

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

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

Jméno a příjmení: Ing. Kateřina Průšová

Narozen:

bytem:

bankovní spojení č. ú.:

e-mail:

(dále jen „pronajímatel“)

a

Dům dětí a mládeže České Budějovice,

U Zimního stadionu 19/1, České Budějovice 37001

IČO: 60077638

zastoupený ředitelkou RNDr. Hanou Korčákovou, CSc.

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně též jako „smluvní strany“)

uzavírají dnešního dne tuto

smlouvu o nájmu bytu

(dále jen „Smlouva“)

I.

Úvodní ustanovení

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že má ve svém výlučném vlastnictví následující nemovitou věc, a to:

- pozemek parc. na kterém se nachází dům č. p. , který se nachází na adrese
zapsany na listu vlastnictví č. u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj.

1.2. Pronajímatel dále prohlašuje, že je oprávněn nemovitou věc nebo její část přenechat do užívání nájemcem, jeho právo pronajmout nemovitou věc nebo její část není ničem

omezeno a nejsou mu známy žádné skutečnosti, které by jeho právo mohly omezit v budoucnu.

- 1.3. Nájemce prohlašuje, že má v úmyslu využívat byt potřeby jeho smluvně vázaných zaměstnanců.

II.

Předmět nájmu

- 2.1. Předmětem této Smlouvy je závazek pronajímatele přenechat nájemci do plnohodnotného a nerušeného užívání část nemovité věci tvořící byt ve smyslu čl. II odst. 2.2 této Smlouvy a závazek nájemce platit za užívání bytu sjednané nájemné a platbu za služby, to vše za podmínek smluvených v této Smlouvě.
- 2.2. Bytová jednotka nebo část nemovité věci tvořící byt se nachází v 1. nadzemním patře domu č.p. , a sestává se z následujících místností:

obývací pokoj s kuchyňským koutem

koupelna s WC

- 2.3. Byt se pronajímá:

- zařízený. V bytě se nachází a k němu přísluší následující vybavení:

kuchyňský kout s ledničkou, varnou deskou, mikrovlnou troubou, minipekárnou a běžným kuchyňským vybavením (talíře, skleničky, příbory, hrnce)

psací stůl

jídelní stůl a 2 židle

2 úzké knihovny

rozkládací lůžko, 2 přikrývky, 2 polštáře, povlečení

- 2.4. Společně s bytem je nájemce oprávněn používat následující společné prostory domu č. p. 502: garáž na pozemku pro parkování jízdního kola
- 2.5. Nájemce se před podpisem této Smlouvy seznámil se stavem bytu a prohlašuje, že jako předmět nájmu je způsobilý k smluvenému užívání a že byt za podmínek této Smlouvy do svého užívání přijímá.

III.

Účel nájmu

- 3.1. Nájemce je byt oprávněn užívat pouze za účelem uspokojování bytových potřeb svých smluvně vázaných zaměstnanců. Tyto osoby jsou uvedeny v čl. III odst. 3.2. této Smlouvy.

- 3.2. Smluvně vázaným zaměstnancem nájemce je pro účely této Smlouvy:

Jméno	Příjmení	Datum narození	Cestovní doklad č.	Bydliště v zahraničí
Andrea	Poszmik			

- 3.3. V případně zvýšení či snížení počtu osob dle čl. III odst. 3.2. této Smlouvy je o této skutečnosti nájemce povinen informovat pronajímatele ve lhůtě sedmi (7) dnů ode dne změny.
- 3.4. Neoznámí-li nájemce pronajímateli změnu ve lhůtě dle odst. 3.2. tohoto článku, má se za to, že hrubě porušil povinnost vyplývající z této Smlouvy. Pronajímatel si vyhrazuje právo neudělit souhlas s přijetím další osoby do bytu, ledaže by se jednalo o osoby blízké nájemci, či důvody zvláštního zřetele hodné.

IV.

