit nákladů

- (1) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.
- (2) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

§ 7

Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2016.



Nájemní smlouva

dle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník)

1. SMLUVNÍ STRANY

Pronajímatel: NOHO Puma s.r.o., IČO 14084350
Bytem: Pražská třída 839 Hradec Králové

Nájemce: Jméno:
Trvale bytem:
Narozen(a):
Telefon:

2. PARAMETRY SMLOUVY

Adresa nemovitosti:	Byt č. 1/111, Pražská č.p. 111, 500 04 Hradec Králové - Kukleny Pozemek stp.119/1 jehož součástí je nemovitost č.p. 111	#1
Katastrální území:	Kukleny #2	Dispozice: 2+KK #3
Datum uzavření smlouvy:	9.11.2024 #4	Výměra [m ²]: 36 #5
Měsíční nájem vč. záloh:	9.500,- #6	Doba smlouvy: určitou / neurčitou #7
Počátek nájmu:	1.12.2024 #8	Ukončení nájmu: 31.12.2025 #9 (u pronájmu na dobu určitou)
Číslo účtu pronajímatele:	9371692/0800	#10
Splatnost nájmu:	20. den v předcházejícím měsíci #11	Variabilní symbol: 11101 #12
Výše jistoty:	0,-	#13
Způsob úhrady jistoty:		#14
Další ujednání:		#15

3. VÝPOČET ZÁLOH NA SLUŽBY

Teplo	0	Úklid spol. prostor	0
Teplá voda	0		
Studená voda	900		
Chodbová elektřina	100		

CELKEM SLUŽBY: 1.000,- Kč
ČISTÉ NÁJEMNÉ: 8.500,- Kč

4. OSOBY NAHLÁŠENÉ K POBYTU V NEMOVITOSTI

Celkový počet osob: **1** Jméno, trvalé bydliště, rodné číslo/datum narození:

Úvod

1. První strana této smlouvy je členěna do částí oddělených očíslovanými nadpisy, které jsou v následujícím textu zhačeny jako „oddíl“.
2. Tuto nájemní smlouvu uzavřeli dle vlastního prohlášení svéprávní účastníci (dále jen smluvní strany) uvedení na první straně této smlouvy v oddílu „1. SMLUVNÍ STRANY“.
3. Na první straně této smlouvy v oddílu „2. PARAMETRY SMLOUVY“ jsou uvedeny informace týkající se nájemního vztahu. Uvedené položky mohou mít číselné označení ve tvaru „#(číslo)“ (např. „#1“). Na takto označené položky je v následujícím textu odkazováno.

Článek I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel je dle výpisu z katastru nemovitosti vedeného příslušným katastrálním úřadem pro katastrální území uvedené v položce #2 vlastníkem nemovitosti specifikované v položce #1.
2. Pronajímatel přenechává nájemci byt k zajištění jeho bytových potřeb na dobu uvedenou v položce č. #7, a to od data viz položka č. #8 do data viz položka #9. Pronajímatel souhlasí s tím, že v případě nájmu na dobu určitou a řádného plnění povinností nájemce se na žádost nájemce doba nájmu prodlouží automaticky. Dokladem o prodloužení je písemné potvrzení pronajímatele.
3. Smluvní strany výslovně prohlašují, že byt je způsobilý k řádnému užívání (nastěhování a obývání), a že nic nebrání k plnění této smlouvy nastěhováním nájemce. Smluvní strany se dohodly, že o předání bytu bude vyhotoven předávací protokol, který bude jako příloha č. 1 přiložen k této smlouvě. V předávacím protokolu bude uvedeno i vybavení bytu.
4. Nájemce výslovně potvrzuje, že si byt před uzavřením této smlouvy prohlédl, že jeho vybavení a stav odpovídá údajům v této smlouvě a jeho představám, a že takto jej od pronajímatele bez připomínek přijímá.

Článek II.

Nájemné a plnění spojená s užíváním bytu

1. Nájemné se dohodou smluvních stran stanoví na částku uvedenou v položce č. #6 vyjádřenou v českých korunách měsíčně. Tato částka obsahuje zálohy na služby pro stanovený počet osob (viz oddíl „4. OSOBY NAHLÁŠENÉ K POBYTU V NEMOVITOSTI“) ve výši uvedené v oddílu „3. VÝPOČET ZÁLOH NA SLUŽBY“. V případě, že v oddílu „3. VÝPOČET ZÁLOH NA SLUŽBY“ nejsou uvedeny zálohy na elektřinu, dodávky elektřiny si zajistí nájemce sám (přepisem od pronajímatele) do 14 dnů od podpisu této smlouvy a ve stejné lhůtě 14 dnů je nájemce povinen poskytnout pronajímateli kopii smlouvy s konkrétním distributorem.
2. Pronajímatel se zavazuje vždy po obdržení vyúčtování od dodavatele vody a tepla bez zbytečného odkladu provést vyúčtování. Nejméně 1x za 12 kalendářních měsíců. Případný přeplatek či nedoplatek uhradí příslušná smluvní strana na bankovní účet protistrany do 14 dnů od předání a odsouhlasení vyúčtování. Pronajímatel si vyhrazuje právo započíst případný přeplatek do budoucích úhrad nájemného.
3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné měsíčně, a to vždy do data uvedeného v položce #11. Nájemné se platí bankovním převodem na bankovní účet uvedený v položce #10, a s užitím variabilního symbolu dle položky #12.

4. Nezaplatí-li nájemce nájemné v uvedeném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,25% dlužné částky za každý den prodlení. Pro případ, že nájemce nezaplatí nájemné ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného, je pronajímatel oprávněn nájem bytu vypovědět dle § 2291 občanského zákoníku bez výpovědní doby.
5. V případě prodlení nájemce v platbách nájemného se následujícími platbami nájemného hradí vždy nejstarší splatný nájem (dlužné nájemy).
6. Případné odlišnosti či speciální ustanovení platné pro tuto smlouvu mohou být specifikovány v položce #15.

Článek III.

