**Nájemní smlouva**

**kterou uzavřeli níže podepsaného dne měsíce a roku**

1. **Integrovaná střední škola – Centrum odborné přípravy a Jazyková škola s právem státní jazykové zkoušky Valašské Meziříčí**

757 01 Valašské Meziříčí, Palackého 49

IČ: 00851574

zastoupena Mgr. Petrem Pavlůskem, ředitelem školy

(pronajímatel)

a

1. Pan xxxxxxxx

Narozen xxxxx

trvale bytem

Číslo OP:

(nájemce)

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

takto

**I. Úvodní ustanovení**

1. Zlínský kraj je vlastníkem nemovitosti č.p. 239 zapsané v katastru nemovitostí příslušného katastrálního pracoviště Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj na LV č. 3872 pro obec 545058 Valašské Meziříčí a k.ú.776360 Valašské Meziříčí – město. Pronajímatel jako osoba pověřená k hospodaření se svěřeným majetkem prohlašuje, že je na základě Zřizovací listiny ze dne 12. září 2001, vydané Zlínským krajem č.j.1163/2001/ŠK a Dodatku č. 2 ke Zřizovací listině ze dne 17.6.2009, č.j. 0125/Z05/09 oprávněn pronajmout níže uvedené bytové prostory.

**II. Předmět nájmu**

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá podle Občanského zákoníku nájemci byt, nacházející se v budově č.p. 239, stojící na pozemku. p.č.st. 2602/1, v obci Valašské Meziříčí, k.ú. 776360 Valašské Meziříčí – město. Budova se nachází na adrese Palackého 49/239, 757 01 Valašské Meziříčí.
2. Byt je o celkové výměře podlahové plochy 66,29 m2 a tvoří ho:

* Pokoj 15,79 m2
* Pokoj 16,32 m2
* Kuchyň 7,30 m2
* Komora 2,83 m2
* WC 0,93 m2
* Koupelna 2,97 m2
* Zádveří 1,32 m2
* Předsíň 4,96 m2
* Chodba 13,87 m2

1. Vybavení bytu tvoří vestavěná skříň, vana, WC mísa, umyvadlo, topná tělesa, sporák zn. MASTECOOK.
2. Pronajímatel tímto přenechává byt nájemci do užívání.
3. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem a vybavením bytu a v této podob 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 souvisejících. Nájemce prohlašuje, že byt je ve stavu způsobilém k nastěhování i k obývání dle § 2243 zákona č. 89/202 Sb.

# III. Doba trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu určitou, a to na dobu jednoho roku, tedy**  **počínaje dnem 7.5.2016, konče dnem 30.4.2017** 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 končí uplynutím sjednané nájemní doby, nebo písemnou dohodou smluvních 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.
4. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a předat jej ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení pronajímateli.
5. 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.
6. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že při ukončení nájmu nemá nárok na zajištění náhradního bydlení ze strany pronajímatele.

# IV. Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem

1. S ohledem na příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů sjednává pronajímatel s nájemcem nájemné, které má charakter tržního nájemného.

Nájemné za užívání bytu činí 3 805,00 Kč (třitisíceosmsetpět korun českých) za kalendářní měsíc.

1. V nájemném nejsou zahrnuty poplatky za následující služby spojené s nájmem: spotřeba elektrické energie, vodné a stočné, spotřeba plynu na otop. Poplatky za tyto energie a služby budou hrazeny spolu s nájemným zálohově v měsíční ve výši 2 500,00 Kč (dvatisícepětset korun českých). Vyúčtování záloh na energie bude prováděno 2 x za rok na základě skutečné spotřeby dle měření poměrovým měřidlem a průměrné ceny energie za příslušné období dle přijatých faktur pronajímatele, a to za období květen – prosinec 2016 dle stavu k 31.12.2016 a za období leden – duben 2017 dle stavu k 30.4.2017. Doplatek nebo přeplatek bude vyrovnán vždy na základě faktury vystavené pronajímatelem po ukončení každého období do 14 dnů po jejím vystavení.
2. Nájemné i zálohy na energie a služby je nájemce povinen platit jednou za kalendářní měsíc a to předem k 20. dni každého kalendářního měsíce na měsíc následující na bankovní účet č. 25730851/0100, variabilní symbol 6030133, nebo hotově do pokladny pronajímatele.

Za měsíc květen 2016 je povinen nájemce uhradit poměrnou část nájemného ve výši 3 068,00. (25 kal dní) a plnou výši záloh na energie v termínu do 20. května 2016 po podpisu nájemní smlouvy.

1. 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**.
2. Stav elektroměru , plynoměru a vodoměru ke dni počátku nájemní smlouvy je uveden v protokolu o předání bytu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.

# V. Práva a povinnosti pronajímatele

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

# VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen řádně a včas hradit nájemné a úhrady za služby jak sjednáno v čl. IV výše.
2. 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.
3. Nájemce ani osoby, které s ním budou byt využívat nejsou oprávněny použít adresu bytu jako svou adresu trvalého pobytu.
4. Nájemce je povinen pronajatý byt udržovat v dobrém stavu, užívat byt řádným způsobem, zejména udržovat byt v čistotě a řádně pečovat o jeho běžnou údržbu a opravy.
5. 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.
6. 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.
7. Pro účel této smlouvy se pojmem běžná údržba a drobné úpravy rozumí zejména

opravy bytu nebo opravy a výměny jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a to :

* opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
* opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, žaluzií,
* výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, zvonku, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
* výměny sifonů,
* opravy vodovodních výtoků, mísicích baterií, sprch, umyvadel, van, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, vestavěných skříní.

1. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů, vnitřní nátěry. Do běžné údržby se také počítá celkový úklid bytu před navrácením nemovitosti zpět nájemci.
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. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli jména osob, kteří s ním bydlí ve společné domácnosti vyplněním „Evidenčního listu o nájemnících“ , který je přílohou č. 3 smlouvy
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 bude pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.
6. Při ukončení nájmu je nájemce povinen užívaný byt zcela vyklidit a předat pronajímateli ve stavu ne horším než se nacházel ke dni zahájení nájmu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

# VI. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami a účinnosti dnem 7.5.2016.
2. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě jsou platné pouze po dohodě obou stran písemnou formou.
3. Písemnosti mezi smluvními stranami se doručují na adresy uvedené v této smlouvě.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 vyhotoveních, z nichž po 1 obdrží každá smluvní strana.
5. 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.
6. 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.
7. Nedílnou součástí této nájemní smlouvy je:
   * Protokol o předání bytu – příloha č. 1
   * Kalkulace nájemného za užívání bytu – příloha č. 2
   * Evidenční list o nájemnících – příloha č. 3
8. Obě strany prohlašují autentičnost této smlouvy a zároveň prohlašují, že si smlouvu pozorně přečetly, že jejímu obsahu v celé šíři rozumějí a že nebyla uzavřena v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé, svobodné a vážné vůle pak připojují své podpisy

Ve Valašském Meziříčí dne 5.5.2016

--------------------------------------------------- ------------------------------------------------

Pronajímatel Nájemce