# Smlouva o nájmu

uzavřená dle ust. § 2297 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

**I.**

**Smluvní strany**

 **Obchodní akademie a Střední odborná škola logistická, Opava, příspěvková organizace**

se sídlem: Hany Kvapilové 1656/20, 746 01 Opava

IČO: 47813083

zastoupená: Ing. Petrem Kyjovským, ředitelem školy

bank. spojení: 200024365/0300 ČSOB a.s.

jako „**pronajímatel“** na straně jedné

a

 **Věra Latrach**

nar.:

bytem: Hany Kvapilové 1656/20, 746 01 Opava

jako „**nájemce**“ na straně druhé

**II.**

**Předmět smlouvy**

1. Pronajímateli jsou na základě přílohy č. 1 ke zřizovací listině č. ZL/186/2001 ze dne 20. prosince 2001, ve znění pozdějších dodatků, předána k hospodaření mj. i budova č. p. 1655, která stojí na pozemku parc. č. 132/1 zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 3393 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště Opava, pro k. ú. Opava-Předměstí, obec Opava.
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání **služební byt** v prvním nadzemním podlaží v budově č. p. 1655 blíže specifikované v  odst. 1 tohoto článku, o velikosti 3+1 o celkové výměře 88,05 m2 (sestávající se z: ložnice, dětského pokoje, obývacího pokoje, kuchyně) se všemi součástmi a příslušenstvím (dále jen „byt“ nebo „Předmět nájmu“), aby jej užíval za podmínek, které jsou v této smlouvě dále uvedeny, a nájemce Předmět nájmu do svého nájmu přijímá k níže uvedenému a sjednanému účelu a zavazuje se za jeho užívání platit řádně a včas nájemné a další úhrady dle této smlouvy.
3. Pronajímatel prohlašuje, že na Předmětu nájmu neváznou žádné dluhy, zástavní práva, služebnosti ani jiná práva třetích osob, která by jej zatěžovala, s výjimkou práv uvedených na LV č. 3393 pro k. ú. Opava-Předměstí, obec Opava ke dni uzavření této smlouvy.
4. Nájemce prohlašuje, že měl možnost se seznámit se stávajícím stavem Předmětu nájmu a že je mu jeho stav ke dni podpisu této smlouvy znám.
5. Popis jednotlivých místností včetně vybavení a podlahové plochy, stav bytu a jeho vybavení jsou uvedeny v evidenčním listu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
6. Nájemce bere na vědomí, že předmět nájmu dle této smlouvy se nachází v prostorách budovy sloužící k výkonu činnosti školy. Nájemce prohlašuje, že se podrobně seznámil s režimem školy jsou mu známy poměry v budově a tyto skutečnosti vyhodnotil ještě před uzavřením této smlouvy.

**III.**

**Účel nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je podle svého stavebně - technického určení vhodný pro sjednaný účel nájmu. Nájemce je oprávněn užívat byt pouze k bytovým účelům (zajištění základní lidské potřeby bydlení).

**IV.**

**Doba nájmu a zánik nájmu bytu**

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu trvání pracovního poměru nájemce k pronajímateli, a to ode dne 1. 1. 2023.
2. Nájem bytu může zaniknout písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, písemnou výpovědí, uplynutím sjednané doby, resp. ukončením pracovního poměru nájemce s pronajímatelem (ust. § 2298 zák. č. 89/2012, občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů).
3. Nájemce i pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v zákoně. Výpovědní doba je tříměsíční, není-li dále stanoveno jinak. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pronajímatel i nájemce uvede důvod výpovědi, a zda se jedná o výpověď bez výpovědní doby; pronajímatel navíc poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně, leda by šlo o výpověď bez výpovědní doby.
4. Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže

a) dá byt nebo jeho část do podnájmu či bezplatnému užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas pronajímatele,

b) provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele,

c) neoznámí pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku pronajímatele či třetích osob škoda ve výši desetinásobku měsíčního nájemného,

d) přijme-li dalšího člena své domácnosti a překročí tím limit stanovený v čl. VIII bodu 11,

e) nájemcem chované zvíře nebo jiné organismy budou obtěžovat zaměstnance pronajímatele, klienty školy a sociální partnery školy nebo nájemce opakovaně neodstraní případné znečištění domu způsobené jím chovaným zvířetem, a i přes upozornění nesjedná nápravu,

f) realizací práva nájmu k předmětu nájmu dojde k negativnímu ovlivnění činnosti školy v areálu či budově, v nichž se předmět nájmu nachází, ať už v důsledku činnosti či nečinnosti jeho nebo osob žijících v jeho domácnosti nebo třetích osob, které jeho domácnost navštíví.

1. Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvlášť závažným způsobem zejména, jestliže dluh za nezaplacené nájemné nebo zálohy na služby, s jejichž úhradou bude nájemce v prodlení, přesáhne výši odpovídající jednoho měsíčního nájemného, nebo nedoplatek za vyúčtování nebude za dobu jednoho měsíce ode dne jeho splatnosti zcela uhrazen. V takovém případě je pronajímatel oprávněn smlouvu vypovědět v měsíční výpovědní době, která začíná běžet prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
2. Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady byt vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v předmětu nájmu nainstaloval, a předat pronajímateli byt ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení bytu či jeho vybavení, odpovídá nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do bytu, byt' z nevědomé nedbalosti umožnil přístup.
3. Pro případ prodlení nájemce s vyklizením či předáním bytu má pronajímatel právo kdykoli byt na náklady nájemce sám vyklidit, s čímž nájemce výslovně souhlasí.
4. Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si nájemce věci, které zanechal v bytě ani do 30 (třiceti) dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za nájemcem. Případný peněžní přebytek zašle pronajímatel nájemci na účet nájemcem sdělený.
5. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání bytu (skončení nájmu). Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad nájemce pronajímatel. S tím nájemce vyslovuje souhlas. O odevzdání bytu bude proveden zápis podepsaný oběma stranami.

**V.**

**Nájemné**

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání bytu nájemné ve výši 4.925 Kč měsíčně. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci prostřednictvím dodavatelů v souvislosti s užíváním bytu následující služby: vodné a stočné. Pronajímatel není povinen zajišťovat: dodávku elektrické energie, plynu, internet a odvoz domovního a biologického odpadu.
2. K nájemnému dle odst. 1 nájemce měsíčně platí pronajímateli následující služby – vodné a stočné. Pronajímatelem bude fakturováno 1x měsíčně na základě podružného vodoměru dle skutečně odebraného množství vody vždy následující měsíc za spotřebu měsíce předešlého (podkladem pro výpočet bude ceník SmVaK).
3. Odběr elektrické energie je registrován samostatnými měřícími hodinami. Úhrady platí nájemce samostatně. Přihlášku k odběru řeší nájemce samostatně.
4. Odběr plynu (ohřev teplé vody a samostatné plynové topení) je registrován samostatnými měřícími hodinami. Úhrady platí nájemce samostatně. Přihlášku k odběru řeší nájemce samostatně.
5. Odvoz domovního a biologického odpadu si nájemce řeší samostatně.
6. Úhrada nájemného a spotřeby vodného a stočného spojené s užíváním předmětu nájmu bude prováděna na základě faktur, které pronajímatel vystaví do 6. dne příslušného měsíce se splatností 14 dnů. Faktury budou mít náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů.
7. Nájemné a cenu za spotřebu vodného a stočného poskytované v souvislosti s užíváním bytu se nájemce zavazuje hradit vždy nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno, a to na účet pronajímatele číslo č. 200024365/0300 vedený bankou ČSOB a.s. (pro včasnost plateb je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele), nebo v hotovosti do pokladny organizace. Smluvní strany činí nesporným, že úhrada nájemného a spotřeby vodného a stočného v souvislosti s užíváním bytu, se považují za uhrazené složením k rukám pronajímatele nebo připsáním na účet pronajímatele.
8. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. 1. zvyšovat. Zvýšení nájemného bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 20. 12.
9. Výši nájemného je pronajímatel oprávněn každoročně k datu 1. ledna zvyšovat o percentuální nárůst inflace za bezprostředně předcházející kalendářní rok. Rozhodným údajem je údaj příslušného orgánu státní správy ČR (nyní Český statistický úřad) o percentuální výši inflace (meziroční procentní přírůstek indexů spotřebitelských cen) s tím, že základem pro výpočet percentuálního nárůstu částek nájemného je měsíční/čtvrtletní/roční výše částky nájemného za nájem předmětu nájmu v předcházejícím kalendářním roce. Pokud nárůst nájemného dle inflační doložky nelze stanovit ke dni splatnosti nájemného před vyúčtováním nájemného, bude nárůst nájemného za takové období uhrazen společně s nájemným za nejbližší následující období. Zvýšení nájemného bude nájemci oznámeno písemně nejpozději do 20. prosince.
10. Pronajímatel je oprávněn jednostranně stanovit nájemci novou výši záloh za užívání bytu / na služby, a to s ohledem na jím odebrané služby v uplynulém období tak, aby výše záloh odpovídala přibližnému měsíčnímu odběru služeb nájemcem dle uplynulého období; obdobně tak může učinit při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro určení výše plateb za užívání bytu nebo ceny odebíraných služeb. Změna výše záloh je účinná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení o zvýšení záloh doručeno nájemci. S takovým způsobem stanovení záloh Nájemce souhlasí.
11. Pro případ, že nájemce nezaplatí nájemné nebo cenu za služby do 15 dnů od jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 2,5 ‰ z dlužné částky, a to za každý den prodlení a rovněž smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení.
12. Nájemné zvýšené v souladu s ujednáními tohoto článku se považuje za platné nájemné.
13. Po dobu prodlení se zaplacením nájemného, služeb či zálohy na služby (příp. paušálních náhrad) přesahujícího 15 dnů, může pronajímatel, odstoupit od dodávky služeb, jejichž poskytování je spojeno s nájmem a je oprávněn učinit jednostranná opatření, která zamezí nájemci používání vnitřních rozvodů pro poskytování služeb.
14. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného po dobu, po kterou pronajímatel i přes nájemcovo upozornění neodstraní v bytě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu podstatně zhoršilo. Jestliže nájemce pronajímatele na závadu či vadné poskytování plnění spojeného s užíváním bytu písemně neupozorní, právo na slevu z nájemného nevznikne.
15. Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytována s užíváním bytu se uplatňují bez zbytečného odkladu u pronajímatele, a to písemně. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad, nebo obnovení řádného poskytování plnění spojených s užíváním bytu.

