

Střední odborná škola a Gymnázium Staré Město
Velehradská 1527, 686 03 Staré Město
IČ: 60371790 IZO: 110500148
Zastoupená Mgr. Bedřichem Chromkem – ředitelem školy
[redacted]@[redacted].cz, tel. 572 420 200
dále jen „pronajímatel“

1 FC SLOVÁCKO, a.s.
Stonky 566, 686 01 Uherské Hradiště
IČ: 25597493, zaps. V OR KS v Brně oddíl B, vložka 3276
Zastoupená Bc. Vladimírem Křejičím – ředitelem společnosti
dále jen „nájemce“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku

nájemní smlouvu

dle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“)

takto:

I.

1. Pronajímatel prohlašuje, že vlastníkem bytové jednotky na adrese : Slavomírova 1522, Staré Město, katastrální území Staré Město u UH, zapsané na LV č. 4813 je Krajský úřad Zlínského kraje a Střední odborná škola a Gymnázium Staré Město, Velehradská 1527, Staré Město je pověřena hospodařením se svěřeným majetkem. Bytová jednotka se nachází v přízemí předmětného domu a sestává ze dvou pokojů, kuchyně, příslušenství a je vybavena základním provozním zařízením.
2. Pronajímatel současně prohlašuje, že k přenechání výše popsaného bytu do nájmu má veškerá práva.

II.

Předmět pronájmu

1. Bytovou jednotku, uvedenou v čl. I. této smlouvy přenechává pronajímatel nájemci pro účely uskutečňování jeho ekonomických činností do nájmu, a to včetně jejího příslušenství a základního provozního vybavení, a to za podmínek dále touto smlouvou ujednaných, a nájemce bytovou jednotku včetně jejího příslušenství a vybavení do užívání (nájmu) přijímá.
2. Spolu s bytem má nájemce právo v přiměřeném rozsahu spoluužívat venkovní prostory před bytem a komunikace.
3. Přihlásit se k trvalému pobytu v pronajímaném bytě může nájemce, nebo jiné osoby žijící s ním v bytě, pouze s výslovným písemným souhlasem pronajímatele.

III.

Nájemné a ostatní úhrady

1. Výše nájemného za pronájem předmětné bytové jednotky činí **6 500,- Kč** bez DPH (osvobozeno od DPH dle § 56 odst. 3 ZDPH) za jeden kalendářní měsíc. Nájemné nezahrnuje zálohy na služby spojené s pronájmem bytu a na dodávky energií. Pronajímatel je oprávněn každoročně, nejdříve k 1. září, výši v této smlouvě dohodnutého nájmu upravovat o nárůst inflace dle oficiálních údajů Českého statistického úřadu za předchozí kalendářní rok. Toto zvýšení je účinné od měsíce následujícího pro doručení oznámení o zvýšení nájemci. Ustanovení o zvýšení nájemného dle tohoto odstavce se použije nejdříve od 01.09.2017.

2. Nájemné bude nájemce platit vždy měsíčně, na základě vystavené faktury, převodním příkazem na účet pronajímatele, vedený u KB UH č.ú. ~~553-1102-1710100~~
3. Služby spojené s pronájmem bytu – energie (studená voda, plyn, elektřina) budou přefakturovány zároveň s nájmem dle měsíční spotřeby na jednotlivých měřidlech.
4. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a služby řádně a ve sjednané lhůtě splatnosti dle ustanovení tohoto článku. Nezaplacení nájemného nebo úhrad za služby řádně a včas se považuje za závažné porušení této smlouvy.
5. Náklady na zřízení telefonní stanice, telefonní poplatky a impulsy, internet, rozhlas, televize a další služby související s nájmem hradí na svůj náklad a účet nájemce přímo dodavatelům příslušných služeb, aniž by za to mohl po pronajímateli požadovat jakoukoli náhradu.

IV.

