

Smlouva o nájmu bytu

uzavřená dle ust. § 2201 a násl., resp. dle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „obč. zák.“)

mezi těmito smluvními stranami:

**Gymnázium Ivana Olbrachta, Semily,
příspěvková organizace
Nad Špejcharem 574
IČO: 00856070**

zastoupená: PhDr. Jindřichem Vojtou, ředitelem

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „*pronajímatel*“)

a

Jan Lengál, nar. dne
trvale bytem Nad Špejcharem 574, 513 01 Semily

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

(pronajímatel a nájemce jsou společně dále označováni jako „*Smluvní strany*“)

Článek I Prohlášení pronajímatele

- 1) *Pronajímateli* byly zřizovací listinou ze dne 30. 5. 2017 předány k hospodaření nemovité věci, a to mimo jiné **st. p. č. 215** o výměře 2641 m², občanská vybavenost, jehož součástí je **byt v suterénu budovy č. p. 574** na adrese Nad Špejcharem 574 v k. ú. Semily, evidovaným na listu vlastnictví č. LV 228 u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrálního pracoviště Semily (dále jen „*nemovitost*“).
- 2) *Pronajímatel* prohlašuje, že:
 - a) je v souladu se zřizovací listinou oprávněn se souhlasem Rady Libereckého kraje níže specifikovaný *předmět nájmu nájemci* na základě této smlouvy pronajmout a tuto smlouvu v celém jejím rozsahu platně uzavřít;
 - b) níže specifikovaný *předmět nájmu* je v době podpisu této smlouvy způsobilý ke sjednanému účelu nájmu, přičemž dle nejlepšího vědomí *pronajímatele* bude předmět nájmu ke sjednanému účelu nájmu způsobilý i v době účinnosti této smlouvy;
 - c) k *předmětu nájmu* neuplatňuje žádná osoba práva, která by byla neslučitelná s právy *nájemce* dle této smlouvy.
- 3) Smluvní strany prohlašují, že níže specifikovaný *předmět nájmu* je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a že je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním *předmětu nájmu* nebo s ním souvisejících. *Předmět nájmu* je tedy ve stavu způsobilém k nastěhování i k obývání, což *nájemce* podpisem této smlouvy stvrzuje.

Článek II Předmět nájmu

- 1) Touto nájemní smlouvou *pronajímatel* přenechává *nájemci* prostory o výměře 63,00 m² nacházející se v *nemovitosti* uvedené v článku I odst. 1) této smlouvy, resp. v suterénu budovy s inventářem – nástěnný plynový kotel PROTHERM 12KOZ12 (dále jen „*prostor*“ nebo „*předmět nájmu*“). *Smluvní strany* si v souladu s ustanovením § 2236 obč. zák. ujednávají, že *prostor* je vhodný k obývání.
- 2) *Nájemce* se zavazuje užívat vymezený *předmět nájmu* a platit za jeho užívání níže uvedené nájemné a paušální poplatky za služby, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou.
- 3) *Pronajímatel* přenechává za níže uvedené nájemné *předmět nájmu* *nájemci* touto smlouvou do užívání a *nájemce* *předmět nájmu* za podmínek stanovených touto smlouvou přijímá.

Článek III Účel nájmu

- 1) Účelem nájmu je zajištění bytových potřeb *nájemce*.
- 2) *Nájemce* je oprávněn *předmět nájmu* využívat výhradně k bydlení a *pronajímatel* si dle § 2272 odst. 2 obč. zák. vyhrazuje souhlas s přijetím dalšího člena do *nájemcovy* domácnosti. *Pronajímatel* dle § 2272 odst. 3 obč. zák. požaduje, aby v *předmětu nájmu* bydlelo maximálně 5 osob, aby tak bylo zajištěno žití v obvyklých pohodlných a hygienických podmínkách. *Nájemce* s těmito ustanoveními výslovně souhlasí. Pro vyloučení pochybností *Smluvní strany* uvádějí, že *předmět nájmu* bude v době uzavření této smlouvy výhradně využívat *nájemce*.

