Gymnázium, Broumov, Hradební 218, IČO: 48623679, se sídlem v Broumově,

zastoupené ředitelem PaedDr. Karlem Výravským, v zastoupení vlastníka, jímž je

Královéhradecký kraj, IČO 70 88 95 46, se sídlem Pivovarské náměstí 1245, 500 03 Hradec Králové

jako **pronajímatel**

a

pan Jan Mikuška

narozen 8. 11. 1992

trvalé bydliště Bavory 2, 692 01 Břeclav

jako **nájemce**

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

**SMLOUVU O NÁJMU BYTU**

dle ust. § 2235 a násl. zákona 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v platném a účinném znění.

**I.**

 Předmětem této smlouvy je nájem bytu č. 19 v domě č.p. 212 v Broumově, Křinické sídliště, který má dle zřizovací listiny č.j. 14717/SM/2009 ze dne 10. září 2009 ve správě Gymnázium, Broumov, Hradební 218, IČO: 48623679, se sídlem v Broumově. Byt se skládá z kuchyně (7,5 m²), pokoje (20 m²), ložnice (13 m²), koupelny (2,5 m²), WC (1 m²), komory (1 m²) a z předsíně (7 m²). Jedná se o byt 1. kategorie o celkové podlahové ploše 52 m². Byt je vybaven: kuchyňskou linkou. Přesný rozsah vybavení, zařízení, stav bytu, výše nájemného a služeb spojených s užíváním bytu je popsán v evidenčním listu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.

**II.**

 Smluvní strany se dohodly, že nájem se sjednává na dobu určitou, tzn. od 1. 1. 2017 do 31. 12. 2017. Výpověď lze z obou stran podat bez udání důvodu. Nájemce se zavazuje vyklidit předmětný byt do 15 dnů od skončení nájemního vztahu.

 Nájemce se zavazuje, že byt bude užívat výlučně k bydlení, nikoli k podnikatelským účelům a neuvede jej ani jako místo podnikání.

 Nájemce a pronajímatel se dohodli, že předmětný byt je vzhledem ke své velikosti určen maximálně pro 2 dospělé osoby a 1 dítě, takže zde dlouhodobě nebude žít více lidí. Počet lidí dlouhodobě žijících v předmětném bytě je nájemce povinen nahlásit pronajímateli.

 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 se zavazuje udržovat v bytě čistotu, chovat se šetrně k zařízení bytu a plnit běžné povinnosti obyvatele domu zvláště ve vztahu k úklidu společných prostor (mytí chodeb, odklízení sněhu apod.). Nájemce se zavazuje dodržovat domovní řád a chovat se v souladu s normami slušného chování tak, aby nepoškozoval dobré jméno Gymnázia v Broumově.

**III.**

 Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a úhrady za plnění spojená s užívání bytu (dále jen úhrady). Povinnost platit nájemné a zálohy za služby vzniká dnem účinnosti této smlouvy. Nájemné a zálohy úhrad platí měsíčně vždy do 15. dne příslušného měsíce, a to na účet pronajímatele vedený u Komerční banky, č. ú. 78-8859260207/0100. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy úhrad, nebo jejich doplatky do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky. Prodlení s placením nájemného je důvodem k výpovědi z nájmu bytu, prodlení s placením nájemného delší než tři měsíce je důvodem k okamžité výpovědi z nájmu bytu.

 Pokud je nájemné stanoveno dle platných právních předpisů, pronajímatel si vyhrazuje právo na zvýšení nájmu a předpisu záloh úhrad v souladu s platnými právními předpisy a zákony. Změnu výše nájemného a záloh oznámí pronajímatel nájemci písemně 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 pátý den následující po odeslání oznámení, a to i v případě, že si nájemce oznámení nepřevezme. Tento bod se nevztahuje na smluvní nájemné.

 Nájemce je povinen při uzavření nájemní smlouvy pronajímateli oznámit rozhodné skutečnosti pro stanovení výše nájmu a předpisu záloh úhrad, především seznam všech osob, které s ním žijí ve společné domácnosti. Jejich případné změny nejpozději do 30 -ti dnů od data, kdy změna nastala.

 Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení výše nájemného a úhrady za služby spojené s užíváním bytu je pronajímatel oprávněn po předchozím oznámení nájemci jednostranně změnit jejich výši, a to počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodů pro změnu.

