



3289/HNA/2021-HNAH

Čj.: UZSVM/HNA/3072/2021-HNAH

Česká republika - Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových,

se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Nové Město, Praha 2,

za kterou právně jedná Ivana Bednářová, ředitelka odboru Odloučené pracoviště Náchod,
na základě Příkazu generálního ředitele č. 6/2019 v platném znění

IČO: 69797111

(dále jen „pronajímatel“)

a

.....

kontaktní osoba:

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle ustanovení § 2201 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 89/2012 Sb.“) a podle zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 219/2000 Sb.“) tuto

SMLOUVU O NÁJMU BYTU

č. j.

Čl. I.

1. Česká republika je vlastníkem níže uvedené nemovité věci:

Pozemek:

- parcela číslo: p. č. st. 128; druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří; způsob ochrany: vnitř. lázeň. území, ložis. slatin a rašeliny, ochr. pásmo 1.st., pam. zóna – budova, pozemek v památkové zóně, ochr. pásmo nem. kult. pam., pam. zóny, rezervace, nem. nár. kult. pam.
- součástí pozemku je stavba: Náchod, č. p. 29, stavba pro administrativu,

zapsané na listu vlastnictví č. 60000, pro kat. území a obec Náchod, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, Katastrálním pracovištěm Náchod.

2. Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových je na základě uzavřené Smlouvy o předání majetku státu a o změně příslušnosti hospodařit s majetkem státu č. j.: ÚZSVM/HNA/134/2017-HNAH dle § 19b zákona č. 219/200 Sb. příslušný s nemovitými věcmi dle odst. 1. hospodařit, a to ve smyslu § 9 zákona č. 219/2000 Sb.

Čl. II.

1. Ve shora uvedené nemovité věci se nacházejí prostory, které pronajímatel podle § 14 odst. 7 zákona č. 219/2000 Sb. dočasně nepotřebuje k plnění funkcí státu nebo jiných úkolů v rámci své působnosti ve smyslu ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb.
2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání následující bytové prostory v budově uvedené v Čl. I. odst. 1:

Název	Podlahová plocha
Chodba	6,06 m ²
Předsíň	1,44 m ²
Koupelna	4,97 m ²
WC	1,19 m ²
Kuchyň	10,73 m ²
Pokoj	17,74 m ²
Pokoj	16,35 m ²
Pokoj	10,81 m ²
Sklad	1,38 m ²
Balkon	4,13 m ²
Celková podlahová plocha	74,79 m ²

Nájemce je do nájmu přijímá a zavazuje se platit za to nájemné ve výši Kč za kalendářní měsíc (slovy:).

3. Při užívání pronajatého bytového prostoru může nájemce využívat i níže uvedený společný prostor v budově uvedené v Čl. I. odst. 1 v 1. NP:

místnost	název	podlaží	m ²
č. 120	kolárna/sklad	1. NP	16,52

4. Účelem nájmu je **zajištění bytových potřeb nájemce.**
5. Nájemce prohlašuje, že je mu stav pronajímaného bytu dobře znám, neboť si jej prohlédl před uzavřením smlouvy a potvrzuje, že je ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy, a že jej pronajímatel seznámil se zvláštními pravidly, která je třeba při užívání pronajatých bytových prostor zachovávat, zejména s návody a technickými normami.
6. Nájemce prohlašuje, že počet osob užívajících jím pronajaté bytové prostory v budově Krámská č. p. 29, Náchod je: Pokud se počet osob změní, nájemce je povinen tuto změnu neprodleně oznámit pronajímateli.

Čl. III.

1. Nájemné za pronajímaný byt uvedený v Čl. II. této smlouvy se ujednává ve smyslu ustanovení § 27 odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. ve výši Kč ročně (slovy:), měsíčně tedy Kč (slovy:).
2. Nájemné je splatné bezhotovostně na účet pronajímatele č. **19-7126511/0710**, a to měsíčně, nejpozději do dvacátého dne příslušného kalendářního měsíce.
3. K bezhotovostním platbám nájemného bude nájemce vždy uvádět variabilní symbol
4. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.
5. Skončí-li nebo počne-li nájem v průběhu kalendářního měsíce, náleží pronajímateli za tento měsíc pouze poměrná část ujednaného měsíčního nájemného.
6. Pronajímatel může každoročně s účinností od 1. ledna upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce a při změně právní úpravy. Nedojde-li v daném roce k navýšení nájmu, může být nájem navýšen o inflaci za více

předchozích let, nejen vždy za poslední rok. Výše nájemného se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (1 + I_t / 100)$$

kde:

$N_{(t+1)}$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce,

I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech.