Článek IV Nájemné a zálohy za služby

- 1) Výše nájemného je stanovena dohodou smluvních stran a činí 3.780,-- Kč (slovy: *tři tisíce sedm set osmdesát korun českých*) měsíčně, která je podrobně zpracována v Příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- 2) Paušální poplatky za služby spojené s nájmem prostoru si *nájemce* hradí sám na základě sjednaných smluv s dodavatelem elektrické energie a zemního plynu. Pro spotřebu vody je instalováno podružné měřidlo v rámci budovy č. p. 574 a úhradu vodného a stočného provádí *nájemce* na základě vyúčtování *pronajímatele* ve sjednaných časových cyklech s tím, že měsíčně je *nájemci* fakturována záloha na vodné a stočné ve výši 1.000,-- Kč.

Pakliže by *nájemce* nehradil služby shora uvedené a dodavatel by byl nucen odmontovat např. elektroměr či plynoměr, bude *nájemce* odpovědný za případné náklady za novou montáž těchto zařízení.

- 3) Celková částka za nájemné a poplatky za služby spojené s nájmem dle článku IV odst. 1) a odst. 2) této smlouvy ve výši 4.780,-- Kč (slovy: *čtyři tisíce sedm set osmdesát korun českých*) bude hrazena měsíčně na daný kalendářní měsíc, vždy do dvacátého pátého dne v měsíci, a to na účet *pronajímatele* č. 830 581/0710, sjednaným u České národní banky. Den zaplacení platby je den, kdy peníze budou připsány na účet *pronajímatele*.
- 4) Pro případ, že *nájemce* užívá TV či rádiový přijímač či obdobný přijímač podléhající zákonnému poplatku, je povinen hradit zákonné televizní či rozhlasové poplatky přímo poskytovateli.

- 5) Výše nájemného je *pronajímatelem* stanovena s výhradou, že pokud dojde ke změně inflace dle průměrné míry zvýšení spotřebitelských cen sdělené Českým statistickým úřadem za kalendářní rok předcházející kalendářnímu roku, bude nájemné automaticky upraveno o tuto míru. Takto upravená výše nájemného pak bude základem pro výpočet nájemného na další následující rok.
- 6) *Pronajímatel* je novou výši nájemného povinen oznámit *nájemci* bezodkladně poté, co bude příslušná informace Českého statistického úřadu (nebo jiné, k tomu v té době oprávněné státní instituce), zveřejněna. Nedílnou součástí písemného oznámení bude i sdělení Českého statistického úřadu o změně inflace dle průměrné míry zvýšení spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok. Nebude-li *nájemce pronajímatelem* písemně vyrozuměn do 31. 5. příslušného kalendářního roku, má se za to, že výše nájemného se nemění.
- 7) Pro případ prodlení s placením nájemného, je *pronajímatel* oprávněn požadovat zákonný úrok z prodlení. Zaplacením úroku z prodlení není omezena výše nároku na náhradu škody.

Článek V

Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) *Pronajímatel* má vůči *nájemci* za přenechání *předmětu nájmu* k užívání pro účel vymezený v článku III této smlouvy právo na zaplacení nájemného a paušálního poplatku za služby spojené s nájmem.
- 2) *Pronajímatel* je povinen zajistit *nájemci* plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním *předmětu nájmu*, včetně plnění a služeb spojených s užíváním *předmětu nájmu* v rozsahu stanoveném touto smlouvou.
- 3) Poruší-li *nájemce* svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má *pronajímatel* právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu *nájemce* bez zbytečného odkladu *předmět nájmu* odevzdal, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení této výpovědi. *Nájemce* porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména, nikoliv však výlučně, tehdy, dostane-li se do prodlení se zaplacením nájemného a zálohy na služby (nebo i jen některé jejich části) po dobu delší než 30 dnů, poškozuje-li *předmět nájmu* nebo společné prostory závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže *pronajímately* nebo osobám, které v okolí *nemovitosti* bydlí, nebo užívá-li neoprávněně *předmět nájmu* jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- 4) *Pronajímatel* je v případě skončení nájmu kteroukoli formou oprávněn vstoupit do *předmětu nájmu*, a pokud není vyklizen, může *pronajímatel*, či osoba jím zmocněná, vyklidit a věci náležející *nájemci* uskladnit, vše na náklady a riziko *nájemce*. V případě, že si *nájemce* věci uskladněné v souladu s předchozí větou nevyzvedne ve lhůtě 10 dnů ode dne jejich uskladnění *pronajímately*, je *pronajímatel* oprávněn uskladněné věci zpeněžit či případně předměty nevalné hodnoty nechat zlikvidovat. Případný výtěžek zpeněžení uskladněných věcí dle předchozí věty je *pronajímatel* oprávněn použít na úhradu veškerých splatných pohledávek, které vůči *nájemci* má, přičemž zůstatek je povinen *nájemci* bez zbytečného odkladu po provedení vyúčtování vrátit. *Nájemce* s ustanoveními v tomto odstavci výslovně souhlasí a prohlašuje, že se nejedná o povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.
- 5) *Pronajímatel* se zavazuje zabezpečovat svým nákladem pouze takové opravy, které nejsou drobné a údržbu, která není běžná, a to pouze v případě, že jejich potřeba bude vyvolána *pronajímately* nebo kritickým technickým stavem *předmětu nájmu*.

