

Smlouva o nájmu služebního bytu

Smluvní strany:

1. Základní škola Hodonín, Mírové náměstí 19, příspěvková organizace

se sídlem Mírové ním. 19, 695 01 Hodonín
zastoupená ředitelkou p. Mgr. Alenou Řehákovou
IČO: 70284857 (jako pronajímatel)
(dále jen „*pronajímatel*“)

a

2. Miloslav Holub



(dále jen „*nájemce*“)

uzavřeli

**podle ustanovení § 2297 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
smlouvu o nájmu služebního bytu**

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel disponuje právem hospodaření s pozemkem par. č. st. 2078/1, jehož součástí je stavba č. p. 2244, vše v katastrálním území Hodonín. V předmětné budově se nachází 1 bytová jednotka, jež je blíže specifikována v čl. II. této smlouvy (dále také jako „byt“). Pronajímatel tento byt pronajímá na základě této smlouvy nájemci.
2. Smluvní strany shodně prohlašují, že je byt pronajat nájemci jako byt služební, v souvislosti s výkonem zaměstnání nájemce.

II.

Předmět nájmu, rozsah užívání, stav předmětu nájmu

1. Byt uvedený v článku I. této smlouvy je o dispozici 2 + KK, k bytu dále náleží sklepní prostor. Celková výměra plochy bytu, vč. sklepního prostoru je 91,98 m². Jednotlivé místnosti a jejich plocha jsou uvedeny v Evidenčním listu předmětného bytu, přičemž tento Evidenční list je Přílohou č. 1 této smlouvy.
2. Stav předmětného bytu včetně jeho vybavení a zařízení je uveden v Předávacím protokolu, který tvoří Přílohu č. 2 této smlouvy.
3. Byt je předáván ve stavu vyhovujícím § 2243 občanského zákoníku v platném znění, tedy je způsobilý k nastěhování a obývání, je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý a zároveň je ze strany pronajímatele zajištěno poskytování nezbytných plnění poskytovaných s užíváním bytu nebo s ním souvisejících. Nájemce toto svým podpisem na nájemní smlouvě stvrzuje.

III.

Příslušníci domácnosti

1. Příslušníci domácnosti, kteří budou s nájemcem užívat dle této nájemní smlouvy předmětný byt, jsou uvedeni v Evidenčním listu předmětného bytu. Nájemce je povinen pronajímateli bez zbytečného

odkladu, nejdéle však do dvou měsíců ode dne, kdy tato změna nastala, oznámit pronajímateli zvýšení počtu osob žijících v bytě. Pokud tak nájemce neučiní ve výše uvedené lhůtě, má se za to, že závažně porušil svou zákonnou povinnost vyplývající mu z předmětného nájemního vztahu.

2. Pronajímatel si vyhrazuje právo udělit písemný souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti, pokud by se jednalo o osobu jinou než blízkou. Souhlasu nebude třeba tehdy, když půjde při přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti o osobu blízkou nebo o případ zvláštního zřetele hodný.

IV.

Doba trvání nájmu

1. Nájem je ujednán na dobu určitou, a to od 1.5.2022 do 30.4.2023. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb. nebude použito.
2. Nebude-li později dohodnuto jinak, uplynutím sjednané doby nájmu nájem zaniká. Nájem dále zaniká z důvodů uvedených v § 2298 a § 2299 zák. č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
3. Nájemce je povinen byt vyklidit nejpozději poslední den nájmu.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou. Umožní-li nájemce užívat byt třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby byt užíval sám.
2. Dojde-li k poškození nebo nadměrnému opotřebení bytu za okolností, za které odpovídá nájemce, odpovídá nájemce za takto vzniklé škody a je povinen odstranit na své náklady tyto závady a poškození. Pokud tak v přiměřené lhůtě neučiní, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.
3. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že nájemce bude provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy bytu.
4. Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, která se provádí obvykle při užívání bytu. Jedná se zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.
5. Za drobné opravy, které si bude nájemce hradit vlastními náklady, se považuje pro účely této smlouvy následující:

Drobné opravy

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

5.1.

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují:

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

b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru

bytu,

c) opravy a 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, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a Centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,

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

e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,

f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,

g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,

h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektrinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektrinu, kapalná a plyná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,

i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

5.2.

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v odstavci 5.1., 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 se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

5.3.

Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavci 5.1. a 5.2. v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

5.4.

Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

6. V případě, že dojde k výměně předmětu vnitřního vybavení z důvodu na straně nájemce, hradí nájemce tuto výměnu v plné výši.

7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má provést pronajímatel, a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provedení nutných oprav a povolit a umožnit vstup do bytu pro likvidaci havárií ohrožujících bezpečný provoz domu.

8. Bez souhlasu pronajímatele nesmí nájemce provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny měnící vzhled objektu.

9. Smluvní strany si ujednaly, že pro případ, kdy nájemce bude v bytě chovat zvíře, bude nájemce

hradit zvýšení náhrady nákladů spojených s úklidem společných prostor v domě, a to počínaje prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce začne takové zvíře v předmětném bytě chovat.