7. Takto upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Písemné oznámení musí být nájemci doručeno nejpozději 15 (slovy: patnáct) pracovních dnů před splatností navýšeného nájemného. Nájemce se zavazuje takto stanovené nájemné hradit. V případě, pokud pronajímatel navýšení nájemného neprovede v daném roce, může při dalším navýšení nájemného použít kumulovanou míru inflace za dobu od posledního navýšení. První úpravu nájemného podle tohoto odstavce může pronajímatel uskutečnit nejdříve od 1. 1. 2021.

Čl. IV.

Nájem se sjednává na dobu od **1. 9. 2021** do **31. 12. 2024**.

Čl. V.

1. V nájemném **není** zahrnuta úhrada za služby spojené s užíváním pronajatých bytových prostor (dále jen služby), zejména za dodávky studené vody, odvádění odpadních vod, osvětlení, úklid společných prostor, teplé vody a tepla.
2. Elektřinu pro vlastní provoz bytu si zajistí smlouvou s dodavatelem nájemce sám.
3. Úklid užívaných bytových prostor, odvoz a likvidaci komunálního odpadu, papíru, plastů, skla si nájemce bude zajišťovat sám vlastním nákladem.
4. Ostrahu objektu pronajímatel nezajišťuje.
5. Vytápění a teplou vodu bude nájemci zajišťovat pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem tepla a teplé vody. Spotřeba tepla a teplé vody bude rozúčtována prostřednictvím pracovníků pronajímatele, a to dle vyhlášky č. 269/2015 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům a dle Metodického pokynu č. 3/2016 postup při rozúčtování nákladů na služby a média.
6. Dodávku studené vody a odvádění odpadních vod bude nájemci zajišťovat pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem služby a nájemce bude náklady s tím spojené nahrazovat dle níže uvedeného vzorce:

Vzorec výpočtu:

$$V = \left(\frac{N}{O} \times P \right)$$

kde:

V přeúčtovaná výše nákladů za vodné, stočné a odvod odpadních vod v Kč,

N celkové náklady za vodné, stočné a odvádění odpadních vod za zúčtovací období v Kč,

O celkový průměrný počet zaměstnanců (osob) v zúčtovací jednotce,

P průměrný počet zaměstnanců (osob) v nájemcem užívaných nebytových prostorách za zúčtovací období.

7. Elektrickou energii na osvětlení společných prostor bude nájemci zajišťovat pronajímatel, prostřednictvím smlouvy s dodavatelem elektřiny a nájemce bude náklady s tím spojené hradit v paušální výši **35 Kč za měsíc**.

8. Úklid společných prostor bude nájemci zajišťovat pronajímatel, a to prostřednictvím smlouvy s dodavatelem služby a nájemce bude náklady s tím spojené hradit v paušální výši **35 Kč za měsíc**.
9. Zúčtovací období za služby uvedené v odst. 5. - 8. je stanoveno dle zúčtovacího období dodavatele služby, a to měsíc, čtvrtletí nebo rok.
10. Přeučtování (faktury) za služby uvedené v odst. 5. - 8. budou pronajímatelem vystavovány čtvrtletně/měsíčně/ročně na základě vyúčtování služeb dodavateli těchto služeb, a to nejpozději do 45 kalendářních dnů po skončení měsíce/čtvrtletí/roku, za které náleží. Přílohou faktury za výše uvedené služby budou kopie faktur od dodavatelů za toto období a faktura bude splatná do 21 dnů od jejího vystavení.
11. Služby, které zajišťuje pronajímatel dle odst. 5. - 8, jsou splatné bezhotovostně, ve výši, na účet pronajímatele a s variabilním symbolem uvedeným ve vyúčtování (faktuře) za příslušné období.
12. Zaplacením se podle této smlouvy rozumí připsání příslušné částky na bankovní účet příjemce platby.

Čl. VI.

1. Jakékoliv změny na pronajatých bytových prostorách, stavební úpravy, rekonstrukce, modernizace a stavební adaptace pronajatých bytových prostor má nájemce právo provádět jen na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele, jehož součástí bude i ujednání smluvních stran o tom, zda mají být úpravy k datu ukončení nájmu odstraněny a ujednání o vzájemném vyrovnání smluvních stran z důvodu zhodnocení pronajatého bytového prostoru. Po udělení takového písemného souhlasu pak nájemce jakoukoliv změnu provádí na svůj náklad. Bez udělení písemného souhlasu není nájemce oprávněn změny na pronajatých bytových prostorách provést a nemá nárok na vyrovnání případného zhodnocení pronajatých bytových prostor.
2. Provede-li nájemce změny na pronajatých bytových prostorách bez písemného souhlasu pronajímatele a neuvede-li pronajaté bytové prostory na výzvu pronajímatele do původního stavu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce vyplývající z této smlouvy a pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby a požadovat po nájemci i náhradu vynaložených nákladů v souvislosti s uvedením bytových prostor do původního stavu.

