

Nájemní smlouva

***uzavřené podle ustanovení § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník,
v platném znění (dále jen jako „Občanský zákoník“)***

Gymnázium Teplice, se sídlem Čs. dobrovolců 11/530, Teplice, IČO 615 15 451, jednající
ředitelem RNDr. Zdeňkem Bergmanem,
(dále jen jako „Pronajímatel“)

a

Mgr. Radek Blahota,
(dále jen jako „Nájemce“)



bytem Alejní 654/46, Teplice,

(Pronajímatel a Nájemce dále samostatně každý také jako „**Smluvní strana**“ nebo společně
„**Smluvní strany**“)

*uzavřeli mezi sebou níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Nájemní smlouvu (dále jen jako
„**Smlouva**“):*

PREAMBULE

- (A) **VZHLEDEM k tomu**, že Pronajímateli byl svěřen do jeho správy majetek Ústeckého kraje, se sídlem Velká hradební 3118/48, Ústí nad Labem – centrum, PSČ 400 01, IČO 708 92 156, (dále jen jako „**Vlastník**“), mimo jiné též budova č.p. 654, postavená na pozemku parc. č. 3713, zapsaná na LV č. 3620 vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, pro obec Teplice, katastrální území Teplice, (dále jen jako „**Budova**“);
- (B) **VZHLEDEM k tomu**, že se v Budově nachází byt 1. kategorie sestávající z kuchyně, dvou pokojů, předsíně, koupelny, WC a sklepu o podlahové ploše cca 103,32 m² (plocha je uvedena bez sklepa) - (dále jen jako „**Byt**“). Podrobný rozpis podlahové plochy a vybavení bytu je uveden v Evidenčním listu, který je přílohou č. 1 této Smlouvy;
- (C) **VZHLEDEM k tomu**, že Pronajímatelem, Vlastníkem a Nájemcem, byl schválen a realizován záměr týkající se rozšíření Bytu o přílehlé skladové prostory, které plně financoval Nájemce;
- (D) **VZHLEDEM k tomu**, že byla splněna podmínka stanovená v čl. VI. odst. 1 Smlouvy o budoucí nájemní smlouvě ze dne 14. 8. 2013 uzavřené mezi Nájemcem a Pronajímatelem, uzavírají Smluvní strany tuto Smlouvu.

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel tímto přenechává Nájemci do užívání Byt, včetně parkovacího místa, umístěného na dvoře u Budovy B s vjezdem z parkoviště u prodejny Billa (dále jen „**Parkovací místo**“).

2. Za účelem výkonu práva uvedeného v čl. I. odst. 1 této Smlouvy, je Nájemce oprávněn využívat přístupovou cestu k Budově (dále jen „**Přístupová cesta**“).
3. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného Bytu, Parkovacího místa a Přístupové cesty a přebírá je k užívání.

II. Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá od 1. 9. 2014 na dobu neurčitou.

III. Nájemné

1. Smluvní strany sjednávají nájemné ve výši 4 133,- Kč (40 Kč/m²). Tato cena může být každý rok navýšena (i) o míru inflace zveřejněnou Českou národní bankou, (ii) o částku, která učiní cenu srovnatelnou (stejnou) s údaji v cenové mapě Ministerstva pro místní rozvoj. Změna nájemného se bude zapisovat a Nájemci sdělovat prostřednictvím Evidenčního listu, který je Přílohou č. 1 této Smlouvy.
2. Nájemci bude dále spolu s nájemným účtován poplatek za amortizaci zařízení Bytu, které Nájemci poskytne Pronajímatel.
3. S ohledem na skutečnosti uvedené v písm. c) Preambule této Smlouvy, bude měsíční nájemné odečítáno z ceny realizované rekonstrukce Bytu, které financoval výhradně Nájemce, a to formou zápočtu pohledávky Pronajímatele z titulu nájemného a pohledávky Nájemce z titulu vyúčtování nákladů za realizovanou rekonstrukci Bytu (Vzor vyúčtování tvoří přílohu č. 3 této Smlouvy). Po vyčerpání těchto nákladů rekonstrukce Bytu bude nadále účtováno Budoucímu nájemci nájemné podle pravidel stanovených v čl. III. odst. 1. této Smlouvy. Kalkulace doby pronájmu Bytu, po kterou by mělo být nájemné započítáváno způsobem stanoveným v tomto ustanovení Smlouvy, je blíže specifikována v Příloze č. 2 této Smlouvy.
4. Bez ohledu na způsob úhrady nájemného stanoveného v čl. III. odst. 3 této Smlouvy, bude Nájemce povinen hradit poplatky spojené s užíváním Bytu, kterými se rozumí vodné a stočné a platby za dodanou elektřinu a plyn, které budou vyúčtovány ve výši odpovídající naměřenému odběru a ceně stanovené dodavatelem. Platba bude probíhat zálohově měsíčně s ročním vyúčtováním.
5. V případě, že nájem Bytu skončí z důvodu na straně Pronajímatele dříve, nežli dojde k vyčerpání nákladů vynaložených na rekonstrukci Bytu způsobem stanoveným v ustanovení čl. VI. odst. 4 této Smlouvy, bude Pronajímatel povinen uhradit Nájemci zbylou poměrnou část nákladů vynaložených na rekonstrukci Bytu do jednoho měsíce od skončení nájmu Bytu. Tento nárok Nájemce nevznikne, pokud k ukončení nájmu Bytu dojde z důvodu na straně Nájemce.

