

Nájemní smlouva

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

**HAVEL REAL ESTATE, s.r.o.**

se sídlem Masarykovo nám. 102/65, 586 01 Jihlava

IČO: 288 63 038

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 94219

zastoupená Hanou Jirsovou, na základě plné moci ze dne 22. 6. 2022

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

**Vysoká škola polytechnická Jihlava**

**se sídlem Tolstého 16, 586 01 Jihlava**

**IČ: 712 26 401**

**DIČ: CZ71226401**

**zastoupená: rektorem doc. Ing. Zdeňkem Horákem, PhD.**

(dále jen „**Nájemce**“)

(**Pronajímatel** a **Nájemce** dále společně jako „**Smluvní strany**“)

tuto

nájemní smlouvu

(dále jen „**Smlouva**“)

# **Úvodní ustanovení**

* 1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem **jednotky FAR\_B16** **v dispozici 2 + kk o výměře 44 m**2 nacházející se ve 5. nadzemním podlaží v Jihlavě v budově č. p. 73, která je součástí pozemku par. č. 110 a 111/1, kat. území Jihlava, obec Jihlava, vedeném Katastrálním úřadem pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Jihlava, a to na adrese **Farní 73/5, 586 01 Jihlava** (dále jen „**Byt**“).
	2. Pronajímatel prohlašuje, že je podnikatelem s předmětem podnikání „Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského rejstříku“, mj. s oborem činnosti „Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor“.

# **předmět nájmu**

* 1. Pronajímatel přenechává Nájemci do dočasného užívání (dál jen „**Nájem**“):

|  |
| --- |
| 1. Byt
 |
| 1. Příslušenství a součásti Bytu dle Protokolu o zpřístupnění Předmětu nájmu
 |

(dále jen „**Předmět nájmu**“), a to za podmínek sjednaných v této Smlouvě a ke dni uvedenému v Protokolu o zpřístupnění Předmětu nájmu.

* 1. Nájemce si Předmět nájmu prohlédl a prohlašuje, že je způsobilý k užívání a v daném stavu ho jako způsobilý k řádnému užívání přijímá. Nájemce uvádí, že **Předmět nájmu bude užívat 1 osoba**.

# **Doba nájmu**

* 1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou.
	2. **Nájem začíná 1. 9. 2022 a končí 31. 8. 2023**.
	3. Nájemce má **právo přednostního Nájmu Předmětu nájmu na období jednoho (1) roku**, a to opakovaně za předpokladu, že nedojde k porušení povinnosti Nájemce z této Smlouvy. Prodloužení Nájmu se děje automaticky, pokud Pronajímatel nebo Nájemce nejpozději čtrnáct (14) dní před skončením Nájmu neoznámí druhé smluvní straně, že k prodloužení nedojde.

# **nájemné a další platby**

* 1. Nájemce se zavazuje platit za Nájem Předmětu nájmu **nájemné ve výši 12.100 Kč měsíčně** (dále jen „**Nájemné**“).
	2. Pronajímatel zajistí, aby byly do Bytu dodávány uvedené služby související s Nájmem (dále jen „**Služby**“). Úhrady za dodávky Služeb budou Nájemcem hrazeny formou paušálních plateb **v celkové výši 1.960 Kč měsíčně**:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. Topení
 | 900 Kč  | bez DPH 10 % |
| 1. Voda
 | 450 Kč | bez DPH 10 % (za dospělou osobu) |
| 1. Úklid společných prostor
 | 225 Kč | bez DPH 21 % |
| 1. Osvětlení společných prostor
 | 200 Kč | bez DPH 21 % |
| 1. Popelnice
 | 185 Kč | bez DPH 21 % |

* 1. Nájemce je povinen si na vlastní jméno, náklady a odpovědnost zajistit, že bude do Předmětu nájmu dodáváno:

|  |
| --- |
| 1. Elektřina
 |
|  |

* 1. Nájemce bude Pronajímateli za Nájemné a Služby souhrnnou **platbu ve výši 14.060 Kč posílat vždy nejpozději do 1. dne kalendářního měsíce, za který dochází k úhradě, a to na bankovní účet Pronajímatele č. 6099154399/0800**.
	2. Nájemné a Služby ve výši 14.060 Kč pro první období Nájmu od 1. 9. 2022 do 30. 9. 2022 je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli nejpozději do data zpřístupnění Předmětu nájmu, tedy k 1. 9. 2022, a to na bankovní účet Pronajímatele č. 6099154399/0800.
	3. Nájemce je povinen složit **vratnou peněžitou jistotu ve výši 24.200 Kč nejpozději do data zpřístupnění Předmětu nájmu, tedy k 1. 9. 2022, a to na bankovní účet Pronajímatele č. 6099154399/0800**.