- 6) *Pronajímatel* prohlašuje, že na *předmět nájmu* má uzavřenou pojistnou smlouvu na pojištění *nemovitosti*, součástí pojištění není pojištění domácnosti.

Článek VI.

Práva a povinnosti nájemce

- 1) *Nájemce* je povinen řádně a včas hradit nájemné a paušální poplatky za služby spojené s nájmem, jak je ujednáno v článku IV této smlouvy.
- 2) *Nájemce* je povinen udržovat *předmět nájmu* a jeho okolí v dobrém stavu a opatrovat a chránit s maximální možnou péčí inventář, jakož i jiný majetek *pronajímatele* nalézající se v *předmětu nájmu* a jeho okolí.
- 3) *Nájemce* je povinen nést veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami v souladu s předpisem č. 308/2015 Sb., nařízením vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním *předmětu nájmu* a umožnit *pronajímateli* 2 dny předem ohlášenou kontrolu stavu pronajatého *prostoru*, která se uskuteční v pracovní den a za osobní přítomnosti *nájemce* nebo jím zmocněné osoby. V případě nejvyšší nutnosti má *pronajímatel*, nebo jím zplnomocněná osoba, možnost vstoupit do *předmětu nájmu* i v nepřítomnosti *nájemce*, o čemž jsou ale povinni spravit *nájemce* při nejbližší možné příležitosti. *Pronajímatel* nebo jím pověřená osoba nenese odpovědnost za nemožnost zpravení *nájemce* v těchto případech nejvyšší nutnosti předem.
- 4) *Nájemce* je povinen nést náklady spojené s pravidelnými revizemi a prohlídkami elektroinstalace, tlakových zařízení, a jiných zařízení, podléhajících dle zákona revizím a odborným prohlídkám, dle platných zákonů a předpisů České republiky. *Nájemce* je dále povinen předložit na požádání doklad a revizní zprávu *pronajímateli*.
- 5) *Nájemce* se zavazuje užívat *předmět nájmu* a jeho okolí v souladu s obecně platnými pravidly soužití a nerušit svým jednáním ostatní uživatele *nemovitosti* a okolí.
- 6) *Nájemce* se zavazuje písemně oznamovat *pronajímateli* bez zbytečného odkladu nutnost provedení rozsáhlejších oprav nebo údržby *předmětu bytu* a umožnit takové opravy, jinak bude odpovídat za veškerou škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne. To se netýká oprav spadajících do kategorie běžné údržby a drobných oprav dle odst. 3) tohoto článku, kde se předpokládá, že se *nájemce* o danou opravu či údržbu postará i bez nutnosti písemného oznámení *pronajímateli*.
- 7) *Nájemce* je povinen odstranit veškeré závady a poškození, které v *předmětu nájmu* způsobil on sám, příslušník jeho domácnosti nebo osoby, kterým vstup do *nemovitosti* umožnil. Pokud se tak nestane, bude *pronajímatel* oprávněn požadovat od *nájemce* úhradu nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s provedením nezbytných oprav. *Nájemce* je dále povinen si své věci pojistit proti případným běžným pojistným událostem jako je krádež, či poškození vodou nebo elektrickým proudem, a to v rozsahu běžného pojištění domácnosti.
- 8) Veškeré stavební úpravy *předmětu nájmu* smí být prováděny pouze s předchozím písemným souhlasem *pronajímatele*, a to odborným způsobem. Riziko takové stavební úpravy je v případě, že tuto úpravu dělá *nájemce* nebo jím vybraný subjekt na straně *nájemce*.
- 9) *Nájemce* nemůže dát třetí osobě *předmět nájmu* nebo jeho část do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem *pronajímatele*. Ustanovení § 2274 a 2275 obč. zák. se nepoužijí.

