**SMLOUVA O NÁJMU**

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

**1. Pronajímatel :** Domov mládeže a školní jídelna Mariánské Lázně

Klíčová 167/4, 353 01Mariánské Lázně, IČ 00377945

Zřizovatel : Karlovarský kraj, Závodní 353/88 , 360 21 Karlovy Vary, IČ 70891168

(dále jen „jako pronajímatel“)

a

**2. Nájemce :** Jarmila Hůrková

Klíčová 423/6 , 353 01 Mariánské Lázně

(dále jen jako „nájemce“)

podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

**Článek I.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel výslovně prohlašuje a výpisem z katastru nemovitostí dokládá, že má jako pronajímatel svěřen majetek zřizovatele do správy:

Karlovarský kraj je vlastníkem objektu v Mariánských Lázních, ul. Klíčová, číslo popisné 423 a číslo evidenční 6 na pozemku p.č. st. 405, zastavěné a ostatní plochy, zapsané v katastru nemovitostí v k.ú. Mariánské Lázně, které využívá ke své hlavní školské činnosti příspěvková organizace Domov mládeže a školní jídelna Mariánské Lázně.

V tomto objektu pronajímatel pronajímá nájemci byt:

Číslo 1 kategorie I. podlaží - 1. PP

Výměry jednotlivých místností bytu, včetně používaných prostor, jakož i specifikace příslušenství bytu je uvedeno v evidenčním listě bytu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy o nájmu.

Další součást smlouvy tvoří protokol o převzetí bytu, kde je uveden stav bytu, jeho vybavení a příslušenství v době předání bytu nájemci.

Jedná se o byt o velikosti 67,8 m2 v -1. podzemním podlaží domu, sestávající se z kuchyně, 3 pokojů, předsíně, koupelny s WC.

Vybavení bytu, které je a zůstává výlučným vlastnictvím pronajímatele, je specifikováno v předávacím protokolu, který tvoří přílohu a tedy nedílnou součást této smlouvy.

2. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem a vybavením bytu a v této podobě jej bez výhrad přijímá a dále prohlašuje, že byt je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a že je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisících. Nájemce prohlašuje, že byt je ve stavu způsobilém k nastěhování i k obývání dle § 2243 zákona č. 89/2012 Sb.

**Článek II.**

**Doba nájmu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu pěti let, tedy od 1.7. 2015 do 30.6. 2020 s možností prodloužení na základě písemné dohody stran.

2. Ke dni faktického předání bytu bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán předávací protokol, který se stane též přílohou a nedílnou součástí této smlouvy a budou předány klíče od bytu.

3. Nájem zanikne uplynutím doby nájmu nebo na základě písemné dohody obou stran, případně odstoupením některé ze stran od této smlouvy. Nájem lze ukončit také výpovědí ze zákonných důvodů a to s výpovědní lhůtou, kterou připouští zákon, přičemž tato lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena.

1. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a předat jej ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení pronajímateli. V případě ukončení nájmu formou odstoupení pronajímatele od této smlouvy, je nájemce povinen vyklizený byt pronajímateli předat ve lhůtě do 3 dnů ode dne doručení písemného odstoupení pronajímatele nájemci. V případě, že se nájemce ocitne v prodlení s předáním vyklizeného bytu dle první a druhé věty tohoto odstavce pronajímateli a toto prodlení přesáhne 3 dny, bude mít pronajímatel právo na smluvní pokutu ve výši 1000,-Kč za každý započatý den prodlení. Tato smluvní pokuta je stranami považována za přiměřenou a neodporující dobrým mravům a neodporující § 2239 zákona č. 89/2012 Sb.. Tato smluvní pokuta nevylučuje nárok pronajímatele na případnou náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení.
2. Pronajímatel je v případě skončení nájmu kteroukoli formou oprávněn vstoupit do pronajatých prostor a pokud nejsou vyklizeny, může pronajímatel byt vyklidit a věci náležející nájemci uskladnit, vše na náklady a riziko nájemce. V případě, že si nájemce věci uskladněné v souladu s předchozí větou nevyzvedne ve lhůtě 10 dnů ode dne jejich uskladnění pronajímatelem, je pronajímatel oprávněn uskladněné věci zpeněžit či případně nechat zlikvidovat. Případný výtěžek zpeněžení uskladněných věcí dle předchozí věty je pronajímatel oprávněn použít na úhradu veškerých splatných pohledávek, které vůči nájemci z titulu nájemního vztahu dle této smlouvy má, přičemž zůstatek je povinen nájemci bez zbytečného odkladu po provedení vyúčtování vrátit.