# **práva a povinnosti spojené s nájmem**

* 1. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli předem jakékoliv změny u osob užívajících Předmět nájmu. Pronajímatel si vyhrazuje právo udělit písemný souhlas s tím, že má další osoba užívat Předmětu nájmu. Počet osob užívajících Předmět nájmu musí být přiměřený velikosti Bytu. Nájemce není Předmět nájmu oprávněn dále pronajmout či jakkoli poskytnout třetí osobě.
	2. Běžnou údržbu a drobné opravy v Předmětu nájmu hradí Nájemce. Pojmy běžná údržba a drobné opravy vymezuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
	3. Nájemce je dále povinen zejména:
		1. užívat Předmět nájmu řádným způsobem, zejména udržovat ho v čistotě a řádně pečovat o jeho běžnou údržbu a opravy;
		2. při výkonu svých práv dbát, aby nedocházelo k narušování práv ostatních osob, udržovat náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů a dodržovat pravidla dobrých mravů souvisejících s výkonem Nájmu a Domovní řád, jehož porušení je chápáno jako hrubé porušení povinností vyplývajících z Nájmu;
		3. oznámit bez zbytečného odkladu Pronajímateli potřebu oprav v Předmětu nájmu, které hradí Pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Nepostará-li se Nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu Předmětu nájmu, má Pronajímatel právo učinit opravu a údržbu a požadovat od Nájemce náhradu;
		4. odstranit na vlastní náklady veškeré závady a poškození, které způsobil v Předmětu nájmu, či jeho okolí v majetku Pronajímatele, sám nebo ti, kdo s jeho svolením či jeho nedbalostí Předmět nájmu užívají. Nestane-li se tak, má Pronajímatel právo závady a poškození odstranit a požadovat od Nájemce náhradu;
		5. neprovádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj náklad;
		6. společné prostory používat pouze k účelům, k nimž jsou určeny a tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců, průchodnosti prostor apod.;
		7. oznámit Pronajímateli bezodkladně veškeré návštěvy pobývající v Předmětu nájmu déle než měsíc;
		8. oznámit Pronajímateli nepřítomnost v Předmětu nájmu po dobu delší než 2 týdny a zajistit na tuto dobu kontaktní osobu, která bude k dispozici Pronajímateli v případě nezbytné potřeby pro vstup;
		9. oznámit Pronajímateli nejpozději v den, kdy bude do Předmětu nájmu umístěno zvíře, o jaké zvíře jde a po jakou dobu bude zvíře v Předmětu nájmu umístěno;
		10. strpět, že může být v budově, kde se nachází Byt, umístěno bezpečnostní zařízení vč. zařízení pro záznam obrazu a zvuku.
	4. Pronajímatel je oprávněn v odůvodněném rozsahu vstupovat do Předmětu nájmu za účelem kontroly, zda ho Nájemce užívá řádným způsobem, jakož i v případě hrozícího vzniku škody, či za účelem prohlídky nového zájemce v případě, že Nájemce bude končit Nájem. Nejedná-li se o případ akutně hrozícího vzniku škod, je Pronajímatel povinen Nájemci oznámit plánovaný vstup nejméně dvacet čtyři (24) hodin předem.
	5. Při ukončení Nájmu je Nájemce povinen Předmět nájmu zcela vyklidit a předat Pronajímateli ve stavu odpovídajícímu stavu ke dni zahájení Nájmu (vybílit všechny vnitřní zdi, opravit případné poškození zdí, opravit všechny vady na Předmětu nájmu, uklidit Předmět nájmu) s přihlédnutím k případným úpravám realizovaným za předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. V případě, že tak Nájemce neučiní, je oprávněn Pronajímatel škodu způsobenou Nájemcem vyčíslit a použít část složené peněžité jistoty na úhradu konkrétně vyčíslené vzniklé škody.