Jistota

1. Pronajímatel požaduje, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a k úhradě jiných svých povinností v souvislosti s nájmem (dále jen jistota), a to ve výši uvedené v položce #13.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce složí jistotu způsobem uvedeným v položce #14.
3. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu k úhradě pohledávek na nájemném nebo k úhradě jiných povinností nájemce v souvislosti s nájmem (zejména náhrada škody za poškození bytu či budovy). Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce od upozornění pronajímatele.
4. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit jistotu nájemci, ledaže byla řádně čerpána, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli.
5. V případě, že nájemce ukončí nájemní smlouvu do 1 roku nebo s ním bude nájemní smlouva ukončena pro porušení jeho povinností zvlášť závažným způsobem, jistina propadá pronajímateli.

Článek IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli včas svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než dva týdny, bude-li mu byt po tuto dobu obtížně dostupný, a současně označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, přičemž nesplnění této povinnosti se považuje za porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem a pronajímatel je v takovém případě oprávněn, bude-li to nezbytně zapotřebí, do bytu vstoupit i bez přítomnosti nájemce.
2. Nájemce je oprávněn využívat společné prostory budovy, a to po dohodě s nájemci ostatních bytů v budově.
3. Nájemce je povinen dodržovat pravidla pro úklid a byl seznámen s případnými sankcemi za nedodržení této povinnosti.
4. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
5. Pronajímatel si vyhrazuje právo ve vhodnou denní dobu, po předběžném oznámení, byt prohlédnout nejméně 4x ročně sám nebo svým zplnomocněným zástupcem za účelem ověření řádné údržby a užívání bytu nájemcem a zjištění technického stavu bytu a jeho vybavení. Nájemce je povinen tuto prohlídku umožnit a předložit pronajímateli nebo zástupci pronajímatele všechny vyžádané doklady, včetně občanských průkazů osob, které byt užívají.
6. Pronajímatel je oprávněn dva měsíce před skončením nájmu dle této smlouvy ve vhodnou denní dobu max. 3x týdně předvést byt případnému budoucímu nájemci.
7. Drobné úpravy bytu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce do výše 1.000,-Kč za každý případ.
8. Změny na bytě, včetně stavebních úprav, je nájemce oprávněn provádět jen se souhlasem pronajímatele. Úhradu nákladů s tím spojených může nájemce požadovat jen v případě, že se k tomu pronajímatel

písemně zavázal. Provede-li nájemce změny na bytě bez souhlasu pronajímatele, je povinen po skončení nájmu uvést byt na své náklady do původního stavu.

9. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.
10. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat byt ani jeho část do podnájmu třetí osobě.
11. Nájemce odpovídá za veškeré škody, které způsobí na bytě či budově on, osoby s ním bydlící či jeho návštěvy.
12. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě či v budově sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
13. Jestliže nájemce porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, je pronajímatel oprávněn nájem bytu vypovědět.
14. V případě, že nájemce svým zaviněním způsobí odpojení zařízení pro přívod energií dodavatelem energií (např. elektroměr či plynoměr), je povinen uhradit pronajímateli veškeré účelně vynaložené náklady na uvedení do původního stavu.
15. K datu skončení nájmu je nájemce povinen smluvní odběr všech dalších užívaných služeb (např. služby kabelové televize, internetu, apod.) s příslušným dodavatelem v součinnosti s pronajímatelem ukončit, pokud se strany nedohodnou jinak (např. převod na nového nájemce), jinak je oprávněn tak učinit pronajímatel, k čemuž ho nájemce touto smlouvou výslovně zmocňuje. Pronajímatel je oprávněn dle předchozí věty provést převod smluvního odběru s výše uvedenými dodavateli na své jméno i v případě rizika ukončení těchto dodávek stranou jejich dodavatele pro nezaplacení či neplacení jejich ceny nájemcem.
16. Nájemce se zavazuje, že bude provádět pravidelný úklid v užívaných prostorách, byt řádně užívat, včetně čištění sprchových stěn po každém použití.
17. Nájemce se zavazuje uzavřít na předmětný byt pojištění domácnosti s pojištěním své odpovědnosti související s užíváním bytu.
18. Nájemce se zavazuje informovat (např. na domovních vývěskách) o plánovaných údržbářských pracích (výměna vodoměrů, plynoměrů apod.), přičemž je povinen poskytnout součinnost pro tyto úkony. Nájemce je povinen o případné součinnosti (zprístupnění bytu) komunikovat přímo s osobou odpovědnou v dané nemovitosti.

Článek V. Skončení nájmu

1. Nájem bytu na základě této smlouvy je sjednán na dobu uvedenou v položce #7. V případě nájmu na dobu určitou nájem skončí uplynutím této doby.
2. Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
3. Nájemce je oprávněn nájem bytu vypovědět.
4. Pro případ výpovědi, ať již ze strany pronajímatele či nájemce, se sjednává tříměsíční výpovědní doba, jejíž běh počíná prvého dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní lhůty a požadovat, aby mu nájemce byt odevzdal bez zbytečného odkladu, v případě, že nájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem, a dále v případě, kdy tak stanoví občanský zákoník.
5. V případě skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit, vymalovat, odstranit závady, řádně uklidit (umýt okna, umýt podlahy, ker. Obklady, vyčistit zařizovací předměty...) a předat jej pronajímateli. Při prodlení se splněním této povinnosti dává nájemce pronajímateli výslovný souhlas k tomu, aby byt otevřel, nechal vyklidit, případně věci v něm nalezené uskladnil, to vše na náklady nájemce.