**VI.**

**Služby související s nájmem a jejich úhrada**

1. Kromě nájemného je nájemce povinen hradit náklady na dodávku vodného a stočného (dále jen „služby“).
2. Smluvní strany se dohodly, že služby bude pro nájemce zajišťovat pronajímatel a nájemce úhradu bude provádět na základě faktur, které pronajímatel vystaví do 6. dne příslušného měsíce se splatností 14 dnů. Faktury budou mít náležitosti daňového dokladu dle platných právních předpisů.
3. Náklady na elektrickou energii a plyn jsou hrazeny přímo nájemcem bytu, dle samostatného měřidla pro byt. Náklady na odvoz odpadu jsou hrazeny přímo nájemcem.
4. V případě prodlení nájemce s úhradami nákladů na služby je sjednána smluvní pokuta ve výši 0,05 % z dlužné částky denně.

**VII.**

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen předat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
2. Pronajímatel nebo jiná jím pověřená osoba jsou oprávněny vstoupit do Předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat za nájemce v pracovních dnech v běžných provozních hodinách, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toho zapotřebí. Současně je pronajímatel oprávněn vstoupit do předmětu nájmu ve výjimečných případech i mimo výše stanovenou dobu bez doprovodu nájemce nebo jím pověřené osoby, jestliže to vyžaduje náhle vzniklý havarijní stav či jiná podobná skutečnost. O tomto musí pronajímatel nájemce neprodleně uvědomit ihned po takovémto vstupu do Předmětu nájmu, jestliže nebylo možno nájemce informovat předem.
3. Pronajímatel má právo, nikoli však povinnost, v případě, že nájemcem chované zvíře nebo jiné organismy budou obtěžovat zaměstnance pronajímatele, klienty školy/školského zařízení a sociální partnery školy/školského zařízení nebo nájemce opakovaně neodstraní případné znečištění domu a užívaných prostor způsobené jím chovaným zvířetem, a i přes upozornění nesjedná nápravu, namísto výpovědi nájmu bytu zakázat nájemci chov zvířete v bytě.
4. Pronajímatel je oprávněn v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb. o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, shromažďovat osobní údaje o nájemci a dalších uživatelích v rozsahu nezbytném k řádnému uzavření nájemní smlouvy, plnění povinností účastníků z nájemní smlouvy
a v souvislosti s ní včetně poskytování služeb a plateb za služby spojené s nájmem a bankovním spojení.