Nájemné a jiné platby

- 4.1. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání bytu nájemné ve výši 5 000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) měsíčně (dále jen „nájemné“).
- 4.2. Nájemce je dále povinen pronajímateli hradit částku ve výši 1500 Kč (slovy: jeden tisíc pět set korun českých) měsíčně, která odpovídá paušální platbě za veškeré služby spojené s užíváním předmětu nájmu (dále jen „platba za služby“).
- 4.3. Nájemce je povinen zaplatit nájemné a platbu za služby měsíčně vždy nejpozději k 15. (slovy: patnáctému) dni příslušného kalendářního měsíce na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy. Za den úhrady se považuje den připsání částky nájemného a platby za služby na uvedený účet. První platbu nájemného za období září 2025 ve výši 5 000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) a platby za služby ve výši 1500 Kč (slovy: jeden tisíc pět set korun českých) je nájemce povinen zaplatit převodem na výše uvedený účet pronajímatele nejpozději do 5 dnů od podpisu této Smlouvy.
- 4.4. Pronajímatel je oprávněn každoročně jedenkrát za rok jednostranně zvýšit nájemné až o tolik procent, kolik činila průměrná roční míra inflace oficiálně vyhlášená statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. Zvýšení nájemného pronajímatel nájemci písemně oznámí. Nájemné se zvyšuje s účinností od 1. 1. daného roku a nájemce doplatí rozdíl mezi dosavadním a zvýšeným nájemným za dobu od 1. 1. daného roku do doby obdržení oznámení o zvýšení spolu s nejbližší splátkou nájemného. První indexace nájemného bude provedena k 1. 1. 202_. V případě, že je platba za služby sjednána jako paušální platba za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, dochází spolu s indexací nájemného také k indexaci platby za služby.
- 4.5. Nájemce je spolu s prvním nájemným povinen složit pronajímateli peněžitou jistotu odpovídající jednomu měsíčnímu nájmu, tj. 5000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) jako peněžní jistotu.
- 4.6. Vznikne-li nájemci za trvání nájemního vztahu dluh vůči pronajímateli související

s nájmem (např. dluh na nájemném nebo platbě za služby, náhrada škody způsobené porušením nájemcových povinností apod.), je pronajímatel oprávněn použít jistotu k úhradě předmětného dluhu. Nájemce je pak povinen nejpozději do 7 dnů ode dne výzvy učiněné pronajímatelem doplnit předmětnou jistotu na původní výši. Pronajímatel je povinen složenou jistotu nájemci vrátit do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce předmět nájmu vyklidil a předal pronajímateli. Pronajímatel si započte, co mu případně nájemce z nájemního vztahu dluží.

V.

Základní práva a povinnosti smluvních stran

5.1. Nájemce je povinen:

- užívat byt v souladu s touto Smlouvou, a to pouze za sjednaným účelem;
- udržovat byt v čistotě a provádět běžnou údržbu bytu, zejména zajišťovat úklid bytu, dbát o dobrý stav jeho vybavení a zabránit poškození bytu či jeho zařízení. Nájemce je povinen zachovávat čistotu ve společných prostorách domu a přiléhajících pozemcích;
- vykonávat svá práva ve vztahu k bytu tak, aby v budově bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním obyvatelům nerušený výkon jejich práv;
- hradit a zajišťovat drobné opravy v předmětu nájmu a náklady spojené s běžnou údržbou bytu na svůj náklad. Za drobné opravy se považují ve smyslu § 3 a § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ve znění pozdějších změn, 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, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000 Kč, a zároveň součet nákladů za drobné opravy nepřesáhne částku 100 Kč/m² podlahové plochy bytu za kalendářní rok;
- ukládat domovní odpad výhradně do nádob k tomuto účelu určených;
- řádně a včas platit nájemné a platbu za služby, a to za podmínek dle této Smlouvy;
- bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit pronajímateli provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Pokud tak neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti nájemce vznikla.

5.2. Nájemce se dále zavazuje:

- uhradit veškeré škody způsobené nájemcem, příp. osobami, které spolu s nájemcem užívají byt, členy jeho rodiny, popř. hosty, tj. zejména náklady na opravu bytu či jeho zařízení, pokud příslušné poškození neodpovídá běžnému opotřebení. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatém předmětu nájmu veškeré protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy a užívat ho takovým způsobem, aby na něm ani na jeho zařízení nevznikla škoda;
- v posledních dvou měsících trvání nájemního vztahu umožnit pronajímateli nebo jeho pověřenému zástupci ukazovat byt případným budoucím nájemcům na základě vzájemné předchozí dohody o přesném čase prohlídky, nejméně 24 hodin předtím učiněné. Pronajímatel se současně zavazuje, že těmito prohlídkami bude nájemce zatěžovat co nejméně;

- umožnit pronajímateli přístup do bytu za účelem instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla a vody, stejně tak i odpočtu naměřených hodnot.

5.3. Nájemce není oprávněn:

- dát byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě;
- provádět v bytě stavební úpravy či jiné změny.

5.4. Nájemce je oprávněn:

- nahlásit si na adrese bytu místo svého hlášeného pobytu
- přijímat v bytě hosty.

5.5. Pronajímatel je povinen:

- umožnit nájemci plnohodnotné a nerušené užívání předmětu nájmu;
- zajistit nájemci veškeré služby spojené s užíváním bytu, tj. zejména elektřinu, plyn, dodávky teplé a studené vody, odvoz komunálního odpadu, odvoz a odvádění odpadních vod, osvětlení a úklid společných prostor, ledaže by bylo smluvními stranami výslovně ujednáno jinak;
- na žádost nájemce vystavit nájemci nebo některé z osob oprávněných užívat byt dle této Smlouvy spolu s nájemcem potvrzení o zajištění ubytování v souladu se zákonem č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky, ve znění pozdějších změn;
- bez zbytečného odkladu odstranit jiné závady, které mu nájemce oznámí, příp. které sám zjistí.