Čl. VII.

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívat pronajaté bytové prostory k ujednanému účelu.
2. Pronajímatel je povinen pronajaté bytové prostory udržovat v takovém stavu, aby mohly sloužit účelu užívání.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušené užívání pronajatých bytových prostor po dobu trvání nájmu.
4. Pronajaté bytové prostory je nájemce povinen užívat jako řádný hospodář jen k ujednanému účelu (Čl. II. odst. 4), vycházejícímu z jejich povahy a stavebního určení tak, aby nedocházelo k jejich poškození nebo nepřiměřenému opotřebení. Pronajaté bytové prostory nesmí být využívány k výrobě, manipulaci a skladování výbušnin, prudce hořlavých materiálů, jedů, drog a dalším činnostem, které ohrožují nebo negativně působí na životní prostředí (zejména prašností, hlukem nebo exhalacemi). Nájemce nemá právo provozovat jinou činnost nebo změnit způsob nebo podmínky jejího výkonu, než jak je uvedeno v Čl. II. odst. 4.

5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli poškození, popř. vadu pronajatého bytového prostoru, kterou zjistil (popř. měl a mohl při řádné péči zjistit), a to bez zbytečného odkladu (dle závažnosti vady).
6. Pronajímatel neodpovídá za vady, o kterých v době uzavření smlouvy strany věděly, a které nebrání užívání věci.
7. Nájemce bere na vědomí, že bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí k pronajatým bytovým prostorům zříditi třetí osobě užívací právo (podnájem). Zřídí-li nájemce třetí osobě podnájem bez souhlasu pronajímatele, jedná se o hrubé porušení nájemcových povinností, způsobujících pronajímateli vážnou újmu a pronajímatel má právo nájem vypovědět. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení vstup do pronajatých bytových prostor, zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění potřebných oprav nebo provádění kontroly instalovaných inženýrských sítí.
9. Za organizaci a zajištění požární ochrany, bezpečnosti a ochrany zdraví při práci, ochrany životního prostředí a hygieny v souladu s platnými předpisy odpovídá v pronajatých bytových prostorách nájemce. Pronajímatel je oprávněn dodržování platných předpisů v pronajatých bytových prostorách kontrolovat.
10. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s běžnou údržbou pronajatých bytových prostor, zejména náklady na malování, opravy a výměny zámků, kování, světel, okenních a dveřních skel apod., a také náklady na opravy poškození pronajatých bytových prostor, které sám způsobil.
11. K zajištění ochrany majetku a zdraví v budově uloží nájemce u pronajímatele při převzetí pronajatých bytových prostor na počátku nájmu náhradní klíče od pronajatých bytových prostor, které před uložením zapečetí v obálce. Tyto náhradní klíče lze použít pouze v případě nezbytné potřeby při ochraně majetku a zdraví (zejména havárie a živelné katastrofy). Nájemce je oprávněn kontrolovat stav pečeti náhradních klíčů. O případném použití náhradních klíčů je pronajímatel povinen nájemce informovat předem, popřípadě neprodleně po použití těchto klíčů.
12. Nájemce je povinen se zdržet jakýchkoliv jednání, která by rušila nebo mohla ohrozit výkon vlastnických, ostatních užívacích a nájemních a případných dalších práv v objektu, v němž se nachází pronajaté bytové prostory.
13. Pronajímatel umožní přístup do pronajatých bytových prostor i návštěvám nájemce.

Čl. VIII.

1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl ujednáno.
2. Nájem je možné ukončit dohodou smluvních stran.
3. Nájemní vztah lze ukončit nájemcem výpovědí bez udání důvodu. Výpovědní doba činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně. V případě, že přestanou být plněny podmínky podle ustanovení § 27 odst. 1 zákona č. 219/2000 Sb. je pronajímatel oprávněn nájem ukončit okamžitě. Okamžité ukončení nájemního vztahu je účinné dnem doručení oznámení nájemci.
4. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení opětovného ujednání nájmu podle ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., ve spojení s ustanovením § 2311 zákona č. 89/2012 Sb. a ujednávají si, že nájem bez ohledu na uskutečnění výzvy k opuštění

pronajatých bytových prostor končí ke sjednanému datu a případné další setrvání nájemce v pronajatých bytových prostorách nebude pokládáno za opětovné ujednání nájmu.

