

I.
Strany smlouvy

I.1 Statutární město Pardubice, IČO: 00 27 40 46, se sídlem Pernštýnské nám. 1, 530 21 Pardubice, zastoupené Ing. Ivanou Srbovou, vedoucí oddělení správy bytových domů a nebytových prostor odboru majetku a investic Magistrátu města Pardubice, dále jen "*pronajímatel*" - na straně jedné

a

I.2 Východočeské divadlo Pardubice, IČ: 00088358, se sídlem U Divadla čp. 50, Pardubice, PSČ 531 62, zastoupené Mgr. Petrem Dohnalem, ředitelem divadla, dále jen "*nájemce*" - na straně druhé,

uzavírají ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zákona č.: 89/2012 Sb. (*občanského zákoníku*) v platném znění tuto:

SMLOUVU O NÁJMU BYTU

II.
Předmět nájmu

II.1 Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytového domu s čp. 295 postaveného na pozemku označeném jako stavební parcela, p. č.: 6786 v k. ú. a obci Pardubice, část obce Polabiny (ulice Okrajová), když vlastnictví uvedeného domu je mu zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č.: 50001 pro k. ú. a obec Pardubice. Jako výlučný vlastník domu je též pronajímatelem jednotlivých bytů v domě se nacházejících.

II.2 Na základě rozhodnutí Rady města Pardubice ze dne 17. 10. 2016 usnesení č. R/4096/2016 vzniklo nájemci právo nájmu k bytu č. 11, o velikosti 1+kk, v 5. nadzemním podlaží domu čp. 295 ulice Okrajová v Pardubicích.

Předmětný byt se skládá z jedné místnosti s kuchyňským koutem a příslušenstvím, které zahrnuje předsíň a WC s koupelnou. K bytu náleží sklep, který se nachází v 1. nadzemním podlaží domu a komora umístěná mimo byt. Celková výměra bytu činí 28,21 m².

Nájemce je oprávněn užívat společné prostory bytového domu, s nimiž bude seznámen při předání bytu do užívání.

II.3 Popis bytu, rozsah vybavení a zařízení budou uvedeny v protokolu o předání a převzetí bytu. V zápise o předání a převzetí bytu je rovněž podrobně specifikován rozsah užívání společných prostor v domě nájemcem. Protokol o předání a převzetí bytu je předán nájemci při převzetí předmětného bytu do nájmu.

II.4 Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že mu nic nebrání fyzicky převzít předmět nájmu k bydlení.

III. Doba trvání nájmu

- III.1** Smluvní strany sjednávají dobu trvání nájemního vztahu k bytu (*předmětu této nájemní smlouvy*) na dobu **neurčitou**.
- III.2** Strany se dohodly na konkrétních adresách, které budou sloužit jako doručovací adresy pro účely veškeré komunikace a oznamování v souvislosti s touto smlouvou, jimiž budou adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. Veškerá oznámení a komunikace dle této smlouvy musí být učiněna v písemné formě a zaslána na shora uvedenou adresu adresáta, tedy druhé strany, výlučně doporučenou poštou. Strany v této souvislosti dohodly právní domněnku doručení jakéhokoliv oznámení či jiné komunikace dle této smlouvy anebo s touto smlouvou související, a to uplynutím třetího (3.) pracovního dne následujícího po dni prokazatelného odeslání takového oznámení či jiné komunikace. Za řádné doručení se považuje také doručení osobně kteroukoli smluvní stranou nebo jejím zástupcem oproti podpisu druhé smluvní strany.

