

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

uzavřená dle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Gymnázium Uherské Hradiště, příspěvková organizace:

Sídlo: Velehradská třída 218, Uherské Hradiště, 686 01

IČ:

Statutární orgán:

Bankovní spojení:

Nejsme plátcí DPH

jako pronajímatel (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Ludmila Březinová

jako nájemce na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“)

I. Předmět nájmu

1. Zlínský kraj je vlastníkem nemovité věci – pozemku p. č. st. 953 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čísla popisného/čísla evidenčního zapsané v katastru nemovitostí vedeném příslušným pracovištěm Katastrálního úřadu pro Zlínský kraj na LV č. 2966 pro obec a k. ú. Uherské Hradiště. Pronajímatel prohlašuje, že mu byla předaná výše uvedená nemovitá věc k hospodaření, a že je oprávněn na základě zřizovací listiny ji pronajmout.
2. Předmětem této smlouvy je nájem bytu nacházejícího se v budově bez čísla popisného/čísla evidenčního, blíže specifikované v odst. 1 této smlouvy (dále jen „předmět nájmu“). Byt se nachází ve 2. NP bývalé budovy ÚLUV, sestávajícího z následujících místností: kuchyně, 3 pokojů, WC, koupelny a předsíně. Celková výměra podlahové plochy je 82 m². Vymezení předmětu nájmu je vyznačeno na plánu, který je jako Příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy.
3. O předání předmětu nájmu bude pořízen protokol. Pronajatý prostor bude nájemci předán dne 1. 11. 2022.

II. Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn pronajaté prostory užívat k vlastnímu bydlení.
2. Změnit dohodnutý účel užívání pronajatých prostor může nájemce jen po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

III. Doba nájmu

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 11. 2022 na dva roky.

IV. Nájemné

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 6.500,- Kč měsíčně (slovy: šest tisíc korun českých).

2. Nájemné za užívání předmětu nájmu bude hrazeno nejpozději do 10. dne daného měsíce na účet Gymnázia Uherské Hradiště.
3. V ceně nájemného nejsou zahrnuty úhrady za služby související s užíváním předmětu nájmu jako spotřeba elektrické energie, tepla, vodného a stočného (dále jen „služby“). Tyto služby zajišťuje a poskytuje pronajímatel
4. Náklady na služby budou nájemcem hrazeny měsíčně dopředu formou zálohy ve výši. 3.000,- Kč (2.000,- Kč plyn, 600,- Kč elektřina, 400,- Kč vodné a stočné) Vyúčtování bude provedeno vždy v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém pronajímatel obdržel podklady od dodavatelů energií (leden), kromě případu specifikovaného v čl. IV. odst. 8 této smlouvy.
5. Celková částka: 9.500,- Kč

Stavy na měřidlech

Elektroměr výrobní číslo:

Plynoměr výrobní číslo:

Vodoměr výrobní číslo:

6. Sjednané platby nájemného a služeb jsou splatné na účet pronajímatele vedený u č. účtu:
7. Případnou změnu bankovního spojení je pronajímatel povinen oznámit neprodleně písemnou formou nájemci. V případě, že pronajímatel neoznámí nájemci změnu bankovního spojení, případně ji neoznámí včas, neodpovídá nájemce za případné nedodržení termínu splatnosti plateb nájemného.
8. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného a služeb je pronajímatel oprávněn požadovat zaplacení úroku z prodlení v zákonné výši.
9. Nájemce se zavazuje, že při ukončení nájemního vztahu uhradí částku připadající na spotřebované služby za předmětné období, a to nejpozději do dne splatnosti uvedeného na vyúčtování pronajímatelem provedeném po ukončení nájemního vztahu ihned po obdržení podkladů od dodavatelů energií.
10. Základní nájemné bude každoročně upravováno minimálně o míru inflace, vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen, vyhlášenou Českým statistickým úřadem (dále jen „ČSÚ“) za předchozí rok. Pronajímatel sdělí nájemci rozsah navýšení na příslušný rok písemně bezodkladně po jejím vyhlášení ČSÚ a současně jej vyzve k provedení úhrady do 14 dnů ode dne doručení výzvy, jejíž přílohou bude faktura. Výzva bude zaslána na adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy, v pochybnostech se má za to, že byla doručena nájemci sedmý den ode dne jejího odeslání.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen:
 - přenechat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k smluvnímu užívání
 - zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po celou dobu nájmu
 - umožnit nájemci přístup do pronajatých prostor
 - udržovat věc v takovém stavu, aby mohla sloužit smluvnímu užívání
2. Nájemce je povinen:
 - užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a zabezpečit ochranu předmětu nájmu před poškozením a zničením

