

**1) Střední škola, základní škola a mateřská škola pro sluchově postižené**

se sídlem Praha 5, Holečkova 4/104

IČ: 48134368

zastoupená Mgr., Mgr. Václavem Chmelířem, ředitelem  
na straně jedné jako pronajímatel

a

**2) Petr Mikuláš**

datum narození: 31.8.1974

dosud bytem: Holečkova 4, Praha 5

na straně druhé jako nájemce

uzavírají v souladu s ustanoveními §§ 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto

## **Smlouvu o nájmu bytu č. 1**

### **čl. I.**

#### **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel pronajímá v 1. podlaží domu č. p. **104**, na adrese Praha 5, ulice Holečkova č. o. 4, k. ú. Smíchov., byt č. 1, 4. kvality, o celkové podlahové ploše 58,5 m<sup>2</sup>, sestávající z:  
  
3. pokojů  
  
(dále jen „předmět nájmu“)
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k obývání.

### **čl. II.**

#### **Doba nájmu**

1. Nájemní poměr se uzavírá na dobu určitou, a to **od 1.9.2020 do 31.8.2021**
2. Pokud nájemce bude mít zájem o prodloužení doby nájmu, musí nejpozději 3 měsíce před uplynutím doby nájmu požádat písemně pronajímatele o její prodloužení.
3. Smluvní strany si s ohledem na současné faktické užívání předmětu nájmu nájemcem ujednávají, že nedojde k fyzickému ani k dokladovému předání předmětu nájmu a že nájemce přejímá předmět nájmu ve stavu tak jak stojí a leží ke dni uzavření této smlouvy.

### čl. III. Nájemné

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši **6 930,- Kč/měsíc** (106,- Kč/m<sup>2</sup>). Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné průběžně vždy k 1. červenci příslušného roku a to o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok, zveřejněnou Českým statistickým úřadem ([www.csu.cz](http://www.csu.cz)). Pronajímatel je povinen sdělit výši takto zvýšeného nájemného vždy nejpozději do 30. června příslušného roku.
2. Výše záloh na úhradu služeb spojených s užíváním bytu je stanovena v evidenčním listu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy, a to v závislosti na zálohách hrazených pronajímatelem dodavatelům resp. správci nemovitosti. Dojde-li ke změně výše těchto záloh, obě smluvní strany se dohodly, že upraví výši záloh na služby spojené s užíváním bytu v souladu s těmito změnami.
3. Služby spojené s užíváním bytu jsou hrazeny zálohově ve výši určené v evidenčním listu, vždy společně s úhradou za nájem. Skutečná výše úhrad za služby se zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb dle platných právních předpisů za kalendářní rok, nejpozději do 30. dubna následujícího roku.
4. Pronajímatel se zavazuje vrátit nájemci vykázaný přeplatek ve vyúčtování služeb za posuzovaný kalendářní rok po doručení vyúčtování nájemci nejpozději **do 30. června** následujícího roku. Nájemce se zavazuje na výzvu doplatit případný vykázaný nedoplatek ve vyúčtování služeb za posuzovaný kalendářní rok po doručení vyúčtování nejpozději **do 30. června** následujícího roku.
5. Nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu se nájemce zavazuje hradit měsíčně, nejpozději vždy k poslednímu dni příslušného měsíce.
6. Nezaplatí-li nájemce stanovené nájemné a zálohy za služby nejpozději poslední den příslušného měsíce je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle platné právní úpravy v době jeho splatnosti. Nezaplatí-li nájemce zálohy na služby spojené s užíváním bytu do 5 dnů ode dne jejich splatnosti, je povinen uhradit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši dle platné právní úpravy v době jejich splatnosti.

### čl. IV. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce bytu a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají současně s užíváním předmětného bytu právo užívat společné prostory a zařízení domu i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu, ve stejném rozsahu, jako ostatní nájemci bytů v domě a takovým způsobem, aby nedošlo k narušování práv ostatních nájemců.
2. Nájemce je povinen užívat předmětný byt, společné prostory a zařízení domu řádně, v souladu s touto smlouvou, platnou právní úpravou a dobrými mravy. Je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě či domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat náhradu nákladů od nájemce. Odpovědnost nájemce za vady a škody způsobené v bytě či v domě se vztahuje i na škody a vady způsobené domácími zvířaty nájemce či zvířaty, jimž nájemce umožnil vniknutí do domu či bytu.
3. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce v souladu s platnými právními předpisy.