- 10) Ke dni skončení nájmu je *nájemce* povinen *předmět nájmu* vyklidit vyjma movitého majetku (inventáře) ve vlastnictví *pronajímatele*, který převzal *nájemce* k užívání, a předat jej v původním stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání. *Pronajímatel* má právo na náhradu škody, neodevzdá-li *nájemce* *předmět nájmu* *pronajímateli* v den skončení nájmu až do dne, kdy *nájemce* *pronajímateli* *předmět nájmu* skutečně odevzdá.
- 11) V případě ukončení nájmu formou výpovědi bez výpovědní lhůty ze strany *pronajímatele*, je *nájemce* povinen vyklizený *předmět nájmu* *pronajímateli* předat ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení písemné výpovědi bez výpovědní lhůty *nájemci*. V případě, že se *nájemce* ocitne v prodlení s předáním vyklizeného předmětu nájmu, bude mít *pronajímatel* právo na náhradu ušlého nájmu s příslušenstvím ve výši 400 Kč za každý započatý den prodlení. Tato částka je stranami považována za přiměřenou a neodporující dobrým mravům a neodporující § 2239 obč. zák. Tato částka nevyklučuje nárok *pronajímatele* na případnou náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení.
- 12) *Nájemce* je povinen umožnit *pronajímateli* anebo jeho zmocněnci vstup do *předmětu nájmu*, pokud byl o tom spraven minimálně 48 hodin předem. Pokud *nájemce* nemůže být osobně přítomen, *pronajímatel* či jeho zmocněnec může do *předmětu nájmu* vstoupit bez *nájemcovy* osobní přítomnosti.
- 13) Smluvní strany se dohodly, že *nájemce* je po dobu trvání nájmu oprávněn přijímat nové členy domácnosti pouze s předchozím písemným souhlasem *pronajímatele*.
- 14) V případě, že došlo ke změně počtu členů *nájemcovy* domácnosti oproti stavu uvedeném v článku III odst. 2) této smlouvy, je *nájemce* povinen tuto skutečnost oznámit *pronajímateli* bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 týdne ode dne, kdy tato změna nastala. V případě, že *nájemce* povinnosti dle tohoto odstavce nesplní, bude se jednat o závažné porušení povinností *nájemce*.
- 15) *Nájemce* je oprávněn chovat v bytě zvíře za podmínky, že jeho chov nezpůsobí *pronajímateli* nebo ostatním klientům *nemovitosti* obtíže nepřiměřené poměrům v *nemovitosti*.
- 16) *Nájemce* se zavazuje pojistit *předmět nájmu* na škodu způsobenou *pronajímateli* či třetím osobám.

Článek VII

Doba nájmu, platnost a účinnost

- 1) *Pronajímatel* přenechává *nájemci* *předmět nájmu* do užívání na dobu neurčitou od 1. 1. 2023.
- 2) Tato smlouva je platná a *Smluvní strany* jsou jí vázáni již dnem podpisu.

Článek VIII

Zánik nájemního vztahu

- 1) Nájem může skončit některým z následujících důvodů:
 - a) dohodou *Smluvních stran*,

- b) výpovědí ze strany *pronajímatele* dle § 2288 obč. zák. výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena,
- c) výpovědí ze strany *nájemce*: výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena,
- d) ukončením pracovního poměru *nájemce*, přičemž k ukončení nájmu dojde nejdéle jeden kalendářní měsíc po ukončení pracovního poměru,
- e) výpovědí ze strany *pronajímatele* bez výpovědní doby v případě porušení jakékoliv z povinností *nájemce* uvedených v:
 - 1. článku III, odst. 2)
 - 2. článku IV, odst. 1) – 3),
 - 3. článku VI, odst. 1), 5), 8), 9), 13), 14),

což se bere za porušení povinností zvláště závažným způsobem dle této smlouvy. Výpověď ze strany *pronajímatele* bez výpovědní doby je možná také v jiných případech jmenovaných zákonem, jakož i v jiných nespecifikovaných případech porušení povinností zvláště závažným způsobem (např. viz. článku V odst. 3) této smlouvy).