**Článek III.**

**Nájemné**

1. S ohledem na příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů sjednává pronajímatel s nájemcem nájemné, které má charakter tržního nájemného. Nájemné je obsaženo v evidenčním listu, stejně jako úhrady záloh za spotřebované energii a za další služby spojené s nájmem, které nejsou zahrnuty v nájemném. Nájemce bude měsíční nájemné, zálohy energií a služby hradit měsíčně paušálně částkou.

2. Celkovou částku tvořící nájemné dle odst. 1 tohoto článku a úhradu za služby dle odst. 1 tohoto článku je nájemce povinen platit pronajímateli i bez faktury na účet č. 25936331/0100, a to v pravidelných termínech vždy do 15. dne v měsíci. Jako variabilní symbol v příkazu k této platbě, aby byla připsána na účet jako platba od nájemce, se uvádí číslice 9. Dnem uhrazení se rozumí zaevidování příslušné částky jako přírůstku na určeném účtu. Pronajímatel připouští možnost dojednat platbu také v hotovosti do pokladny příspěvkové organizace

3. V případě prodlení s platbou nájemného a úhrady za služby je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci uhrazení smluvní pokuty ve výši 0,05% dlužné částky za každý započatý den prodlení. Bude – li prodlení s platbou nájemného či úhrady za služby trvat více než sedm dní, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

4. Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se zúčtuje vždy za kalendářní rok. Pronajímatel si vyhrazuje právo provést zúčtování i za jiné období kratší než kalendářní rok. Přesná výše zálohy je uvedena v evidenčním listě. V kalendářním měsíci lednu je prováděno pronajímatelem pravidelné roční zúčtování nájemného a záloh za služby.

**Článek IV.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel nájemci předal byt na základě předávacího protokolu a zavazuje se umožnit nájemci řádné užívání bytu, jakož i poskytování služeb spojených s pronájmem (viz čl. III).
2. Pronajímatel je dále povinen na své náklady udržovat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, a to po celou dobu trvání nájmu.

**Článek V.**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen řádně a včas hradit nájemné a úhrady za služby jak sjednáno v čl. III výše.

1. Nájemce je oprávněn užívat byt a požívat plnění (služby), jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno, a to řádně, za úhradu a v rozsahu a za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy.
2. Nájemce je povinen pronajatý byt udržovat v dobrém stavu a opatrovat a chránit s maximální možnou péčí vybavení bytu, jakož i jiný majetek pronajímatele či třetích osob nalézající se v pronajatém bytě.
3. Nájemce je povinen odstranit veškeré závady a poškození, které v bytě způsobil on sám nebo osoby, kterým vstup do bytu umožnil. Pokud se tak nestane, bude pronajímatel oprávněn požadovat od nájemce úhradu nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s provedením nezbytných oprav.
4. Nájemce je povinen nést veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami bytu a umožnit pronajímateli 1 den předem ohlášenou kontrolu stavu pronajatých prostor, která se uskuteční v pracovní den a za osobní přítomnosti nájemce nebo jím zmocněné osoby. V případě nejvyšší nutnosti má pronajímatel, nebo jím zplnomocněná osoba, možnost vstoupit do bytu i v nepřítomnosti nájemce, o čemž jsou ale povinni spravit nájemce při nejbližší možné příležitosti. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba nenese odpovědnost za nemožnost zpravení nájemce v těchto případech nejvyšší nutnosti předem. Pro účel této smlouvy se pojmem běžná údržba a drobné úpravy rozumí toto:

5.1 Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

A) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,

b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,

c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,

d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,

e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,

f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

B) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

C) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v článku V, odstavci 5.1, písm. A) a B).

D) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v článku V, odstavci 5.1 písm. A) a B), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají

E) Součet nákladů za drobné opravy uvedené článku V, odstavci 5.1, písm. A), B) a D) nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m2 podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

F) Podlahovou plochou bytu se pro účely této smlouvy rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně podnájemcem bytu;

5.2 Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v tomto odstavci, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry. Do běžné údržby se také počítá celkový úklid bytu před navrácením nemovitosti zpět nájemci.

1. Nájemce se zavazuje užívat pronajatý byt v souladu s obecně platnými pravidly soužití a nerušit svým chováním ostatní uživatele domu a okolí.
2. Stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bytu může nájemce provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na své náklady.
3. Nájemce je oprávněn pronajatý byt využívat výhradně k osobnímu bydlení a není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele tento byt využívat k podnikání ani k ubytovávání osob odlišných od pronajímatele či dále tento byt či jeho část podnajmout.
4. Nájemce se zavazuje písemně oznamovat pronajímatel bez zbytečného odkladu nutnost provedení rozsáhlejších oprav nebo údržby bytu a umožnit takové opravy, jinak bude odpovídat za škodu, která v důsledku prodlení vznikne.
5. V případě, že nájemce poruší některou ze svých povinností uvedených výše v odst. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 tohoto článku, bude pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
6. V případě, že nájemce poruší své povinnosti dle této smlouvy a pronajímatel tak bude oprávněn od této smlouvy odstoupit, bude nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši jednoměsíčního nájemného včetně ceny za služby spojené s pronájmem bytu, tj. smluvní pokutu ve výši aktuální ceny nájemného a služeb ke dni ukončení smlouvy, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději do 3 dnů ode dne porušení některé z povinností uvedených výše v odstavci 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 tohoto článku, resp. ode dne uplynutí 7denní lhůty v případě odstoupení dle odst. 3 článku III této smlouvy. Odstoupením pronajímatele od této smlouvy jeho nárok na smluvní pokutu dle předchozí věty nezaniká.

**Článek VI.**

**Obecná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami a účinnosti dnem 1. července 2015.

2. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě jsou platné pouze po dohodě obou stran písemnou formou.

3. Všechna práva a povinnosti přecházejí na případné právní nástupce obou stran.

4. Písemnosti mezi smluvními stranami se doručují na adresy uvedené v této smlouvě.

5. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 vyhotoveních, z nichž po 1 obdrží každá smluvní strana.

1. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené, zejména ostatní práva a povinnosti smluvních stran z nájemního vztahu, možnosti jeho změn, způsoby jeho skončení včetně povinnosti poskytnout náhradu, případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu apod., se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky.
2. Pro doručování dle této smlouvy platí, že pokud si adresát nepřevezme doporučenou zásilku ani do deseti dnů od uložení poštou, považuje se za doručenou uplynutím posledního dne této 10 denní lhůty.
3. Pokud by kterékoli ustanovení této smlouvy bylo shledáno neplatným či nevykonatelným, ostatní ustanovení této smlouvy tím zůstávají nedotčena. Za případnou škodu vzniklou v důsledku neplatnosti některého z ustanovení této smlouvy odpovídá v plném rozsahu nájemce.
4. Nájemce si může vyměnit zámek u bytové jednotky, ale je povinen o této změně informovat Pronajímatele a do 10 dnů od výměny předat klíč od nového zámku jemu, nebo jeho zplnomocněnci. Po skončení nájmu je nájemce povinen namontovat původní zámek.

V Mariánských Lázních dne 1.7. 2015 V Mariánských Lázních dne 1.7. 2015

………………………………………… …………………………………………

Pronajímatel Nájemce