Článek VI. Doručování

1. Nájemce je povinen doručovat pronajímateli písemnosti na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.
2. Pronajímatel je povinen doručovat nájemci písemnosti na adresu budovy, nebo na adresu bydliště uvedenou v záhlaví této smlouvy.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.
2. Smluvní strany se dohodly, že v náležitostech touto smlouvou přímo neupravených se jejich vzájemné vztahy budou řídit příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisů souvisejících.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, po jednom výtisku pro každou ze smluvních stran.
4. Smluvní strany se dohodly, že obsah této smlouvy lze měnit nebo doplňovat pouze na základě písemných vzájemně odsouhlasených vzestupně číselovaných dodatků. Smluvní strany vylučují pro účely této smlouvy uzavření smlouvy či uzavření dodatku k této smlouvě v důsledku přijetí nabídky jedné smluvní strany druhou smluvní stranou s jakýmkoli (i nepodstatnými) odchylkami či dodatky.
5. Nájemce svým podpisem dále stvrzuje, že spolu s touto smlouvou převzal i kompletní energetický průkaz budovy, v níž se bytová jednotka nachází.
6. Přílohou této smlouvy jsou i následující dokumenty, které tvoří její nedílnou součást:

Příloha č. 1: Předávací protokol
7. Smluvní strany prohlašují, že před podpisem tuto smlouvu řádně projednaly a přečetly, že je sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli pod nátlakem, v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují svoje vlastnoruční podpisy.

V Hradci Králové dne 9.11.2024



za pronajímatele



za nájemce

NÁJEMNÍ SMLOUVA

dle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník)

1. SMLUVNÍ STRANY	
Pronajímatel	NOHO Puma s.r.o., Pražská třída 839, Kukleny, 50004 Hradec Králové, IČO 14084350
Nájemce	Jméno a příjmení
	Trvale bytem
	Pro doručování
	Rodinný stav
	Nouzový kontakt

2. PŘEDMĚT NÁJMU							
Ulice	Pražská tř.	Číslo p./or.	111/67	PSČ	500 04	Obec	Hradec Králové
LV bytu		Katastr. území	Kukleny	Kraj		Podlaží	2.np
Číslo bytu	5	Dispozice	2+1	Plocha		Sklep	0
Komora	0	Balkon	0	Ostatní	0		

3. PODSTATNÉ NÁLEŽITOSTI NÁJMU			
Pronájem od	1.7.2025	Pronájem do	30.6.2026
Termín předání bytu			
Nájemné	4.000,-	Zálohy na služby	300,-
Platba celkem	4.300,-		
Výše a způsob úhrady jistoty	0,-		
Číslo účtu pronajímatele, VS	9371692/0800		
Splatnost nájemného a záloh na služby	25. dne kalendářního měsíce		
UPŘESNĚNÍ ZÁLOH NA SLUŽBY			
teplo	NE		
teplá voda	NE		
studená voda	250		
provoz výtahu	NE		
elektřina společných prostor	50		
úklid společných prostor	NE		
odvoz komunálního odpadu	NE		
plyn	NE		
elektřina	NE		
-			
Zvláštní ujednání:			
OSOBY UŽÍVAJÍCÍ NEMOVITOST			
Maximální počet osob	4		
Aktuální počet osob			
Jméno, trvalé bydliště, datum narození (vyjma nájemce)			

4. Úvodní ustanovení

- 4.1. Smluvní strany označené v čl. I. této smlouvy společně uzavírají tuto nájemní smlouvu, jejíž základní parametry jsou specifikovány v čl. II až III. této smlouvy. Práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z této smlouvy jsou dále sjednány níže.
- 4.2. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti specifikované v čl. II. této smlouvy (dále jen „**předmět nájmu**“ nebo „**byt**“).
- 4.3. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl před uzavřením této smlouvy a že předmět nájmu se v době uzavření této smlouvy nachází ve stavu plně způsobilém k nastěhování a k obývání za účelem stanoveným touto smlouvou.
- 4.4. Nájemce prohlašuje, že před podpisem této smlouvy důkladně zvážil veškeré okolnosti mající vliv na práva a povinnosti plynoucí z této smlouvy a je schopen svých závazků z této smlouvy dostát. Nájemce se zavazuje informovat pronajímatele o jakékoli změně okolností, které by mohly mít vliv na jeho schopnost svým povinnostem ze smlouvy dostát, a to do 7 dnů od takové změny.
- 4.5. Nájemce prohlašuje, že údaje uvedené v čl. I. smlouvy jsou pravdivé a zavazuje se písemně vyrozumět pronajímatele o jakékoli změně těchto údajů, a to do 7 dnů od takové změny.

5. Předmět smlouvy

- 5.1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat, a touto smlouvou za ujednaných podmínek přenechává, předmět nájmu nájemci do užívání. Předmět nájmu bude nájemcem **užíván k zajištění bytových potřeb** nájemce a členů jeho domácnosti.
- 5.2. Nájemce je oprávněn k užívání předmětu nájmu podle této smlouvy společně s osobami uvedenými v čl. III této smlouvy do uvedeného maximálního počtu osob, a to vzhledem k velikosti užívané plochy předmětu nájmu a obvyklým hygienicky vyhovujícím podmínkám. Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli změnu v počtu osob užívajících předmět nájmu včetně jejich nutných osobních a kontaktních údajů, a to nejpozději do sedmi dnů ode dne, kdy ke změně dojde. Za osobu užívající předmět nájmu s nájemcem se považuje každá osoba, která se v bytě zdržuje více než tři po sobě jdoucí dny. Bez písemného souhlasu pronajímatele je nájemce oprávněn přijmout do své domácnosti pouze následující osoby blízké ve smyslu občanského zákoníku – příbuzné v řadě přímé, sourozence a manžela.
- 5.3. Příslušenství předmětu nájmu a jeho vybavení je podrobně specifikováno v protokolu o předání předmětu nájmu, který se jeho podpisem při předání předmětu nájmu stane součástí této smlouvy.

6. Doba trvání nájmu a předání

- 6.1. Smlouva se uzavírá **na dobu určitou**, a to na dobu sjednanou v čl. III. této smlouvy. Smluvní strany si vyloučí možnost automatické prolongace této smlouvy, nájem tak bude ukončen k uvedenému dni, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k opuštění bytu.
- 6.2. Předmět nájmu bude předán nájemci ve vnitřních prostorách bytu ke dni specifikovaném v čl. III. této smlouvy, to vše za podmínky **že nájemce uhradil jistotu a nájemné a zálohy na služby za první měsíc nájmu**. O předání a převzetí předmětu nájmu bude stranami sepsán a podepsán předávací protokol.