Článek IX **Závěrečná ustanovení**

- 1) Ostatní právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisy jej provádějícími a doplňujícími.
- 2) Veškeré spory vzniklé z této smlouvy, budou projednány a řešeny před věcně příslušnými soudy České republiky, přičemž, v případě, že české právo připouští pro konkrétní druh sporu sjednání místní příslušnosti, pak platí, že pokud je v konkrétním případě podle příslušných právních předpisů založena místní příslušnost okresních soudů, sjednaly tímto Smluvní strany místní příslušnost Okresního soudu v Semilech jako soudu prvního stupně.
- 3) *Smluvní strany* se shodly, že na jejich nájemní vztah nebudou aplikovány ustanovení následujících §§ 557, 2050, 2285 obč. zák.
- 4) *Nájemce* přebírá podle § 1765 obč. zák. riziko změny okolností.
- 5) Stane-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), použije se § 576 obč. zák. obdobně.
- 6) Ve smyslu § 564 obč. zák. lze změny a doplňky (popř. jiná ujednání) týkající se této smlouvy nebo s touto smlouvou související, činit pouze formou písemných číslovaných dodatků podepsaných oběma *Smluvními stranami*, a to pouze v listinné podobě, přičemž pro vyloučení pochybností nelze tuto smlouvu měnit či doplňovat ústně ani emailem či jinými elektronickými zprávami. Toto ustanovení se nevztahuje na ty články, příp. odstavce této smlouvy, ve kterých je možnost změny formou oznámení druhé straně.
- 7) Pro doručování dle této smlouvy platí, že pokud si adresát nepřevzme doporučenou zásilku zaslanou na některou z adres uvedených v záhlaví této smlouvy, považuje se taková zásilka za doručenu uplynutím 10-ti denní lhůty od jejího odeslání.
- 8) *Pronajímatel* prohlašuje, že při zpracování osobních údajů postupuje v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů (obecné nařízení o ochraně

osobních údajů), kdy podpisem této smlouvy *Pronajímatel*, potvrzuje, že splnil vůči Nájemci informační povinnost ve č.110/2019 Sb., zpracování osobních údajů, týkající se zejména provádění zpracování osobních dat *nájemce* v interním elektronickém systému *pronajímatele* a to pouze k účelu danému touto smlouvou.

- 9) Tato smlouva včetně uznání dluhu ze strany *nájemce* je sepsána dle vážné a svobodné vůle účastníků, po jejím přečtení pak účastníci prohlašují, že text smlouvy doslovně souhlasí s jejich vůlí a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 10) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž *pronajímatel* obdrží jeden výtisk a *nájemce* jeden výtisk.
- 11) Smlouva o nájmu bytu byla schválena Radou Libereckého kraje usnesením č. 1943/22/RK ze dne 15. 11. 2022.
- 12) Rada Libereckého kraje svým usnesením číslo 1943/22/RK ze dne 15. 11. 2022 udělila souhlas k pronájmu předmětu nájmu, který je specifikován v článku II. této smlouvy, na dobu delší, než jeden rok.

V Semilech dne

V Semilech dne

.....
PhDr. Jindřich Vojta
pronajímatel

.....
Jan Lengál
nájemce

Příloha č. 1 – Výpočet nájemného

Výpočet smluvního nájemného:

Pronajímané prostory činí celkem **63 m²**.

Dle informací realitní kanceláře RK NIKA s.r.o., Semily ze dne 3. 11. 2022, činí průměrná cena nájmu bytu v Semilech za 1 měsíc částku 120,- Kč.

Vzhledem k tomu, že se byt nachází v suterénu školy, vchod do bytu je umístěn na chodbě školy vedoucí do tělocvičny s celodenním i večerním provozem a z důvodu nadměrného hluku žáků a zvonění během celého dne, se snižuje obvyklé nájemné na částku **60,- Kč/m²**. Měsíční nájemné činí **3 780,- Kč**.

Záloha na vodné a stočné je stanovena ve výši **1 000,- Kč**.

Měsíční částka nájemného po slevě spolu se zálohou na vodné a stočné je stanovena na **4 780,- Kč**.