

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. 1026/001

uzavřená dle ust. § 2235 a násl.
zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“)

Smluvní strany:

Střední škola, Rokycany

se sídlem: Rokycany, Jeřabinová 96

IČO: 18242171

za níž jedná: Ing. Irena Vostrá – ředitelka školy

(dále jen „Pronajímatel“)

a

FUTURA AM s.r.o.

se sídlem: Vyšehradská 1349/2, Praha 2, PSČ 128 00

fakturační adresa: Plzeň, Soukenická 690/5, PSČ 301 00

IČO: 28403771

tel.: xxxxxxxxxxxx

za níž jedná: Mgr. Bc. Pavel Černý

(dále jen „Nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“):

Článek I. Úvodní ustanovení

- Pronajímatel prohlašuje, že je příspěvkovou organizací Plzeňského kraje a v souladu se zřizovací listinou má k hospodaření svěřený byt č. 001, v Rokycanech, v ulici Františka Kotyzy č. p. 1026/II, v přízemí a dále, že má oprávnění s tímto předmětem nájmu nakládat v rozsahu této smlouvy (dále jen „byt“).

Článek II. Předmět nájmu

- Pronajímatel přenechává Nájemci za účelem zajištění jeho bytových potřeb do užívání byt dle bodu 1.1 smlouvy s přísl. a o celkové výměře 98,71 m², a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.
- Byt sestává ze 3 pokojů, 1 kuchyně, předsíně, WC, koupelny a lodžie.
- Nájemce a členové Nájemcovi domácnosti jsou oprávněni užívat byt pouze k bytovým účelům (zajištění základní lidské potřeby bydlení).
- Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání byt za podmínek dohodnutých níže v této smlouvě a Nájemce se zavazuje užívat byt pouze ke sjednanému účelu (v souladu s touto smlouvou) a platit řádně a včas nájemné.

Článek III. Doba nájmu, předání a převzetí

- Tato smlouva o nájmu bytu se uzavírá na dobu určitou a to od 1.1.2017 do 31.12.2017. Po uplynutí této doby je možné smlouvu prodloužit na dobu, která bude mezi Pronajímatelem a Nájemcem dohodnuta v dostatečném předstihu, nejdéle 1 rok.
- Pronajímatel je povinen předat byt Nájemci ke dni 1.1.2017 a Nájemce se jej k tomuto dni zavazuje od Pronajímatele převzít.

Článek IV. Nájemné a platební podmínky

- Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání bytu nájemné
 - výše nájemného za plochu místností na 1 měsíc činí: 5 923,- Kč
 - záloha vodné a stočné, TUV (400 Kč/1 osoba): 1 600,- Kč
 - záloha na teplo: 2 000,- Kč
 - záloha na elektrickou energii: 1 500,- Kč
 - společné sdílené internetové připojení, televizní připojení: 100,- Kč

Nájemné v celkové výši 11 123,- Kč (slovy: „jedenácttisícjednostodvacettří“ korun českých) měsíčně.

- Ujednáním obsaženým v předchozím odstavci této smlouvy není nikterak dotčena možnost Pronajímatele navrhnout zvýšení nájemného za podmínek obsažených v ust. § 2249 občanského zákoníku. Stejně tak není nikterak dotčena možnost Nájemce navrhnout za obdobných podmínek vyplývajících z téhož ustanovení snížení nájemného.
- Nájemné je splatné v průběhu kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.
- Nájemné je splatné buď v hotovosti, nebo na účet Pronajímatele **ČSOB Rokycany xxxxxxxxxxxx**, pod variabilním symbolem č. **xxxxxxx**. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet Pronajímatele.
- Pro případ prodlení s placením nájemného je nájemce povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši podle ust. § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Pro případ prodlení s placením zálohy na úhradu nákladů na služby nebo nedoplatku dle vyúčtování nákladů na služby a záloh na služby, je nájemce povinen zaplatit dle ust. § 13 zákona č. 67/2013 Sb. poplatek z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky za každý den prodlení, přesáhne-li prodlení s plněním 5 dní od jeho splatnosti.
- Nájemce bytu je povinen písemně oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu sjednaného nájemného a záloh na služby do 30 dnů po jejich vzniku (zejména změnu počtu osob v jeho domácnosti, lze-li mít za to, že nová osoba bude žít v bytě s nájemcem po dobu delší než 2 měsíce). V případě prodlení se splněním této povinnosti je nájemce povinen zaplatit pronajímateli pokutu ve výši 100 Kč za každý započatý den prodlení na základě ust. § 13 odst. 1 zákona č. 67/2013 Sb.

Článek V. Ostatní práva a povinnosti

- Nájemce se zavazuje o byt pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu. Nájemce je povinen zachovávat čistotu ve společných prostorách domu a přiléhajících pozemcích.
- Nájemce je povinen dodržovat obecně závazné předpisy, předpisy BOZP a požární ochrany a spolupůsobit při realizaci preventivních opatření k zamezení vzniku škod na majetku.
- Pronajímatel je povinen předat Nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí Nájemce.