IV. Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

- IV.1** Nájemné za byt bylo stanoveno dohodou smluvních stran a při uzavření této smlouvy činí částku **80,-- Kč/1m²** podlahové plochy bytu/1měsíc. Při výměře bytu 28,21 m² činí nájemné měsíčně **2.256,-- Kč**.
- IV.2** Nájemce se zavazuje platit pravidelně měsíčně současně s nájemným úhradu za plnění s poskytováním nájmu spojená. Výše těchto plateb je uvedena ve výpočtovém listě nájemného, který je přílohou a nedílnou součástí této nájemní smlouvy.
- IV.3** Výpočtový list nájemného se skládá z části evidenční a části výpočtové. V části evidenční je uveden počet osob užívajících předmětný byt ke dni uzavření nájemní smlouvy. Následně se do něho zapisují veškeré změny v počtu osob, které byt obývají v době trvání nájemního vztahu. V části výpočtové jsou uvedeny rozměry jednotlivých místností v bytě a jeho příslušenství, způsob výpočtu nájemného a výše záloh na plnění s užíváním bytu poskytovaná, způsob výpočtu těchto záloh nebo uvedené pevné ceny za plnění poskytované s užíváním bytu.
- IV.4** Plnění spojené s užíváním bytu se rozumí ústřední vytápění nebo plynové vytápění, dodávka teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávka vody z vodovodu a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizací, osvětlení společných prostor v domě, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou (STA), event. kominické služby.
- IV.5** Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za služby s užíváním bytu spojené formou měsíčních záloh za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny služeb odvozené z ceny sjednané v průběhu uplynulého roku nebo posledního zúčtovacího období nebo cenu odvozenou z předpokládané ceny běžného roku, jestliže některé služby v uplynulém období nebyly poskytovány.
- IV.6** Nájemné z bytu je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit.
- IV.7** Pronajímatel je povinen provést změnu ve výši úhrad s užíváním bytu poskytovaných, jestliže nájemce oznámí v průběhu trvání nájemního vztahu změnu počtu členů domácnosti nebo z dalších důležitých důvodů, zejména změny rozsahu a kvality poskytované služby. Změna bude provedena vyhotovením nového výpočtového listu, který bude nájemci zaslán s průvodním dopisem k podpisu.

- IV.8** Skutečná výše úhrad na plnění s užíváním bytu poskytovaná bude nájemci vyúčtována po uplynutí kalendářního roku, v následujícím kalendářním roce, nejpozději do šestého měsíce (tj. 30. 6.) po uplynutí zúčtovacího období. Nedoplatky nebo naopak přeplatky při vyúčtování plnění s užíváním bytu spojené jsou splatné nejpozději do 3 měsíců po uplynutí zúčtovacího období, tzn. do 30. 9. příslušného kalendářního roku s tím, že pokud byly uplatněny reklamace, které pronajímatel uznal, je konečný nedoplatek nebo přeplatek splatný nejdéle do 9 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období, tzn. do 30. 9. příslušného kalendářního roku.
- IV.9** Nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíčně, a to nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce.
- IV.10** Nájemce je povinen do 14-ti dnů od převzetí bytu zajistit si přihlášku k odběru elektrické energie.
- IV.11** Nezaplatí-li nájemce nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do posledního dne příslušného kalendářního měsíce je povinen zaplatit pronajímateli i úrok z prodlení účtovaný v souladu s vládním nařízením č. 351/2013 Sb.

V.

Práva a povinnosti spojená s nájmem bytu

- V.1** Pronajímatel zajišťuje nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
- V.2** Pronajímatel požaduje, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly byt užívat a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách. Nájemce se zavazuje užívat byt pouze k bydlení *(bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a bez příslušných stavebních úprav pronajímatelem a stavebním úřadem odsouhlasených nesmí nájemce v bytě provozovat živnost, která si takové úpravy vyžaduje)*, obvyklým způsobem a pouze pro potřeby své *(bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele uvedeného na podnájemní smlouvě neumožní užívat byt jiným osobám, než v podnájemní smlouvě výslovně uvedeným nebo jejich nově narozeným dětem)*, plnit a dodržovat podmínky stanovené právními předpisy, zásadami dobrých mravů nebo dohodnuté s pronajímatelem a to zejména:
- řádně užívat byt, případně další prostory tak, aby nedošlo k jejich poškození, zničení či nepřiměřenému opotřebení,
 - udržovat byt v řádném stavu, hradit v bytě všechny opravy související s jeho užíváním a náklady spojené s obvyklým udržováním bytu,
 - provádět úklid prostor nebo ploch náležejících k domu a chodníků přilehlých k domu, nebylo-li sjednáno, že tuto činnost provádí za úplatu nájemce bytů v domě pronajímatel nebo jím pověřený pracovník,
 - neposkytovat v bytě ubytování jiným osobám bez předchozího a písemného souhlasu pronajímatele,
 - 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. V písemném oznámení nájemce uvede jméno, příjmení, data narození a státní příslušnost osob,
 - umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, po předchozí písemné výzvě, aby provedl kontrolu, zda je byt užíván řádným způsobem, provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli,
 - neprovádět stavební úpravy v bytě bez písemného souhlasu pronajímatele.