4. Nájemce je povinen pronajímateli písemně bez zbytečného odkladu oznámit všechny závady a potřebu oprav v bytě či domě, jejichž odstranění je povinností pronajímatele. V případě opomenutí této povinnosti odpovídá nájemce za škody tímto opomenutím způsobené.
5. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli, nebo jím pověřené osobě přístup do pronajatého bytu a jeho příslušenství za účelem kontroly řádného užívání bytu a provedení nutných oprav, stavebních úprav a rekonstrukcí, pro provádění instalace, elektroinstalací a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočtu naměřených hodnot, včetně revizí těchto zařízení. Stejně je nájemce povinen umožnit výše uvedeným osobám přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Potřebu takového přístupu je pronajímatel povinen předem v přiměřené době oznámit.
6. Nájemce nesmí užívat byt k jiným účelům než k bydlení. Může však v bytě pracovat nebo podnikat, nezpůsobí-li to pro byt nebo dům zvýšené zatížení.
7. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat byt jinému do podnájmu.
8. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přijmout do domácnosti jinou osobu, než bylo ujednáno v této smlouvě. To neplatí, přijme-li do domácnosti osobu sobě blízkou.
9. Nájemce není oprávněn provádět v bytě či domě stavebnětechnické úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a zároveň bez příslušných povolení stavebního úřadu či jiných dotčených orgánů státní správy.
10. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení a data narození těchto osob. Tyto údaje budou zaznamenány v Evidenčním listu. Nesplní-li nájemce povinnost podle tohoto odstavce ani do dvou měsíců, považuje se to za závažné porušení jeho povinností a pronajímatel je oprávněn z toho důvodu nájem bytu vypovědět.
11. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než 2 měsíce, i o tom, že byt mu bude po dobu nepřítomnosti obtížně dostupný, je povinen to oznámit včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu nepřítomnosti nájemce zajistí možnost vstupu do bytu pro případ, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.

#### **čl. V.**

##### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel se zavazuje předat byt pronajatý nájemci ve stavu, ve kterém je způsobilý k obvyklému užívání, tedy k bydlení. Nájemce prohlašuje, že stav bytu, který je popsán v protokolu o předání a převzetí bytu, je mu znám a podpisem této smlouvy potvrzuje, že předmětný byt je způsobilý k užívání za účelem bydlení.
2. Vady, které vzniknou v bytě nebo v domě v době trvání nájmu, je pronajímatel povinen odstranit a učinit opravy bez zbytečného odkladu po jejich zjištění, pokud se nejedná o závady, které je povinen odstranit nájemce v souladu s ustanovením čl. IV odst. 3 této smlouvy.

**čl. VI.**  
**Skončení nájmu**

1. Nájemní poměr uzavřený na základě této smlouvy zaniká v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, tedy
  - a) uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán,
  - b) písemnou dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem za podmínek v dohodě sjednaných;
  - c) písemnou výpovědí v souladu s ust. §§ 2286 a násl. občanského zákoníku.
  - d) skončením pracovního poměru
2. Nájemce je povinen při skončení nájemního poměru předmětný byt vyklidit a vyklizený jej předat pronajímateli nejpozději v den, kdy nájem končí, a to ve stavu uvedeném v Protokolu o předání a převzetí bytu pořízeného při uzavření nájemního poměru, s přihlédnutím k běžnému opotřebení bytu a povoleným stavebnětechnickým změnám. O vyklizení bytu a jeho předání pronajímateli bude pořízen Protokol o předání a převzetí bytu.

**čl. VII.**  
**Zvláštní ujednání o peněžité jistotě (kauci)**

Při uzavírání této smlouvy o nájmu bytu nebylo složení peněžité jistoty (kauce) spojené s užíváním bytu dojednáno.

**čl. VIII.**  
**Ostatní ujednání**

1. Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Správu a údržbu pronajímaného bytu zajišťuje pronajímatel.
3. Nedílnou součástí této smlouvy jsou: Příloha č. 1 - Evidenční list a Pravidla pro rozúčtování nákladů za služby spojené s užíváním bytu.
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v evidenci smluv vedené pronajímatelem, která je veřejně přístupná a obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku, a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
5. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu oběma smluvními stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uvedeným v čl. II odst. 1 této smlouvy.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží pronajímatel, jedno vyhotovení nájemce a jedno vyhotovení účetní.
8. V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení této smlouvy.
9. Obě smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, a s jejím obsahem souhlasí, že smlouva byla

sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými níže připojenými vlastnoručními podpisy osoby oprávněné jednat za smluvní strany.

V Praze dne 28. srpna 2020

V Praze dne 28. srpna 2020

.....  
Mgr., Mgr. Václav Chmelíř – ředitel  
Střední škola, základní škola a mateřská škola  
pro sluchově postižené, Praha 5, Holečkova 4  
**pronajímatel**

.....  
Petr Mikuláš  
**nájemce**