7.

Nájemné a cena služeb spojených s nájmem

- 7.1.** Nájemné je stanoveno vzájemnou dohodou stran a činí **měsíčně částku specifikovanou v čl. III. této smlouvy**. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné minimálně o částku ve výši 3 % nájemného, jinak o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem, a to počínaje posledním dnem 12. měsíce po uzavření této smlouvy a následně vždy k prvnímu dni 6. měsíce příslušného kalendářního roku, přičemž nová výše nájemného platí počínaje měsícem následujícím. Pokud pronajímatel v některém roce zvýšení neprovede, je oprávněn nájemné jednostranně navýšit o součet částek za předcházející období.
- 7.2.** Nájemce dále hradí pronajímateli měsíčně zálohy na poplatky za služby spojené s užíváním bytu, specifikované v čl. III. této smlouvy. Zálohy zohledňují počet osob v předmětu nájmu uvedených v tomto článku. V případě, že v čl. III. této smlouvy nejsou vyčísleny některé zálohy na konkrétní služby, je nájemce povinen zajistit si je sám na své náklady. Nájemce je povinen převzít závazky pronajímatele ve vztahu k distributorům energií a prokázat pronajímateli tuto skutečnost nejpozději do 15 dnů od podpisu této smlouvy, např. předložením kopie smlouvy s konkrétním distributorem. Nájemce se zavazuje, že jakékoli smlouvy s dodavatelem energií, které v souvislosti s předmětem nájmu uzavře, budou obsahovat pouze takové podmínky, které mu umožní ukončit jejich odběr v předmětu nájmu ke dni, ke kterému nájem skončí.
- 7.3.** Řádné vyúčtování záloh na ceny služeb bude uskutečněno 1x ročně. Pronajímatel předloží nájemci vyúčtování do 30 dnů od doručení vyúčtování pronajímateli poskytovatelem služeb. Pronajímatel neodpovídá za jakékoli případné nároky vzniklé v důsledku prodloužení poskytovatele služeb. Případný přeplatek či nedoplatek uhradí příslušná smluvní strana na bankovní účet protistrany uvedený v čl. I a čl. III smlouvy do 14 dnů od předání vyúčtování. Pronajímatel si vyhrazuje právo započíst případný přeplatek do budoucích úhrad nájemného.
- 7.4.** V případě, že dojde k ukončení nájmu v průběhu účtovacího období, provede pronajímatel mimořádné vyúčtování se zohledněním stavů energií zapsaných v předávacím protokolu po ukončení nájmu, kdy při rozúčtování bude postupováno následovně:
- voda, elektřina a plyn podle skutečného odběru dle zapsaného stavu v předávacím protokolu;
 - tepelná energie dle koeficientů dle vyhlášky č. 269/2015 Sb.:

Měsíc	%	Měsíc	%
leden	19	červenec	0
únor	16	srpen	0
březen	14	září	1
duben	9	říjen	8
květen	2	listopad	14
červen	0	prosinec	17

přičemž cena se určuje dle následující posloupnosti:

- a) z ceníkové ceny, je-li známa,
 - b) ze skutečných nákladů vyplývajících z posledního řádného vyúčtování k předmětu nájmu, je-li k dispozici,
 - c) ze stanovených záloh.
- 7.5.** Pronajímatel je oprávněn výši záloh jednostranně změnit s ohledem na vývoj cen (zvýšení ze strany správce, dodavatelů služeb atp.) a spotřebu těchto služeb nájemcem nebo s ohledem na počet osob užívajících předmět nájmu. O zvýšení záloh informuje pronajímatel nájemce bez zbytečného odkladu, jakmile se o něm dozví. Nájemce je povinen ode dne zvýšení hradit zvýšené zálohy.
- 7.6.** Nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu jsou splatné dle čl. III. této smlouvy, a to převodem ve prospěch uvedeného účtu pronajímatele s uvedením příslušného variabilního symbolu. Za den úhrady se považuje den připsání předmětné částky na účet pronajímatele.
- 7.7.** Nezaplátí-li nájemce nájemné a/nebo zálohy na služby v termínu dle čl. III. této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení z dlužné částky za každý den prodlení.

V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného či záloh na služby či jejich částí (včetně případného nedoplatku dle čl. 7.3. smlouvy) delším jak 5 dnů je nájemce povinen zaplatit pronajímateli částku 2 000,- Kč za každý započatý měsíc prodlení nájemce. Tato částka představuje paušální náhradu škody vzniklé pronajímateli nutností vynaložit personální, časové a právní náklady za účelem vymáhání pohledávky pronajímatele s tím, že výši takovýchto nákladů ani jejich vynaložení není pronajímatel povinen nájemci specifikovat ani prokazovat. Úhradou této částky není dotčeno právo pronajímatele na úhradu nedoplatku, právo na zaplacení zákonného úroku z prodlení, ani právo na náhradu škody způsobené porušením této smluvní povinnosti až do její skutečné výše.

7.8. V případě prodlení nájemce v platbách nájemného či záloh na služby se následujícími platbami hradí vždy nejstarší splatné zálohy na služby (dlužné zálohy) a následně nejstarší splatný nájem (dlužné nájem).

7.9. Nájemce prohlašuje, že jeho schopnost hradit řádně a včas nájemné a další platby podle této smlouvy není nijak dotčena omezeními a důsledky plynoucími z případných opatření při epidemii či jiných mimořádných událostech v České republice a tyto skutečnosti tak nezakládají změnu okolností ve smyslu občanského zákoníku.

8.

Jistota

8.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce uhradí Pronajímateli Jistotu ve výši a způsobem dle čl. III. této smlouvy, a to nejpozději před podpisem této smlouvy. Úhradu jistoty ze strany Nájemce stvrzuje Pronajímatel podpisem této smlouvy. Jistota slouží k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých povinností a závazků v souvislosti s nájmem. Jistota neslouží jako záloha na nájemné ani na služby spojené s nájmem bytu.