- V.3** Nájemce bere na vědomí, že nájem bytu zaniká písemnou dohodou mezi stranami této smlouvy, písemnou výpovědí nebo zánikem nájemce jako právnické osoby. Až do doby takového řádného skončení nájemního vztahu je nájemce povinen platit nájemné, jakož i platby s užíváním bytu související. Po zániku nájmu bytu se nájemce zavazuje byt vyklidit a vyklizený pronajímateli předat ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení a to ke dni skončení nájemního vztahu, nedohodnou-li se strany jinak. O odevzdání bytu se vyhotoví protokol, v němž se uvedou skutečnosti rozhodné pro konečné vyúčtování. V případech, kdy nájemce je právnickou osobou a byt se souhlasem pronajímatele podnají má podnájemci, zaniká podnájemní vztah současně se zánikem vztahu nájemního.
- V.4** Pronajímatel i nájemce může nájemní smlouvu vypovědět v tříměsíční výpovědní době. Výpověď z nájmu bytu musí být písemná s uvedením výpovědního důvodu. Pokud nájemce porušuje své povinnosti závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody pronajímateli nebo osobám, kteří v domě bydlí, neoznámí-li pronajímateli změnu osob, kteří v bytě bydlí ani do dvou měsíců poté, co ke změně došlo, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
- V.5** Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli, nebo jím pověřené osobě, přístup do bytové jednotky za účelem provedení revize elektroinstalace. Tato revize bude provedena na náklady pronajímatele.
- V.6** Pronajímatel souhlasí s tím, aby na byt, který je předmětem nájmu uzavřel nájemce podnájemní smlouvu. Jeden výtisk podnájemní smlouvy předá pro informaci nájemce pronajímateli.

VI.

Zvláštní ujednání o způsobu užívání bytu

- VI.1** Nájemci se doporučuje větrat nejméně 4x denně zcela otevřenými okny vždy po dobu alespoň 10 minut, a to zejména ráno a večer. Vždy však tak, aby nedocházelo k dlouhodobějšímu zvyšování relativní vlhkosti nad doporučených 50%. Důkazem nesprávného a nedostatečného větrání je orosování skel oken. Doporučuje se ponechat alespoň 5 cm mezeru mezi nábytkem a stěnou, aby zde mohl vzduch provětrávat. Při nerespektování těchto pokynů vznikají podmínky pro kondenzaci vodních par na vnitřních površích stavební konstrukce a pro vznik těžce odstranitelných plísní. Při vlhkostech kolem 70% pak dynamicky narůstá reprodukce roztočů.

VII.

Zveřejnění nájemní smlouvy v registru smluv

- VII.1** Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel bezodkladně po uzavření této smlouvy odešle smlouvu k řádnému uveřejnění do registru smluv vedeného Ministerstvem vnitra ČR. O uveřejnění smlouvy město bezodkladně informuje druhou smluvní stranu, nebyl-li kontaktní údaj této smluvní strany uveden přímo do registru smluv jako kontakt pro notifikaci o uveřejnění.
- VII.2** Smluvní strany berou na vědomí, že nebude-li smlouva zveřejněna ani devadesátý den od jejího uzavření, je následujícím dnem zrušena od počátku s účinky případného bezdůvodného obohacení.

- VII.3** Smluvní strany prohlašují, že žádná část smlouvy nenaplnuje znaky obchodního tajemství (§ 504 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).
- VII.4** Smluvní strany se dohodly, že smlouva bude uveřejněna bez podpisů.

VIII. Závěrečná ustanovení

- VIII.1** Ke změně nebo doplnění této nájemní smlouvy je nutná písemná forma. Písemná forma je nutná i pro případ jednostranných úkonů, vyplývajících z právních předpisů či této smlouvy.
- VIII.2** Právní vztahy v této smlouvě výslovně neuvedené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v jeho platném znění a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
- VIII.3** Tato smlouva je vyhotovena ve 4 výtiscích, z nichž každý má platnost originálu. Tři výtisky obdrží pronajímatel, jeden výtisk obdrží nájemce.
- VIII.4** Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem a nemají k němu výhrad, že smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.
- VIII.5** Tato nájemní smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu druhou z obou smluvních stran, účinnosti dnem 1. 12. 2016.

V Pardubicích dne 3. 11. 2016

V Pardubicích dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Rozdělovník:

1x nájemce

3x statutární město Pardubice – odbor majetku a investic

Předmět této smlouvy byl schválen Radou města Pardubic usnesením č. R/4096/2016 ze dne 17. 10. 2016
Dne 3. 11. 2016

Lenka Sádovská
odbor majetku a investic