VI.

Doba trvání nájmu

6.1. Doba nájmu se sjednává:

na dobu určitou od 1.9.2025 do 30.6.2026.

6.2. Pronajímatel je povinen předat byt nájemci dne 6.9. 2025 a nájemce se jej k tomuto dni zavazuje od pronajímatele převzít.

6.3. O předání bytu sepíší smluvní strany předávací protokol, ve kterém bude uveden stav měřidel bytu, počty klíčů, případné zjevné vady bytu nebo další skutečnosti o stavu bytu.

6.4. Pronajímatel se s nájemcem dohodl, že vylučují ustanovení §2285 občanského zákoníku a po skončení nájmu dle této Smlouvy nedojde k automatické obnově nájemního vztahu. Zároveň se však nájemce s pronajímatelem dohodl, že Smlouva může být prodloužena na základě písemné dohody obou stran nejpozději tři měsíce před skončením Smlouvy (nedohodnou-li se smluvní strany na kratší době). Pokud nedojde k takové dohodě, je nájemce povinen nejpozději k poslednímu dni trvání nájemního vztahu předmět nájmu vyklidit a řádně vyklizený a čistý předat pronajímateli.

VII.

Skončení nájmu

7.1. Nájemní vztah založený touto Smlouvou zaniká

- kdykoli písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem;
- uplynutím doby, na kterou byl sjednán nájem na dobu určitou;
- písemnou výpovědí jednou ze smluvních stran s tříměsíční výpovědní dobou; výpovědní doba počíná běžet prvním dnem v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně, ledaže by šlo o výpověď bez výpovědní doby. Pronajímatel i nájemce (ten pouze v případě nájmu na dobu určitou) uvede důvod výpovědi, a zda se jedná o výpověď bez výpovědní doby. Pronajímatel navíc poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.

7.2. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem sjednaný na dobu určitou pouze v případě, že se změnila okolnost, z níž strany při vzniku závazku ze Smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.

7.3. Nájem sjednaný na dobu neurčitou je nájemce oprávněn vypovědět bez udání důvodu.

7.4. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze ze zákonem stanovených důvodů, tj. nájem na dobu určitou i neurčitou z následujících důvodů:

- poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
- je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází;
- má-li byt být vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
- je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu;

a nájem na dobu neurčitou navíc z následujících důvodů:

- má-li byt být užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno;
- potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

7.5. Pronajímatel současně může vypovědět Smlouvu bez výpovědní doby pro zvlášť závažné porušení Smlouvy nájemcem. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

- 7.6. Po ukončení této Smlouvy nájemce předá byt pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O tomto předání bude vyhotoven písemný protokol se zaznamenáním stavu předmětu nájmu a konečného stavu příslušných měřicích zařízení.
- 7.7. Pokud by došlo k prodeji předmětu nájmu, tato Smlouva zůstává v platnosti a nezměněna po zbytek doby nájmu.

VIII.

Závěrečná ujednání

- 8.1. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky. Není-li výslovně uvedené jinak, řídí se právní vztahy smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, ve znění pozdějších změn.
- 8.2. Jakékoli změny či doplňky Smlouvy musí být učiněny písemnými, postupně číslovanými dodatky.
- 8.3. Pokud některé ustanovení Smlouvy je, či se stane neplatným či nevymahatelným, je takové neplatné či nevymahatelné ujednání od ostatního obsahu Smlouvy plně oddělitelné a nemá vliv na platnost či vymahatelnost jejích ostatních ujednání. Smluvní strany se pak zavazují uzavřít dodatek, kterým takové ujednání nahradí platným a vymahatelným, které svým obsahem a účelem co nejvíce odpovídá obsahu a účelu ujednání původního.
- 8.4. Tato Smlouva nabývá účinnosti jejím podpisem oběma stranami.
- 8.5. Tato Smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá strana obdrží jeden stejnopis.
- 8.6. Veškeré písemnosti budou doručovány na adresu bydliště smluvních stran v ČR, případně na e-mailové adresy uvedeny v záhlaví této Smlouvy.
- 8.7. Smluvní strany si Smlouvu důkladně přečetly a po prohlášení, že její obsah je projevem jejich pravé a svobodné vůle ji jako správnou podepsaly.

V 12. dne 3.9.2025

V _____ dne _____

Jméno a příjmení

Pronajímatel

Jméno a příjmení

Nájemce /

DŮM DĚTÍ A MLÁDEŽE

⁽²⁾ U Zimního stadionu 1
370 01 České Budějovice
IČO: 600 77 638