IV. Práva a povinnosti

1. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním Bytu.

2. Nájemce se zavazuje pronajatý Byt řádně užívat, a provádět v Bytě na vlastní náklady drobné opravy související s jeho užíváním a hradit náklady spojené s běžnou údržbou, přičemž potřebu jiných oprav je povinen bez odkladu Pronajímateli písemně ohlásit.
3. Nájemce není oprávněn Byt ani jeho část přenechat do podnájmu.
4. Nájemce se zavazuje po skončení nájmu předat Byt Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
5. Ostatní práva a povinnosti spojené s nájmem Bytu vyplývají z ustanovení § 687 až § 695 občanského zákoníku.

V.

Zánik Smlouvy

1. Smlouva zaniká
 - a) dohodou,
 - b) odstoupením,
 - c) výpovědí.
2. V případě porušení některé z povinností dle této Smlouvy jednou ze Smluvních stran, je druhá Smluvní strana oprávněna od této Smlouvy odstoupit, nedojde-li k nápravě této skutečnosti dle dohody Smluvních stran ani ve lhůtě mezi Smluvními stranami dodatečně sjednané. Strany se zavazují poskytnout si za tímto účelem potřebnou součinnost.
3. Smlouvu lze také ukončit písemnou výpovědí některé ze Smluvních stran doručené druhé Smluvní straně. Výpovědní doba v takovém případě činí 3 (tři) měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím měsíci, ve kterém byla výpověď Smluvní straně doručena. Pronajímatel může nájemní smlouvu vypovědět pouze z důvodů stanovených v ustanovení § 711 – 711a Občanského zákoníku.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami.
2. Jakékoliv změny a doplňky k této Smlouvě jsou platné a účinné jen v písemné formě a po podpisu oběma Smluvními stranami.
3. Pokud některé otázky této Smlouvy neupravuje, řídí se právní vztahy Smluvních stran ustanoveními občanského zákoníku v platném znění a předpisy s ním souvisejícími.
4. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nedotýká se to ostatních ustanovení této smlouvy, která zůstávají platná a účinná. Smluvní strany se v tomto případě zavazují nahradit neplatné/neúčinné ustanovení ustanovením platným/účinným, které nejlépe odpovídá původně zamýšlenému účelu ustanovení neplatného/neúčinného. Do té doby platí odpovídající úprava obecně závazných právních předpisů České republiky.

5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech (4) stejnopisech, z nichž každá ze Smluvních stran obdrží po dvou vyhotoveních.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je Příloha č. 1 - Evidenční list, Příloha č. 2 – Kalkulace doby bez nájemného a Příloha č. 3 - Vyúčtování.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetly a v plném rozsahu jí rozumějí. Prohlašují dále, že ji podepisují o své svobodné vůli, prosty omylu a tísně. Na důkaz tohoto prohlášení připojují obě Smluvní strany níže své podpisy.

V Teplicích dne 26. srpna 2014

V Teplicích dne 26. srpna 2014

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce

Příloha ke smlouvě o nájmu bytu mezi Gymnáziem Teplice a panem Mgr. Radkem Blahotou.				
Evidenční list				
pro výpočet nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu (D2).				
	Jméno a příjmení:	Mgr. Radek Blahota	Kategorie:	1.
	Ulice:	Alejní 654/46	Zákl. přísl.:	ano
	Místo:	Teplice	Podlaží:	0. + 1.
	Počet obytných místností:	4	Kuchyně:	ano
	Počet členů domácnosti:	2	Vytápění:	plynové
místnost	podlahová plocha skutečná m ²	podlahová plocha započtená m ²	cena za 1 m ²	celkem
zádveří	7,37	7,37	47,17 Kč	347,64 Kč
hala s KK	27,68	27,68	47,17 Kč	1 305,67 Kč
dětský pokoj	9,10	9,10	47,17 Kč	429,25 Kč
koupel.+WC	6,80	6,80	47,17 Kč	320,76 Kč
schodiště	7,32	7,32	47,17 Kč	345,28 Kč
pokoj	19,84	19,84	47,17 Kč	935,85 Kč
ložnice	15,47	15,47	47,17 Kč	729,72 Kč
chodba	3,53	3,53	47,17 Kč	166,51 Kč
sklad (kola)	2,64	2,64	47,17 Kč	124,53 Kč
koupelna 2	3,57	3,57	47,17 Kč	168,40 Kč
celkem	103,32	103,32	47,17 Kč	4 873,60 Kč
základní nájemné				4 874,00 Kč
Zvýšení za vodné	paušálem	200,- Kč/osobu		400,00 Kč
celkem				400,00 Kč
Měsíční nájemné tedy činí				5 274,00 Kč
Měsíční nájemné - zaokrouhleno				5 274,00 Kč
Údaje v tomto evidenčním listě nabývají platnost od 1. 1. 2021.				
	za nájemce		za pronajímatele	
V Teplicích 30. 12 . 2020				