- provádět běžnou údržbu věci a drobné opravy
 - bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřeby oprav, které má provést pronajímatel, jinak odpovídá za škodu, která by neoznámením vznikla
 - provést na svůj náklad opravu předmětu nájmu v případě škody na pronajatém majetku, kterou sám zavinil
 - umožnit pronajímateli, příp. třetím osobám, přístup do pronajatých prostor v případě oprav, havárií či vzniku mimořádných událostí
 - dodržovat právní předpisy a platné vyhlášky a normy na úseku bezpečnosti práce a požární ochrany
 - respektovat pokyny a vnitřní předpisy pronajímatele související s ostrahou, vstupem a pohybem osob v objektu
3. Nájemce je oprávněn provádět změny na předmětu nájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Změnu věci provádí nájemce na svůj náklad a nebude po pronajímateli požadovat po skončení nájmu finanční vypořádání. Provede-li nájemce změny na pronajatém majetku bez písemného souhlasu pronajímatele, je povinen nejpozději při skončení nájmu uvést věc na své náklady do původního stavu, nedohodnou-li se strany jinak
 4. Nájemce není oprávněn předmět nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat do podnájmu třetím osobám.

VI. Majetkové sankce

1. Pokud nájemce nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý jednotlivý den prodlení. Zaplacením smluvní pokuty se nezavazuje nájemce povinnosti uhradit pronajímateli vzniklou škodu.
2. Pronajímatel má právo na úhradu pohledávky vůči nájemci zadržet movité věci, které má nájemce na věci nebo v ní.

VII. Ukončení nájmu

1. Právní vztah založený touto smlouvou zanikne:
 - písemnou dohodou smluvních stran
 - písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet první den měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé smluvní straně; výpověď může podat každá ze smluvních stran i bez udání důvodů
 - výpovědí nájmu bez výpovědní doby; výpověď může podat každá ze smluvních stran pouze z důvodů dle odst. 2 a 3
2. Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby:
 - je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo služeb spojených s užíváním předmětu nájmu po dobu delší než 1 měsíc
 - porušuje-li nájemce zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně (například si nájemce nevyžádá předchozí souhlas pronajímatele při provádění změn na předmětu nájmu, při převodu nájmu na třetí osobu či při opatřování předmětu nájmu znamením)
 - neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu
 - užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci; pronajímatel není v tomto případě povinen vyzvat nájemce ke sjednání nápravy, případně z dalších zákonem stanovených a v této smlouvě neuvedených důvodů

3. Nájemce může vypovědět nájem bez výpovědní doby:
- zanikne-li pronajatá věc zčásti
 - stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu z důvodů, které nejsou na straně nájemce
 - neodstraní-li pronajímatel řádně a včas oznámenou vadu, která zásadním způsobem ztěžuje nebo znemožňuje užívání věci
 - není-li možné kvůli opravě pronajaté věci věc vůbec užívat
 - porušuje-li pronajímatel své povinnosti zvláště závažným způsobem, a tím působí značnou újmu druhé straně,
- případně z dalších zákonem stanovených a v této smlouvě neuvedených důvodů
4. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli nebo jím určenému správci předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně se změnami, jejichž provedení a ponechání i po skončení nájmu pronajímatel odsouhlasil. O odevzdání předmětu nájmu nájemcem bude pořízen protokol.
5. Smluvní strany se dále dohodly s ohledem na specifickou umístění prostoru/místnosti, že nájemce nemá právo v případě ukončení nájemního vztahu požadovat po pronajímateli náhradu specifikovanou v § 2315 zákona č. 89/2012 Sb.

VIII. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma stranami.
2. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem v této smlouvě neupravené se řídí příslušnými ustanoveními obecných právních předpisů, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., v platném znění.
3. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží 1 vyhotovení.
5. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem této smlouvy před jejím podpisem důkladně seznámily, a že tuto smlouvu uzavírají na základě své pravé, svobodné a vážné vůle, prosté omylu, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Svými podpisy potvrzují svůj bezvýhradný souhlas s celým obsahem této smlouvy.

V Uherském Hradišti dne, 31. 10. 2022

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Příloha č. 1 - Vymezení předmětu nájmu

Vyznačení pronajímané bytové jednotky, Velehradská třída, Uherské Hradiště

