



MAGISTRÁT MĚSTA HRADEC KRÁLOVÉ

odbor bytový

NÁJEMNÍ SMLOUVA

č.j.: 50959/03

1. **Město Hradec Králové**, se sídlem Ulrichovo nám. 810, 502 10 Hradec Králové,
IČO: 268 810, zastoupené odborem bytovým Magistrátu města

(dále jen pronajímatel) na straně jedné

a

2.

(dále jen nájemce) na straně druhé

uzavírají na základě Smlouvy o budoucí smlouvě nájemní ze dne 30.5.2001 a § 685 a násl. Zákona
č.40/1964 Sb.(Občanského zákoníku) v platném znění tuto nájemní smlouvu

I.

Úvodem smlouvy pronajímatel prohlašuje, že:

- a) je výlučným vlastníkem m.j.nemovitosti – st. p.č 606/1 a 1855/1 to vše dosud zapsané v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu v Hradci Králové na LV č. 10001, vedeném pro kat. území Hradec Králové, část obce Kukleny č. 03 (v této smlouvě dále jen "**pozemek**").
- b) je na základě kolaudačního rozhodnutí č.j. 35336/2003 ze dne 12.5.2003 s právními účinky ke dni 14.5.2003 výlučným vlastníkem m.j. nemovitosti – [redacted] nacházející se na pozemku st. p.č. 606/1 a 1855/1, k.ú. Kukleny, obec Hradec Králové to vše dosud zapsané v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu v Hradci Králové na LV č.10001 vedeném pro kat. území Kukleny, obec Hradec Králové (v této smlouvě dále jen "**budova**").

Pronajímatel ve výše uvedené budově přenechává touto smlouvou nájemci do užívání byt I, kategorie o velikosti 3 + kk, číslo bytu [redacted]

Byt se skládá z obývacího pokoje a kuchyňského koutu, 2 x ložnice, předsíně, koupelny+WC a lodžie (dále jen byt).

Přesný rozsah vybavení, zařízení a stav tohoto bytu je uveden v „Protokolu o předání a převzetí bytové jednotky, popř. „evidenčním listu“ tvořící nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

Pronajímatel přenechává tento byt do užívání nájemci s účinností od **1.6.2003** na dobu **neurčitou**
O odevzdání a převzetí bytu, jeho zařízení a vybavení se pořídí „Protokol o předání a převzetí bytové jednotky, a evidenční list tvořící nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1.

II.

Uzavřením této nájemní smlouvy vznikne ve výše uvedeném bytě společný nájem manželů dle § 703 OZ.

III.

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné **ve výši Kč 61.05 za 1m² plochy bytu** i úhrady za plnění spojená s užíváním bytu měsíčně podle výpočtu uvedeného v „Předpisu nájemného a záloh za plnění spojená s užíváním bytové jednotky„(dále jen Předpis nájemného a záloh), který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy jako příloha č. 2.
2. Toto nájemné a zálohy za jednotlivá plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen úhrady) byly určeny podle platných právních předpisů a podle bližších údajů uvedených v Předpisu nájemného a záloh a vycházejí ze stavu platného ke dni podpisu této smlouvy. Smluvní strany se výslovně dohodly, že při změně právních předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení úhrad a dále v případě, že financující banka, jež poskytla hypoteční úvěr na výstavbu domu, v němž je byt umístěn, zvýší úrokové sazby nad sjednanou výši poskytnutého úroku, má pronajímatel právo jednostranně změnit o stejný počet procent výši nájemného, a to počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodů pro změnu. Změnu výše nájemného a záloh oznámí pronajímatel nájemci písemně doporučenou poštou na adresu nájemce uvedenou v úvodu této smlouvy, pokud nebude nájemcem za trvání nájemní smlouvy písemně sdělena adresa jiná. Za doručení oznámení se považuje vždy třetí den následující po odeslání oznámení, a to i v případě, že si nájemce oznámení nepřevzme.
3. Nájemné, jakož i úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo zálohy na ně jsou splatné měsíčně do posledního dne běžného měsíce. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení dle ustanovení § 697 OZ.
4. Úhrady za plnění spojená s užíváním bytu je pronajímatel povinen vyúčtovat nájemci 1x ročně k 31.12. běžného roku, přičemž toto vyúčtování musí být provedeno nejpozději do 30.4. následujícího roku. Nedoplatky nebo přeplatky z vyúčtování jsou splatné do 15 dnů po doručení vyúčtování nájemci v souladu s platnými předpisy.
5. Nájemce se zavazuje nahlásit písemně pronajímateli všechny osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti a změnu příslušníků domácnosti, a to nejpozději do 30 dnů od data, kdy změna nastala.
6. Nájemce je povinen platit nájemné a zálohy za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Vzniklé náklady související s poukázáním platby na účet pronajímatele nese nájemce.
7. Nájemce se zavazuje, že bude byt užívat výlučně k bydlení, nikoli k podnikatelským účelům.