10. Nájemce je povinen dodržovat po dobu nájmu dobré mravy, pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
11. Pokud nájemce nechá zhotovit duplikáty klíčů od vchodových dveří do domu, je povinen nahlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu jména osob, které tyto duplikáty obdrží.
12. Pronajímatel a nájemce si ujednali zákaz podnájmu po dobu nájemního vztahu.
13. Nájemce je povinen minimálně jednou ročně na základě předchozí prokazatelně doručené výzvy v termínu v této výzvě uvedeném umožnit pronajímateli přístup do bytu za účelem kontroly (např. stavu užívání, počtu osob, zjištění stavu a odpočtu měřidel, apod.).
14. Nájemce je povinen v případě dlouhodobé nepřítomnosti v bytě spojené se složitou dosažitelností své osoby oznámit tuto skutečnost pronajímateli. Současně označí osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné.
15. Nájemce se zavazuje provádět alarmování školy (budovy č.p. 2244 v k.ú. Hodonín) – ráno a večer, pravidelnou kontrolu objektu školy, každodenní večerní kontrolu uzamčení tělocvičen v budově školy.

VI.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Nájemce je povinen hradit sjednaný nájem formou pravidelných měsíčních plateb, a to ve výši dle Evidenčního listu. Nájemce je povinen hradit pronajímateli spolu s nájmem rovněž zálohy na služby poskytované mu pronajímatelem v souvislosti s nájmem bytu, v rozsahu služeb dál uvedených.
2. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zálohy za služby – plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu – nejpozději do 20. dne následujícího měsíce.
3. Pronajímatel a nájemce si ujednali rozsah služeb poskytovaných pronajímatelem nájemci v souvislosti s nájmem bytu a užívání společných prostor, přičemž rozsah těchto služeb je uveden v Evidenčním listu předmětného bytu. Smluvní strany se dohodly, že v okamžiku instalace podružného plynoměru, dojde k úpravě údajů v Evidenčním listu, kdy tyto služby nebudou zahrnuty do paušální částky, ale bude stanovena výše záloh na tyto služby, které se budou vyúčtovávat dle údajů z podružného plynoměru.
4. Nájem a úhrada záloh na služby se hradí v pravidelných měsíčních splátkách ve výši dle Evidenčního listu bezhotovostním převodem. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby.
5. Vyúčtování služeb bude nájemci oznámeno pronajímatelem nejpozději do 30. 4., 31. 7., 31. 10. a 31. 1. následujícího roku. Vyúčtování služeb a hrazení případného nedoplatku či přeplatku na zálohách za služby se řídí zákonem č. 67/2013 Sb., o poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor, ve znění pozdějších předpisů.

6. Je-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného, záloh na služby nebo vyúčtováním těchto služeb, je povinen vedle dlužného nájemného a záloh na služby uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle platné právní úpravy.

VII.

Zvláštní ustanovení

1. Nájemce bere na vědomí, že jeho osobní údaje budou zpracovány v souladu s obecně platnými normami v oblasti ochrany osobních údajů.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že po skončení nájmu odevzdá nájemce byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Byt nebude vykazovat takové vady, které je povinen provádět nájemce v rámci jeho účasti na běžné údržbě a drobných opravách. Byt bude vymalován hygienickým nátěrem. Dojde-li k poškození nebo nadměrnému opotřebení bytu, odpovídá nájemce za takto vzniklé škody. Při předání bytu se vyhotoví zápis o skončení užívání bytu. V zápise bude specifikován aktuální stav bytu při jeho předání.
2. Práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy je možno měnit a doplňovat pouze dohodou smluvních stran učiněnou formou jejich vzájemně odsouhlasených písemných vzestupně číslovaných projevů.
3. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, vztahují se na vzájemná práva a povinnosti nájemce a pronajímatele příslušná ustanovení občanského zákoníku.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Přílohou této smlouvy jsou Příloha č. 1 - Evidenční list předmětného bytu
5. Smluvní strany si smlouvu přečetly, prohlašují, že nebyla sepsána v tísní, či za jinak nápadně nevýhodných podmínek, je projevem jejich svobodné a pravé vůle a s jejím obsahem souhlasí. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Hodoníně dne 29.4.2022

Za pronajímatele:

Nájemce:



EVIDENČNÍ LIST

Pronajímatel:

Základní škola Hodonín, Mírové náměstí 19, příspěvková organizace
se sídlem Mírové náměstí 19, 695 01 Hodonín
zastoupená ředitelkou p. Mgr. Alenou Řehákovou
IČO: 70284857

Nájemce: **Mgr. Miloslav Holub,** 
bytem: 

Bytová jednotka se nachází v budově č.p. 2244, která je součástí pozemku par. č. st. 2078/1, v katastrálním území Hodonín.

Počet hlášených osob (nájemce + ostatní osoby): 1

místnost	výměra v m ²
zádveří	8,97
hala s jídelnou	10,33
obývací pokoj s kuchyní	30,67
koupelna	7,93
pokoj (ložnice)	16,49
WC	1,52
schodiště (podesta)	2,48
sklep + schodiště / 2	2,71
Sklep / 2	4,06
Celková plocha	85,16

Nájemné: **100 Kč/m²/měsíc**

Měsíční nájemné za pronajaté plochy: 8 516,-- Kč

Služby zajišťované pronajímatelem a **výše záloh**, která se vyúčtovává:

Vodné a stočné: 500,-- Kč (vyúčtování proběhne na základě údajů z podružného vodoměru)

Plyn: 500,-- Kč (vyúčtování proběhne na základě údajů z podružného plynoměru)

Elektrina 1.000,-- Kč (vyúčtování proběhne na základě údajů z podružného elektroměru)

Celkové měsíční nájemné včetně záloh na služby a paušální platby za služby spojené s bydlením je ve výši Kč 10.516,-- (slovy=desettisícpětsetšestnáctkorunčeských).

Souhlasím s údaji v tomto evidenčním listě

V Hodoníně dne 29. 4. 2022

Za pronajímatele:

Nájemce:



Mgr. Alena Řeháková
ředitelka školy



Mgr. Miloslav Holub