8.2. Jistota bude nájemci po skončení nájmu vrácena na účet uvedený v čl. I. této smlouvy nebude-li dohodnuto jinak po řádném předání vyklizeného bytu pronajímateli a úhradě veškerých splatných závazků vyplývajících z nájmu nebo z jeho souvislosti, včetně náhrady škody, a to bez ohledu na to, zda byly pronajímatelem uplatněny u soudu, dále poté, co pronajímatel provede vyúčtování veškerých plateb spojených s předmětem nájmu a vyčíslení případné škody, s tímto nájemce souhlasí. Pronajímatel je oprávněn proti povinnosti vrátit nájemci jistotu jednostranně započíst případné pohledávky vůči nájemci způsobené nedoplatky nebo povinností nájemce nahradit pronajímateli škodu, a vrátit nájemci jistotu poniženou o tyto pohledávky.

8.3. V případě, že pronajímateli vznikne v průběhu nájmu nárok na započtení své pohledávky oproti jistotě (čerpání jistoty), oznámí to písemně nájemci a nájemce je pak povinen do jednoho měsíce peněžní prostředky doplnit do původní výše. Jakékoliv porušení této povinnosti nájemce se považuje vždy za zvlášť závažný způsob porušení smluvních povinností nájemce s tím, že pro tento případ může pronajímatel tuto smlouvu jednostranně vypovědět bez výpovědní doby. Tím není dotčeno oprávnění pronajímatele požadovat po nájemci úrok z prodlení počítaný z částky, o kterou je nájemce povinen jistotu doplnit a s jejíž úhradou je v prodlení.

8.4. Smluvní strany se dohodly, že úroky z jistoty budou činit 1% p.a., přičemž pronajímatel má nárok na náhradu nákladů jím účelně vynaložených na správu jistoty.

9.

Práva a povinnosti smluvních stran

9.1. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je v dobrém stavu a způsobilý sloužit svému účelu. Nájemce si předmět nájmu prohlédl před podpisem této smlouvy a v tomto stavu jej přijímá do užívání. Nájemce dále prohlašuje, že mu byla pronajímatelem předložena kopie průkazu energetické náročnosti budovy, v němž se předmět nájmu nachází či doklady tento nahrazující a s tímto se seznámil.

9.2. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.

9.3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu obvyklým způsobem v souladu s pravidly občanského soužití a domovním řádem, je-li vydán, tak, aby nedošlo k poškození předmětu nájmu či jeho vybavení a aby ostatní uživatelé nerušil žádným způsobem nad míru přiměřenou místním poměrům. Nájemce je povinen v předmětu nájmu řádně větrat a předcházet poškození předmětu nájmu vznikem plísní či vlhkosti. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené jím nebo osobami, které s ním předmět nájmu užívají, nebo osobami, jimž umožní do

předmětu nájmu přístup, a je povinen bez odkladu odstranit jakékoliv vzniklé závady a poškození. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu takových nákladů.

V případě, že za poškození předmětu nájmu nenese nájemce odpovědnost, leží na nájemci břemeno důkazní.

- 9.4.** Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v předmětu nájmu chovat běžná domácí zvířata, nebude-li ve zvláštních ujednání dle čl. III. této smlouvy výslovně ujednáno jinak. Pokud souhlas obdrží, je povinen zajistit dodržování pravidel občanského soužití a zamezit vzniku jakýchkoli škod na předmětu nájmu a případných společných částech domu.

Nájemce a osoby, které s ním předmět nájmu užívají, nebudou v něm a ve společných prostorách domu, vyjma balkonu nebo teras, kouřit, přičemž nájemné zohledňuje právě nekuřácké užívání předmětu nájmu.

- 9.5.** Nájemce se zavazuje nevnášet do předmětu nájmu ani do případných společných prostor domu odpad a neodkládat v k tomu neurčených prostorách jakékoli věci. Na pokyn pronajímatele je nájemce povinen obratem takový nedostatek odstranit. Neučiní-li tak, může splnění povinnosti za nájemce zajistit pronajímatel na náklady nájemce. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel v takovém případě dle povahy věci převezme věc do své úschovy na dobu určitou, o čemž informuje nájemce. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli náklady spojené s úschovou věci v částce 100 Kč za každý započatý den. Nevyzvedne-li si nájemce uschovanou věc ani v dodatečné lhůtě 5 dní od skončení úschovny doby, bude tato považována za opuštěnou a pronajímatel s věcí naloží dle svého uvážení, přičemž náklady nese nájemce.

- 9.6.** Nájemce je povinen zajistit, aby osoby dle čl. III. této smlouvy či jakékoli jiné osoby, jimž byl nájemcem umožněn přístup do předmětu nájmu, přiměřeně plnily povinnosti, ke kterým je z této smlouvy povinen samotný nájemce.

- 9.7.** Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Příkladný výčet vymezení běžné údržby a drobných oprav je uveden v Příloze č. 1 této smlouvy.

- 9.8.** Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu čistý a ve stavu, v jakém jej převzal. Nájemce umožní pronajímateli nebo jím pověřené osobě instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Dále je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, je-li k nim přístup pouze přes předmět nájmu. Nájemce podpisem smlouvy potvrzuje, že převzal elektrické a plynové rozvody a zařízení předmětu nájmu v dobrém technickém stavu a je povinen je po dobu nájmu v takovém stavu udržovat. Nájemce zajišťuje a hradí veškeré revize elektroinstalace a plynových zařízení, které se nacházejí v předmětu nájmu nebo jsou jeho součástí. Revizí či jinak zjištěné závady je nájemce povinen bezodkladně odstranit; náhrada nákladů k odstranění závady se řídí čl. 9.7. smlouvy; jsou-li náklady škodou pronajímatele, způsobenou nájemcem, hradí je vždy nájemce. Nájemce je dále povinen používat spotřebiče, elektrická a plynová zařízení v bytě v souladu s jejich návody od výrobce předanými Pronajímatelem či veřejně dostupnými, jinak dle běžných zvyklostí. Nájemce vždy nese veškeré náklady vyvolané špatným zacházením a užíváním těchto zařízení.