 Úhrady za služby spojené s užíváním bytu bude nájemce provádět přímo na účet společenství vlastníků bytů, do kterého pronajímaný byt patří. Nájemce se zavazuje po podpisu této smlouvy neprodlenně přihlásit na sebe odběr elektrické energie a po skončení smlouvy ho odhlásit.

**IV.**

 Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného bytu a podpisem této smlouvy potvrzuje, že jej přebírá ve stavu způsobilém k užívání, tj. k okamžitému nastěhování a bydlení nebo k realizaci dohodnutých stavebních úprav.

 Po zániku nájmu se nájemce zavazuje byt vyklidit, v případě potřeby hygienicky vymalovat 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.

 Nájemce není oprávněn pronajatý byt nebo jeho část přenechat jinému do podnájmu (užívání) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti nájemce vyplývající z nájmu a může být důvodem k výpovědi z nájmu bytu.

 Nájemce není rovněž oprávněn provádět jakékoliv změny stavebního či dispozičního charakteru v pronajatém bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, který však nenahrazuje souhlas příslušného orgánu státní správy nebo samosprávy. Povolené úpravy je povinen provádět odborně a nese za ně odpovědnost.

**V.**

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

**VI.**

 Nájemce je povinen hradit drobné opravy v bytě, související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu.

 Ostatní opravy v bytě je povinen zajišťovat a hradit pronajímatel, přičemž požadavek na takové opravy musí nájemce oznámit písemně. Pronajímatel neprodleně potvrdí příjem požadavku. V dohodnutém termínu je nájemce povinen příslušný byt zpřístupnit.

 Nájemce je povinen odstranit na své náklady závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo bydlí v pronajatém bytě. Neučiní-li tak, je oprávněn je odstranit nebo zabezpečit jejich odstranění pronajímatel na náklad nájemce.

**VII.**

 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.

**VIII.**

 Nájemce se zavazuje ve všech prostorech, které jsou předmětem závazkového vztahu, plnit povinnosti vyplývající z právních a ostatních předpisů o požární ochraně, z právních a ostatních předpisů k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví a dalších předpisů vztahujících se k činnosti nájemce a dále zajišťovat pronajaté prostory proti krádeži, požáru apod. a nést plnou zodpovědnost za škodu způsobenou pronajímateli (půjčiteli) porušením těchto povinností. 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 souhlasem členů jeho domácnosti.

**IX.**

 Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. V případě, že nájem byl sjednán na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby. Výpovědní lhůta je v případě výpovědi 2 měsíce. Nájemce je povinen byt vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stejném stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to následující pracovní den po skončení nájmu bytu, pokud se nedohodnou s pronajímatelem jinak. O předání bytu se pořídí zápis. Za každý den prodlení z předáním bytu může pronajímatel požadovat smluvní pokutu ve výši 100 Kč denně. Nájemce souhlasí s touto smluvní pokutou.

 Pokud dal pronajímatel nájemci výpověď z nájmu bytu, a vyklizení bytu je v rozsudku vázáno na zajištění přístřeší, náhradního ubytování nebo náhradního bytu, je nájemce povinen byt vyklidit a vyklizený předat pronajímateli do 15-ti dnů po doručení výzvy k vyklizení do zajištěného přístřeší nebo bytové náhrady.

**X.**

 V případě, že pronajímatel uzavřel tuto smlouvu na základě nepravdivých údajů uvedených nájemcem, je tato nájemní smlouva neplatná.

 Nezačne-li nájemce byt užívat do tří týdnů ode dne platnosti této nájemní smlouvy, pozbývá tato nájemní smlouva platnosti.

**XI.**

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

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

 Pokud dojde ke změně právních předpisů, na které se nájemní smlouva odvolává, může pronajímatel po uplynutí doby nájmu upravit znění smlouvy tak, aby odpovídala platným předpisům. Pokud nájemce odmítne takto upravenou nájemní smlouvu uzavřít, není pronajímatel vázán příslibem prodlužování platnosti nájemní smlouvy.

 Nájemné a zálohy na služby je stanoveno v evidenčním listu, který je přílohou č. 1 k této nájemní smlouvě.

 Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 provedeních, z nichž 1 obdrží nájemce a 1 pronajímatel. Tato smlouva může být měněna dohodou smluvních stran, a to písemnou formou.

Tato smlouva nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

V Broumově dne 9. 12. 2016 V Broumově dne 9. 12. 2016

 ............................................................. .............................................................

pronajímatel nájemce