**VIII.**

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu v rozsahu a k účelu dle této smlouvy, a to po celou dobu nájemního vztahu.
2. Nájemce se zavazuje o byt pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy, úklid a běžnou údržbu. Nájemce je povinen zachovávat čistotu ve společných prostorách domu a přiléhajících pozemcích.
3. Nájemce bytu a osoby, které žijí ve společné domácnosti s nájemcem, mají vedle práva užívat byt i právo užívat přístupové komunikace související se vstupem do budovy, popř. vedlejších vstupních prostor. Nájemce i osoby, které žijí ve společné domácnosti, dbají na řádné zabezpečení při příchodu i odchodu z budovy proti vniknutí třetích osob.
4. Nájemce je povinen hradit úhrady dle čl. V. a VI. této smlouvy.
5. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo k jinému užívání dalším osobám bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak ani po předchozím upozornění pronajímatele, budou závady a poškození odstraněny na jeho náklady.
7. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na Předmětu nájmu, a to jak jeho zapříčiněním tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit mu přístup do pronajatého bytu za účelem provedení těchto i jiných nezbytných oprav, úprav a rekonstrukcí, jinak odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti pronajímateli vznikne; a dále informovat o rozsahu oprav, které provádí nájemce.
8. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady a překážky nebránící obvyklému bydlení, nebo jimiž je výkon práva nájmu ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
9. Nájemce je povinen zabezpečit Předmět nájmu z hlediska protipožární ochrany a ochrany životního prostředí.
10. Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Pronajímatel si vyhrazuje právo neudělit souhlas s přijetím další osoby do bytu. Návštěvy téže osoby anebo několika osob postupně v délce trvání nad 30 dnů v součtu za rok je nájemce povinen ohlásit Pronajímateli. Nájemce v oznámení o zvýšení počtu osob žijících v bytě uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob k vyjádření.
11. Pro účely této smlouvy, ke dni jejího uzavření, tvoří nájemcovu domácnost ve smyslu § 2272 občanského zákoníku celkem tři osoby – matka, syn, přítel matky. K tomuto dni se do bytu spolu s nájemcem nebudou stěhovat další osoby coby příslušníci jeho domácnosti.
12. Nájemce se zavazuje po dobu nájmu realizovat své právo nájmu k bytu tak, aby žádným způsobem neovlivnil činnost školy/školského zařízení v budově a areálu, v nichž se předmět nájmu nachází. Totéž zabezpečí i ve vztahu k členům domácnosti a třetím osobám, které jeho domácnost navštíví.
13. Nájemce je povinen při změně adresy uvedené v záhlaví smlouvy, anebo v případě, že tato adresa přestane být adresou bydliště (resp. doručovací), bez zbytečného odkladu pronajímateli oznámit adresu pro doručování listovních zásilek, a to i po dobu 12 měsíců po skončení této smlouvy, leda by pronajímatel tuto povinnost nájemci prominul. Platí, že adresou bydliště (doručovací adresou) je adresa bytu po dobu trvání této smlouvy, anebo užívání bytu; totéž platí, jestliže nájemce poruší svoji povinnost uvedenou ve větě první tohoto odstavce.
14. Nájemce má právo v bytě chovat zvíře za předpokladu, že toto nebude obtěžovat zaměstnance pronajímatele, klienty školy a sociální partnery školy a nájemce vždy odstraní případné znečištění domu a užívaných prostor způsobené jím chovaným zvířetem, a za podmínky, že pronajímatel chov zvířete nezakázal dle čl. VII odst. 3 této smlouvy.

**IX.**

**Stavební a jiné úpravy**

1. Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Souhlas pronajímatele nenahrazuje ohlášení stavby ani stavební povolení či jiné rozhodnutí stavebního úřadu, které je nutné k provádění stavebních úprav stavebník povinen získat.
2. Bude-li nájemcem provedena stavební úprava typu technického zhodnocení Předmětu nájmu, je nájemce oprávněn odpisovat toto technické zhodnocení v souladu s příslušnými ustanoveními zákona o dani z příjmů, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

**X.**

**Závěrečná ujednání**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uvedení v Registru smluv.
2. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, řídí se vztahy mezi účastníky příslušnými ustanoveními zákona
č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
3. Změny a doplňky této smlouvy lze sjednat pouze formou písemného dodatku v jednotné číselné řadě.
4. Písemnosti doručené nájemci a pronajímateli na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy se považují za doručené uplynutím 10 dnů ode dne uložení písemnosti.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a je projevem svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a že se dohodly o celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.
6. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou exemplářích.
7. Nedílnou součástí této smlouvy je evidenční list, který je přílohou č. 1.
8. S pronájmem prostor dle této smlouvy souhlasila rada kraje usnesením č. 58/4325 ze dne 12. 12. 2022.

V ......................... dne 22.12.2022.. V ..................... dne.22.12.2022…..

……………………………………… ……………………………………………….

pronajímatel nájemce