- 9.9.** V případě poruchy a poškození vedení energií a souvisejících instalací je nájemce povinen zajistit přerušení příslušného vedení a o poruše neprodleně prokazatelně informovat pronajímatele. Nájemce je povinen rovněž informovat pronajímatele o potřebě jakékoliv opravy včetně oprav dle čl. 9.7. smlouvy, jinak odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikla pronajímateli. K provedení opravy, kterou zajišťuje pronajímatel, poskytne nájemce veškerou nezbytnou součinnost. Jestliže nájemce nebude v době hrozící škody v bytě k zastížení, je pronajímatel oprávněn, aby si i bez přítomnosti nájemce či jím určené osoby zajistil možnost vstupu do bytu a podnikl v něm kroky nezbytné k odvrácení hrozící škody. V případě, že nájemce svým zaviněním způsobí odpojení zařízení pro přívod energií dodavatelem energií (např. elektroměr či plynoměr), je povinen uhradit pronajímateli veškeré účelně vynaložené náklady na uvedení do původního stavu.

- 9.10.** Pronajímatel je oprávněn uskutečnit kontrolu předmětu nájmu po předchozí domluvě s nájemcem jedenkrát za čtvrtletí a nájemce je povinen tuto prohlídku umožnit a předložit pronajímateli nebo zástupci pronajímatele všechny vyžádané doklady, včetně občanských průkazů osob, které byt užívají. Pronajímatel či jím vybraná osoba jsou oprávněni dva měsíce před skončením nájmu dle této smlouvy ve vhodnou denní dobu max. 3x týdně předvést byt případným zájemcům o pronájem. Za stejných podmínek je pronajímatel či jím vybraná

osoba oprávněna provádět prohlídky také v průběhu nájmu, pokud se pronajímatel rozhodne předmět nájmu prodat.

- 9.11.** Nájemce je povinen oznámit pronajímateli nepřítomnost v předmětu nájmu po dobu delší než dva týdny a současně označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy to bude nezbytně zapotřebí. Nesplnění této povinnosti se považuje za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel je v takovém případě oprávněn, bude-li to nezbytně zapotřebí, do bytu vstoupit i bez přítomnosti nájemce.
- 9.12.** Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv změny na předmětu nájmu a jeho vybavení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to včetně vrtání do obkladů. Nájemce je oprávněn vrtat a lepit do a na zdi za účelem pověšení obrazů apod., avšak před skončením doby nájmu je povinen veškeré šroubky, skoby, háčky apod. odstranit, zdi po uvedených zásazích opravit a celou místnost, ve které došlo k těmto zásahům, nově vymalovat.
- 9.13.** Nájemce je oprávněn přenechat jinému byt do podnájmu pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti je hrubým porušením povinností nájemce s tím, že v takovém případě může pronajímatel nájem bytu jednostranně vypovědět. V případě porušení této povinnosti se nájemce zavazuje vydat pronajímateli veškerý užitek vzniklý nájemci za dobu neoprávněného podnájmu, a to ve lhůtě 30 dnů od doručení takové výzvy nájemci.
- 9.14.** Nájemce se zavazuje bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od podpisu této smlouvy, sjednat pojištění domácnosti a obecné odpovědnosti za škodu způsobenou nájemcem nebo osobami, žijícími s ním v domácnosti a po celou dobu trvání práva nájmu bytu udržovat takovéto pojištění v platnosti. Kopii pojistné smlouvy je nájemce povinen předložit pronajímateli bezprostředně po jejím sjednání. Porušení těchto povinností nájemce se považuje vždy za porušení povinností zvláště závažným způsobem nájemce s tím, že pro tento případ může pronajímatel tuto smlouvu jednostranně vypovědět bez výpovědní doby.
- 9.15.** Smluvní strany se výslovně dohodly, že nájemce, ani žádná z osob s ním předmět nájmu užívající, není oprávněna zřídit v předmětu nájmu trvalý pobyt či sídlo podnikání, provozovnu či organizační složku obchodního závodu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, nebude-li ve zvláštních ujednání dle čl. III. této smlouvy výslovně ujednáno jinak. Pokud by trvalý pobyt či sídlo podnikání, provozovnu či organizační složku obchodního závodu byl nájemcem či s ním užívající osobou zřízen v předmětu převodu neoprávněně, je tento povinen tento údaj změnit nejpozději do 30 dnů poté, co takovou skutečnost pronajímatel zjistil a vyzval nájemce k odstranění tohoto porušení smlouvy a tuto skutečnost písemně prokázat pronajímateli. Současně uhradí částku 10 000,- Kč. Tato částka představuje paušální náhradu škody vzniklé pronajímateli nutností vynaložit personální, časové a právní náklady za účelem vymáhání nároků pronajímatele s tím, že výši takovýchto nákladů ani jejich vynaložení není pronajímatel povinen nájemci specifikovat ani prokazovat. Úhradou této částky není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody způsobené porušením této smluvní povinnosti až do její skutečné výše.
- 9.16.** Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn v předmětu nájmu podnikat, nebude-li ve zvláštních ujednání dle čl. III. této smlouvy výslovně ujednáno jinak.
- 9.17.** V případě porušení povinností stanovených touto smlouvou nájemcem, zejména povinností dle čl. 9.3. až 9.16. smlouvy, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci uhrazení smluvní pokuty ve výši jednoho měsíčního nájemného. Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn započít na složenou jistotu. Uhrazením smluvní pokuty nezaniká právo pronajímatele na náhradu škody ve výši přesahující tuto smluvní pokutu.
- 9.18.** V případě, že nájemci vznikne povinnost hradit pronajímateli místní poplatek z pobytu, zavazuje se jej uhradit pronajímateli do 3 dnů od vzniku takové povinnosti, nejpozději však do 7 dnů od doručení výzvy k jeho úhradě.