5. Užívá-li nájemce pronajaté bytové prostory takovým způsobem, že dochází k opotřebování nad míru přiměřenou poměrům a okolnostem, nebo že hrozí poškození nemovitých věcí, popř. nájemce pronajaté bytové prostory neužívá ke sjednanému účelu, vyzve ho pronajímatel, aby nemovitosti užíval řádně a v souladu se sjednaným účelem. Pronajímatel současně poskytne nájemci přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Neuposlechne-li nájemce této výzvy, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby. Pokud by ale hrozilo vážné poškození nebo zničení nemovité věci, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby i bez předchozího upozornění.
6. Pronajímatel má právo nájem vypovědět i před uplynutím ujednané doby, má-li být budova, v níž se nachází pronajatý bytový prostor odstraněna anebo přestavena tak, že brání dalšímu užívání a pronajímatel to před uzavřením nájemní smlouvy nevěděl ani nemohl předvídat.
7. Pronajímatel může nájem ukončit výpovědí také tehdy, pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči pronajímateli vyplývající z této smlouvy, zejména tím, že je po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním pronajatých bytových prostor.
8. Umístí-li nájemce informační štít, návěstí či podobné zařízení bez souhlasu pronajímatele a neuvede na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět.
9. V případech uvedených v odst. 6 - 8 činí výpovědní doba tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

Čl. IX.

Nejpozději v den skončení nájmu, v případě okamžitého ukončení nájemního vztahu (popř. výpovědi bez výpovědní doby) pak nejpozději do 15 dnů po doručení oznámení o okamžitém ukončení nájemního vztahu (resp. výpovědi), předá nájemce pronajímateli pronajaté bytové i nebytové prostory řádně vyklizené, resp. uvedené do původního stavu, případně ve stavu, v jakém je převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O faktickém předání a převzetí pronajatých bytových prostor bude smluvními stranami sepsán protokol o předání a převzetí, ve kterém bude uveden jejich stav. Současně bude zaznamenán konečný stav médií.

Čl. X.

1. Neuhradí-li nájemce včas splatné nájemné nebo platby za služby, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci úroky z prodlení dle platné právní úpravy. Právo pronajímatele na náhradu škody ve smyslu § 1971 zákona č. 89/2012 Sb. tím není dotčeno.
2. Nepředá-li nájemce při skončení nájmu pronajaté bytové prostory včas a řádně vyklizené, zaplatí pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,3 % ročního nájemného za každý den prodlení s vyklizením bytových prostor.
3. Za porušení povinnosti nájemce, uvedené v Čl. VI. odst. 1, nebo dle Čl. VII. odst. 7 této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 15 % z ročního nájemného za každý případ porušení povinnosti. Smluvní pokutu lze udělit i opakovaně, pokud nájemce v přiměřené lhůtě určené pronajímatelem nezajistí nápravu. Tím není dotčeno právo pronajímatele smlouvu vypovědět dle Čl. VI. odst. 2 nebo Čl. VII. odst. 7 této smlouvy.
4. Uhrazení smluvní pokuty se nedotýká nároku pronajímatele na náhradu škody způsobenou porušením povinnosti nájemce, ustanovení § 2050 zákona č. 89/2012 Sb. se nepoužije.

5. Smluvní sankce dle této smlouvy jsou splatné do 15 kalendářních dnů od písemné výzvy odeslané druhé smluvní straně na její adresu, uvedenou v záhlaví této smlouvy.

Čl. XI.

1. Smlouva je uzavřena a nabývá platnosti a účinnosti okamžikem podpisu poslední smluvní stranou.
2. Tato smlouva nepodléhá zveřejnění v registru smluv v souladu s ustanovením § 3 odst. 2 a) 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.
3. Smluvní strany navzájem prohlašují, že smlouva neobsahuje žádné obchodní tajemství.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že jsou svými projevy vázány od okamžiku podpisu této smlouvy.
5. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb. a zákonem č. 219/2000 Sb.
6. Smluvní strany se dohodly, že jakékoli změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou, v podobě oboustranně uzavřených vzestupně číslovaných dodatků smlouvy.
7. Tato smlouva je vyhotovena v dvou stejnopisech. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
8. Není-li dohodnuto písemně jinak, musí být jakékoli oznámení dle této smlouvy doručeno na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, a to písemně a v českém jazyce jedním z následujících způsobů:
 - a) osobně,
 - b) doporučeným dopisem,
 - c) kurýrní službou,
 - d) elektronickou poštou.
9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, nikoliv z přinucení nebo omylu. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Náchodě dne:

V Náchodě dne:

**Česká republika - Úřad pro zastupování
státu ve věcech majetkových**

Ivana Bednářová
ředitelka odboru Odloučené pracoviště
Náchod

Půdorysný plánec:

4.NADZEMNÍ PODLAŽÍ