IV.

1. Byt je předáván ve stavu způsobilém k užívání. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného bytu a přebírá jej jako způsobilý k okamžitému nastěhování a bydlení což podpisem této smlouvy potvrzuje.
2. Po zániku nájmu se nájemce zavazuje byt vyklidit, hygienicky vymalovat bílou barvou a vyklizený pronajímateli odevzdat se vším vybavením a zařízením ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě bytu. O převzetí bytu pronajímatel vyhotoví zápis.
3. Nájemce není oprávněn pronajátý byt nebo jeho část přenechat jinému do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti nájemníka podle § 711 OZ a může být důvodem k výpovědi z nájmu.
4. Nájemce není rovněž oprávněn provádět jakékoliv změny stavebního či dispozičního charakteru v pronajátém bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, který však nenahrazuje souhlas příslušného orgánu státní správy nebo samosprávy. Povolené úpravy provádí odborně a nese za ně odpovědnost.

V.

V bytě, kde jsou instalovány poměrové měřiče odběru tepla, teplé užitkové vody a studené pitné vody nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem měřičů a zkontroloval jejich funkčnost a neporušenost plomb a přebírá odpovědnost za plnění povinností vyplývajících ze směrnic o měření tepla TUV a SV. Nájemce je povinen zpřístupnit byt pro provedení montáže, servisu, oprav a odečtu měřidel v termínu stanoveném pronajímatelem nebo vzájemnou dohodou.

VI.

Nájemce je povinen neprodleně písemně ohlásit pronajímateli jakékoliv změny, které mají vliv na výši nájmu nebo na výši úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

VII.

1. Nájemce je povinen hradit drobné opravy v pronajatém bytě, související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jak jsou vymezeny obecně závazným právním předpisem.
2. Ostatní opravy v bytě je povinen zajišťovat a hradit pronajímatel, přičemž požadavek na takové opravy musí být pronajímateli písemně oznámeny doporučeným dopisem. Nejpozději do 14 dnů pronajímatel nájemci oznámí zda, a v jakém termínu příslušnou opravu provede. V dohodnutém termínu je pak nájemce povinen příslušný byt pronajímateli (popř. společnosti provádějící opravu) zpřístupnit. Nebude-li v této době byt zpřístupněn a nebude-li smluvními stranami písemně dohodnut jiný termín provedení opravy, má pronajímatel právo na úhradu marně vynaložených nákladů.
3. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Neučiní – li tak, je oprávněn je odstranit nebo zabezpečit jejich odstranění pronajímatel na náklad nájemce.

Nájemce je povinen byt a další prostory příslušející k němu užívat v souladu s touto smlouvou tak, aby nenarušoval práva a oprávněné zájmy ostatních uživatelů v domě. Nájemce je dále povinen respektovat domovní řád platný pro daný objekt.

VIII.

Pronajímatel má právo po předchozím oznámení učiněném alespoň pět pracovních dnů předem prohlédnout alespoň jednou ročně stav bytu a nájemce se zavazuje tyto prohlídky pověřeným zástupcům pronajímatele umožnit. Nájemce má povinnost zpřístupnit byt na výzvu k provedení kontroly a oprav společných rozvodů a zařízení v domě nebo sousedícím bytě.

IX.

1. Nájemce bytu se zavazuje dodržovat požární, bezpečnostní a hygienické předpisy vztahující se k užívání bytu a společných prostor domu. Nájemce je povinen vést k této zodpovědnosti i příslušníky své domácnosti, osoby s ním bydlící i případné hosty. Nájemce nese plnou zodpovědnost za bezpečnost svou i všech osob, které s ním v bytě bydlí nebo se tam zdržují s jeho souhlasem či se souhlasem členů jeho domácnosti
2. Úklid společných prostor v domě a venkovních prostor přilehlých k domu a okolí nádob na odpadky včetně posypu přístupových cest v případě náledí a odklizení sněhu z přístupových cest hradí nájemce bytu. Takovéto služby bude provádět pronajímatel sám, popř. prostřednictvím třetích osob.

X.

V ostatním se vzájemné vztahy mezi nájemcem a pronajímatelem, pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí ustanoveními § 663 a násl. Občanského zákoníku.

XI.

Účastníci s obsahem smlouvy souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy. Tato smlouva je pořízena ve třech výtiscích a nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran. Smlouva může být změněna jen se souhlasným písemným vyjádřením smluvních stran.

Přílohy : 1) Protokol o předání a převzetí bytové jednotky
2) Předpis nájemného a záloh za plnění spojená s užíváním bytové jednotky

V Hradci Králové dne :