10.

Ukončení nájmu a předání

- 10.1.** Tuto smlouvu lze ukončit písemnou dohodou obou smluvních stran, nájem pak zaniká ke dni určeném v písemné dohodě.

- 10.2.** Nájemce je oprávněn vypovědět nájem jen v případech dle § 2287 občanského zákoníku. Výpověď musí mít písemnou formu, výpovědní lhůta je dvouměsíční a počítá se od prvního dne následujícího měsíce po jejím prokazatelném doručení druhé smluvní straně.
- 10.3.** Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem z důvodů stanovených občanským zákoníkem. Výpovědní lhůta je dvouměsíční a počítá se od prvního dne následujícího měsíce po jejím doručení (osobně s potvrzením o převzetí nájemcem nebo doporučeným dopisem na adresu dle čl. I. této smlouvy) druhé smluvní straně. Doporučený dopis se považuje za doručení třetím pracovním dnem po jeho odeslání, nejpozději však vhozením oznámením o uložení zásilky do schránky nájemce. Zásilka je doručena také odmítnutím jejího převzetí nájemcem.
- 10.4.** Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byl odevzdal. Za porušení povinnosti zvláště závažným způsobem se považuje zejména:
- prodlení s úhradou jakékoli platby (i částečné) dle této smlouvy delší než 15 dní,
 - prodlení s převzetím předmětu nájmu či podpisem předávacího protokolu delším než 5 dní,
 - nedoplnění jistoty ani přes výzvu pronajímatele dle čl. 8.3. této smlouvy,
 - porušení sjednání či předložení pojištění dle čl. 9.14. této smlouvy,
 - porušení povinností dle čl. 9.4. a 9.16. této smlouvy,
 - přenechání předmětu nájmu třetí osobě či navýšení počtu osob v předmětu nájmu bez vědomí pronajímatele či překročení maximálního počtu uživatelů dle čl. III. této smlouvy,
 - působení škody pronajímateli, užívání předmětu nájmu v rozporu s touto smlouvou, opakované neudržování čistoty v předmětu nájmu,
 - narušování občanského soužití, opakované stížnosti ze strany sousedů na chování nájemce.
- 10.5.** V případě úmrtí nájemce přechází nájem na společného nájemce. Není-li tento uveden v této smlouvě, pak na člena nájemcovy domácnosti, který v předmětu nájmu žil ke dni smrti nájemce, přecházejí povinnosti vyplývající z této smlouvy. Pronajímatel nesouhlasí s přechodem nájmu na jiné než zde vyjmenované osoby. Nepřejde-li nájem na člena nájemcovy domácnosti, přejdou na nájemcova dědice. Není-li nájemcův dědic znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti, může pronajímatel být vyklidit; tím nájem zaniká. Právní nástupce nájemce je povinen informovat neprodleně pronajímatele o úmrtí nájemce a dále hradit nájemné a další platby až do zániku této smlouvy a předání předmětu nájmu pronajímateli.
- 10.6.** Nájemce se zavazuje předmět nájmu vyklidit vyjma vybavení uvedeného v předávacím protokolu a vyklizený je předat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu. Nájemce je povinen předat byt a jeho příslušenství řádně, čistý a uklizený, v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Pro uvedení do původního stavu je nájemce povinen využít na jednotlivé úkony kvalitní profesionální odborníky (malíře, zedníky, podlaháře apod.). Úklidem se rozumí zejména:
- profesionální vyčištění všech koberců, setření všech podlah, vyčištění spotřebičů, linky, obkladů, sanitární keramiky v koupelně a WC atd., jakož i vyčištění a úklid ostatních prostor náležejících k předmětu nájmu, které nájemce užíval na základě této smlouvy, a předmětů, které nájemce od pronajímatele při předání předmětu nájmu převzal.
- Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má právo v předem dohodnutém termínu cca 1 měsíc před ukončením nájmu, provést kontrolu předmětu nájmu, za účelem doporučení kroků nájemci k uvedení předmětu nájmu do původního stavu.
- 10.7.** Nájemce dále na vlastní náklady zajistí vymalování stěn profesionálním malířem předmětu nájmu v původním barevném odstínu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. V případě, že k uvedení předmětu nájmu do původního stavu nebude výmalba postačovat, zajistí nájemce také odborné vyštukování či zapravení omítek a další opravy škod, které byly jeho užíváním na předmětu nájmu způsobeny. (např. domácími zvířaty atp.)
- 10.8.** Nájemce je povinen zajistit, že nejpozději do 14 dnů ode dne ukončení nájmu dojde k odhlášení jeho i všech dalších osob, kterým by umožnil užívání předmětu nájmu, z trvalého, dlouhodobého, přechodného pobytu či údaje o sídle či jiném obdobném údaji (provozovna, pobočka aj.) podnikatele na adrese předmětu nájmu, pokud byl zřízen a tato adresa nebude sloužit ani jako adresa pro doručování či jiným obdobným způsobem; v opačném případě odpovídá nájemce za všechny škody, které by tím pronajímateli vznikly či mohly vzniknout.
- 10.9.** K datu skončení nájmu je nájemce povinen ukončit smluvní odběr všech užívaných služeb (např. služby kabelové televize, internetu apod.) a energií (elektrina, plyn atp.) s příslušným dodavatelem, nejsou-li sjednány

pronajímatelem, pokud se strany nedohodnou jinak (např. převod na nového nájemce), jinak je oprávněn tak učinit pronajímatel, k čemuž ho nájemce touto smlouvou výslovně zmocňuje. Smluvní strany se zavazují poskytnout si součinnost při odhlášení a přepisu jakýchkoli služeb. O předání a převzetí předmětu nájmu bude sepsán předávací protokol při ukončení nájmu.