- Zjistí-li Nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned Pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí Pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které Nájemce odpovídá. Nesplní-li Pronajímatel svoji povinnost odstranit závady a překážky nebránící obvyklému bydlení, nebo jimiž je výkon práva nájmu ohrožen, má Nájemce právo po předchozím upozornění Pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u Pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. Neoznámí-li Nájemce Pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
- Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
- Pronajímatel je oprávněn z vážných důvodů vstupovat do bytu; nebude-li hrozit nebezpečí z prodlení, bude vstup Nájemci oznámen s dostatečným časovým předstihem za účelem kontroly pronajatého bytu a půjčeného zařízení.
- Nájemce není oprávněn přenechat byt bez souhlasu pronajímatele do podnájmu nebo k jinému užívání dalším osobám mimo rodinu Nájemce.
- Nájemce je povinen při změně adresy, anebo v případě, že tato adresa přestane být adresou bydliště (resp. doručovací), bez zbytečného odkladu Pronajímateli oznámit adresu pro doručování listovních zásilek, a to i po dobu 12 měsíců po skončení této smlouvy, leda by Pronajímatel tuto povinnost Nájemci prominul.

Článek VI. Ukončení smlouvy

- Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou. Dalším způsobem, kterým lze smlouvu ukončit, je výpověď.
- Nájemce i Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v zákoně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Pronajímatel i Nájemce uvede důvod výpovědi, Pronajímatel navíc poučí Nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně, leda by šlo o výpověď bez výpovědní doby. Výpovědní doba je dvouměsíční.
- Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže
 - dá byt do podnájmu či bezplatnému užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas Pronajímatele,
 - provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele,
 - neoznámí Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku Pronajímatele či třetích osob škoda
 - Nájemcem chovaná zvířata budou opakovaně závažným způsobem obtěžovat ostatní obyvatele domu nebo Nájemce opakovaně neodstraní případné znečištění domu způsobené jím chovaným zvířetem, a i přes upozornění nesjedná nápravu,
 - opakovaně poruší pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a i přes upozornění nesjedná nápravu.
- Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem zejména, jestliže dluh za nezaplacené nájemné nebo zálohy na služby, s jejichž úhradou bude Nájemce v prodlení, přesáhne výši odpovídající trojnásobku nájemného, nebo nedoplatek za vyúčtování nebude za dobu tří měsíců ode dne jeho splatnosti zcela uhrazen. V tomto případě je Pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět.

Článek VII. Vrácení bytu

- Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady byt vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat Pronajímateli byt ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení bytu či jeho vybavení, odpovídá Nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do bytu, byť z nevědomé nedbalosti umožnil přístup. Ubytovací prostory se vždy předávají čisté, uklizené a nově bíle vymalované.
- Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením či předáním bytu má Pronajímatel právo kdykoli byt na náklady Nájemce sám vyklidit, s čímž Nájemce výslovně souhlasí.

A náhradu škody za vynaložené náklady Pronajímateli uhradí nejpozději do 14 dnů, ode dne, kdy jej k tomu pronajímatel vyzve a poskytne mu písemné vyúčtování.

- Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si Nájemce věci, které zanechal do dne následujícího po skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn tyto věci do 14 dnů po vyzvání vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za Nájemcem. Případný peněžní přebytek zašle Pronajímatel Nájemci na účet Nájemcem sdělený.
- Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí Nájemce nejpozději k termínu předání bytu (skončení nájmu). Pokud tak Nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad Nájemce Pronajímatel. S tím Nájemce vyslovuje souhlas.

Článek VIII. Kauce

- Nájemce bytu složil před podpisem této smlouvy a nájmu bytu v hotovosti k rukám pronajímatele finanční kauci (jistotu) ve výši dvouměsíčního nájmu, k zajištění případných pohledávek pronajímatele, které mohou vzniknout proti nájemci po dobu užívání pronajatého bytu nebo po jeho skončení, zejména pohledávek týkajících se nájemného nebo zařízení bytu a případných nákladů spojených s opravou závad a poškození, které v bytě způsobil Nájemce nebo ti, kteří s ním bydlí. Pronajímatel je oprávněn tyto složené peníze k dohodnutému účelu použít a Nájemce s tímto souhlasí.
- Nájemce je povinen po písemné výzvě Pronajímatele doplnit peněžní prostředky na původní výši, pokud Pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce.
- Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu bytu provede do 2 týdnů celkové vyúčtování a pokud nedojde k prokazatelným nedoplatkům nebo škodám na majetku, bude kaucní částka vrácena Nájemci. Smluvní strany si ujednávají, že vrácením částky budou vyrovnány veškeré závazky Pronajímatele vůči Nájemci vzniklé z důvodu poskytnutí kauce.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

- Tato smlouva nabývá účinnosti uzavřením.
- Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.
- V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.

- Tato smlouva, její výklad a otázky v ní neupravené se řídí českým právem. Není-li touto smlouvou upraveno jinak, použijí se dispozitivní ustanovení NOZ; to platí i tam, kde smlouva upravuje některá práva či povinnosti jen částečně.

V Rokycanech dne 30. 12. 2016

V Rokycanech dne 30. 12. 2016

.....
Nájemce

.....
Pronajímatel