# **další ustanovení**

* 1. Smluvní strany se dohodly, že pokud je v této Smlouvě stanoven termín placení, je za den splnění povinnosti považován den, kdy je platba připsána Nájemcem na bankovní účet Pronajímatele.
	2. Pro účely oznamování a doručování platí, že za okamžik doručení se bere datum odeslání dokumentu e-mailem, datovou schránkou nebo listinnou formou druhé smluvní straně.
	3. Pronajímatel je oprávněn Nájemci změnit výši Nájemného, a to vždy k 1. lednu o částku odpovídající míře inflace dle indexu spotřebitelských cen sestavených Českým statistickým úřadem.
	4. Pronajímatel je oprávněn Nájemci změnit výši plateb za Služby v míře odpovídající změně cen účtovaných dodavatelem Služeb, v důsledku změny počtu osob užívajících Předmět nájmu nebo z dalších opodstatněných důvodů.
	5. Nájemné se Nájemci navyšuje v následovně o 1.000 Kč měsíčně za každé domácí zvíře s hmotností do 5 kg, o 3.000 Kč měsíčně za každé domácí zvíře s hmotností nad 5 kg až do 10 kg, o 6.666 Kč měsíčně za každé domácí zvíře s hmotností nad 10 kg. Pokud Nájemce Pronajímateli neoznámí, že je v Předmětu nájmu umístěn zvíře, je Pronajímatel oprávněn po Nájemci požadovat platby za navýšené Nájemné i zpětně, a to až ke dni zahájení Nájmu.
	6. Pronajímatel je oprávněn Nájemcem složenou peněžitou jistotu užít pro případ úhrady nezaplaceného Nájemného, úhrady nezaplacených Služeb, dále pro případ náhrad škod a dalších pohledávek Pronajímatele za Nájemcem.
	7. Pronajímateli je povinen uhradit Nájemce smluvní pokutu ve výši odpovídající jednomu měsíčnímu Nájemnému v případě, že se Nájemce dostane do prodlení se zaplacením Nájemného, Služeb, či porušuje tuto Smlouvu. Tím není dotčen nárok na náhradu škody v plné výši.
	8. Nájem na základě této Smlouvy nebude zapsán v žádném veřejném rejstříku.

# **Závěrečná ustanovení**

* 1. Tato Smlouvy nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu.
	2. Záležitosti neupravené touto Smlouvou se řídí právem České republiky, zejména občanským zákoníkem.
	3. Veškeré změny a doplňky této Smlouvy musí mít písemnou formu a musí být podepsaný všemi Smluvními stranami.
	4. Nevymahatelnost či neplatnost kteréhokoli ustanovení této Smlouvy nemá vliv na vymahatelnost či platnost ostatních ustanovení této Smlouvy, pokud z povahy nebo obsahu nevyplývá, že nemůže být odděleno od ostatního obsahu.
	5. Nájemce na sebe přebírá nebezpečí změny okolností ve smyslu § 1765 odst. 2 občanského zákoníku. Smluvní strany pro Smlouvu vylučují použití § 2287 občanského zákoníku.
	6. Nájemce prohlašuje, že splní povinnosti stanovené v zákoně č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky, zejména, že oznámí policii změnu ubytování, neboť je cizincem.
	7. Tato Smlouva se vyhotovuje po jednom originále pro každou ze Smluvních stran. Nedílnou součástí Smlouvy je Příloha č. 1 Protokol o zpřístupnění Předmětu nájmu, s níž se Nájemce seznámil. Nájemce byl taktéž obeznámen s Domovním řádem.
	8. Smluvní strany si Smlouvu přečetly, souhlasí s obsahem a prohlašují, že je ujednána svobodně. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Jihlavě dne \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |
| **Pronajímatel**HAVEL REAL ESTATE, s.r.o.Hana Jirsována základě plné moci ze dne 22. 6. 2022 |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |
| **Nájemce**Vysoká škola polytechnická Jihlavadoc. Ing. Zdeněk Horák, Ph.D.rektor |  |
|  |
|  |