- 10.10.** Poruší-li nájemce povinnosti dle čl. 10.6. až 10.9. této smlouvy, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši odpovídající jednomu měsíčnímu nájemnému. Úhradou smluvní pokuty není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody přesahující výši smluvní pokuty. Pronajímatel tedy kromě smluvní pokuty může na náklady nájemce zajistit např. položení nové podlahové krytiny, objednat a nechat nainstalovat nové zařizovací předměty, jsou-li poškozeny apod.
- 10.11.** V případě, že nájemce nevyklidí a nepředá předmět nájmu pronajímateli ani do 7 dnů od skončení nájmu, uděluje nájemce pronajímateli svůj výslovný souhlas s tím, aby pronajímatel do předmětu nájmu vstoupil bez jeho přítomnosti za účasti svědka a předmět nájmu nechal případně vyklidit, vyměnil zámek na vstupních dveřích a vyklizené věci sepsal do soupisu. Uplynutím lhůty dle tohoto odstavce se má za to, že nájemce tyto věci opustil a pronajímatel je oprávněn s uskladněnými věcmi naložit dle svého uvážení (např. tyto zpeněžit či zlikvidovat).
- 10.12.** Pronajímatel upozorňuje nájemce, že v případě, že nájemce předmět nájmu nevyklidí a nepředá pronajímateli a tento bude dále užívat bez právního důvodu, může se dopouštět trestného činu neoprávněný zásah do práva k domu, bytu nebo k nebytovému prostoru.

11.

Další ujednání

- 11.1.** Pronajímatel je oprávněn postoupit své pohledávky za nájemcem vzniklé z této smlouvy či v souvislosti s touto smlouvou na jakoukoliv třetí osobu. Pronajímatel nájemce o postoupení informuje a sdělí mu identifikační údaje třetí osoby nájemci bez zbytečného odkladu po postoupení. Nájemce splní svůj dluh vůči pronajímateli, pokud plní na účet takové třetí osoby.
- 11.2.** Práva pronajímatele vyplývající z této smlouvy či jejího porušení se promlčují ve lhůtě 10 let ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno poprvé.
- 11.3.** Doručování účastníkům smlouvy se provádí na doručovací adresu účastníka uvedenou na úvodní straně této smlouvy, a to doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence, e-máilem na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy či písemně oznámenou nájemcem nebo osobně s tím, že pronajímatel je oprávněn tento způsob doručování nahradit doručováním prostřednictvím kurýrní služby nebo prostřednictvím soudního exekutora či jiným vhodným způsobem. Pozbude-li účastník smlouvy objektivní možnost seznámit se na doručovací adrese uvedené v záhlaví této smlouvy s obsahem zásilek sem adresovaných, je povinen do 7 dnů písemně oznámit protistraně svou novou bezvadnou doručovací adresu. Porušení této povinnosti má za následky účinky řádného doručení na adrese dle úvodní strany.
- 11.4.** Nájemce svým podpisem potvrzuje, že zpracování jeho osobních údajů je pronajímatel oprávněn realizovat i bez jeho souhlasu, a to z důvodu, že právním základem pro zpracování osobních údajů je plnění této smlouvy a plnění právních povinností ve smyslu nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 a zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se zásadami zpracování osobních údajů.

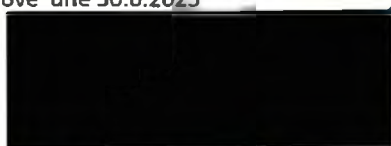
12.

Závěrečná ustanovení

- 12.1.** Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených se vztahy účastníků řídí obecně závaznými právními předpisy. V případě, že na základě této smlouvy vzniká společný nájem více osob, vykonává dle dohody stran ve vztahu k pronajímateli svá práva a povinnosti nájemce uvedený v čl. I. této smlouvy na prvním místě za pronajímatelem, neodporuje-li to povaze konkrétního jednání.

- 12.2.** Stane-li se kterékoli ujednání této smlouvy neplatným, neúčinným nebo nevymahatelným, nebudou tím zbývající ujednání této smlouvy dotčena. Smluvní strany se zavazují, že v takovém případě nahradí předmětné ujednání ujednáním, jež mu bude svým obsahem a účelem nejbližší a bude v souladu s právními předpisy.
- 12.3.** Veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy či s touto smlouvou související, včetně otázek její platnosti či neplatnosti, se řídí českým právem. Smluvní strany se výslovně dohodly, že veškeré spory budou řešeny před místně příslušným soudem České republiky.
- 12.4.** Smluvní strany se dohodly na vyloučení ust. § 2212 a § 2223 občanského zákoníku, přičemž nájemce na sebe výslovným prohlášením přebírá riziko změny okolností ve smyslu § 1765 občanského zákoníku.
- 12.5.** Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních. Obě vyhotovení mají platnost originálu a každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 12.6.** Je-li tato smlouva uzavřena i v jiném jazyce než českém, má se za to, že v případě rozporů či výkladových nesrovnalostí je rozhodující česká verze.
- 12.7.** Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem obou stran a obsahuje veškerá ujednání mezi smluvními stranami týkající se předmětu nájmu. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy je možné provést výlučně písemnou formou, a to po vzájemné dohodě obou stran.
- 12.8.** Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva obsahuje jejich veškerá, i předmluvní, ujednání týkající se předmětu nájmu, účelu smlouvy, jakož i veškerých smluvních podmínek, že si smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, což potvrzují svými podpisy.

V Hradci Králové dne 30.6.2025



pronajímatel

V Hradci Králové dne 30.6.2025



nájemce

Příloha 1: Vymezení běžné údržby a drobných oprav

NAŘÍZENÍ VLÁDY

ze dne 26. října 2015

o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

§ 1

Úvodní ustanovení

Toto nařízení vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.

§ 2

Běžná údržba bytu

Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlavíc s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

§ 3

Drobné opravy bytu

Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

§ 4

Drobné opravy podle věcného vymezení

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
- c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,

- f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

§ 5

Drobné opravy podle výše nákladů

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

§ 6

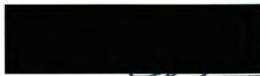
Roční limit nákladů

- (1) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.
- (2) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

§ 7

Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2016.



nájemce