Předání předmětu nájmu

1. Nájemce prohlašuje a podpisem této smlouvy stvrzuje, že si předmětnou bytovou jednotku prohlédl, že ji považuje za zachovalou a vyhovující pro řádné užívání v souladu s účelem této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že nájem počíná k datu 01.09.2016. K tomuto dni se pronajímatel zavazuje předmět pronájmu předat nájemci.
2. O předání a převzetí bytové jednotky bude sepsán protokol, ve kterém smluvní strany podpisem potvrdí převzetí předmětu pronájmu a stav zařízení a vybavení, které je součástí předmětu pronájmu. Protokol o předání je jako příloha č. 1 součástí této smlouvy.
3. V případě ukončení pronájmu je nájemce povinen předmět pronájmu vyklidit a odevzdat pronajímateli ke dni skončení nájmu. Nájemce bere na vědomí, že při skončení nájmu nemá nárok na poskytnutí náhradního bytu, náhradního ubytování ani přístřeší.
4. Pronajímatel si vyhrazuje právo být přítomen při vyklizení bytu s tím, že byt mu bude nájemcem odevzdán na základě písemného protokolu, který stvrdí obě smluvní strany a uvedou zde případné stanovisko a nároky vůči druhé smluvní straně, které jsou jí v daném okamžiku známy.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje užívat byt výhradně k bydlení. Nájemce je povinen pronajímateli nebo osobě pronajímatelem zmocněné umožnit po vzájemné předchozí domluvě přístup do bytu za účelem kontroly stavu bytu a způsobu jeho užívání. Nájemce rovněž souhlasí s tím, že umožní do bytu přístup i osobám oprávněným ke kontrole a odečtu stavů na měřicích zařízeních.
2. Pronajímatel je oprávněn do bytové jednotky vstoupit bez vědomí a přítomnosti nájemce pouze v případě neočekávaných výjimečných (havarijních) situacích, a to jen za přítomnosti svědka. O takové události bude vyhotoven písemný záznam s podpisy všech zúčastněných.
3. V protokolu o předání bude zapsán počet předaných klíčů. Nájemce není oprávněn pořizovat duplikáty předaných klíčů. Pokud dojde ke ztrátě klíčů je povinností nájemce to ihned oznámit pronajímateli a dohodnout s ním postup o jejich náhradě. Účastníci smlouvy se dohodli, že jedno paré klíčů od bytu si ponechá pronajímatel, a to z důvodů specifikovaných v čl. V. odst. 2. této smlouvy. Nájemce je po předchozí domluvě s pronajímatelem oprávněn k výměně stávající klíčové vložky, jestliže byla předmětná bytová jednotka již užívána jiným nájemcem a nejpozději v den předání bytové jednotky zpět pronajímateli je nájemce povinen vrátit, resp. namontovat klíčovou vložku původní.
4. Pronajímatel neodpovídá nájemci za škodu na věcech vnesených do bytu, ledaže by byla způsobena zaviněným jednáním pronajímatele či jeho opomenutím. Nájemci pronajímatel při podpisu této smlouvy doporučil pojistit všechny své věci v bytě.

5. Nájemce odpovídá pronajímateli za veškeré škody, které mu způsobí svou činností a je-li to možné a účelné, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu poškození odstranit. V případě vzniku škody na předmětu pronájmu nebo jeho zařízení a vybavení je nájemce povinen oznámit toto ihned pronajímateli.
6. Nájemce se zavazuje zdržet se jakéhokoliv jednání, kterým by způsobil na pronajatém bytě a v domě škodu, a to i nedbalostí. V případě, že bude způsobena škoda, byť z nedbalosti, jím nebo jím chovanými zvířaty, zavazuje se tuto škodu nahradit v plné výši.
7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli vznik závad a potřebu oprav, které je povinen zajistit pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu tím způsobenou. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady a poruchy bránící řádnému užívání bytu bez zbytečného odkladu, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů.
8. Nájemce se zavazuje udržovat na svůj náklad byt v čistém a užitelném stavu, zejména provádět běžné opravy a běžnou údržbu, v opačném případě má pronajímatel právo toto učinit po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj finanční náhradu.
9. Bez písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce v prostorách určených k pronájmu provádět žádné stavební úpravy, vrtání do zdí, rekonstrukce či modernizace. Při porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil na svůj náklad.
10. Nájemce je povinen dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz bytů a jejich příslušenství včetně topných systémů. Při přerušení dodávky vody nájemce nesmí opustit prostory bytu, aniž zkontroluje uzavření všech ventilů. Ve všech užívaných prostorách domu se nájemce zavazuje nemanipulovat s otevřeným ohněm, hořlavými látkami a zdržet se kouření ve všech prostorách domu, v němž se bytová jednotka nachází. Nájemce dále bere na vědomí, že bude respektovat zavedená pravidla úklidu a domácího řádu v domě, v němž se bytová jednotka nachází.
11. V případě skončení pronájmu je nájemce povinen předmět pronájmu vyklidit a odevzdat pronajímateli s veškerým převzatým zařízením a vybavením v původním stavu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to při řádném užívání a údržbě.
12. Pronajímatel se zavazuje, že zajistí nájemci plný a ničím nerušený výkon jeho práv spojených na základě této smlouvy s užíváním předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu odstranit závady, které prokazatelně nebyly způsobeny nájemcem, závady bránící řádnému užívání předmětu nájmu nebo závady jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, a to na vlastní náklady.

VI.

Vznik, trvání a zánik smlouvy

1. Tato smlouva se uzavírá s účinností od **1. 9. 2016 do 31. 8. 2018**
2. Právní vztah založený touto smlouvou končí:
 - 2.1. uplynutím doby nájmu dle odst. 1; ustanovení § 2285 občanského zákoníku, případně ustanovení § 2230 občanského zákoníku, se v tomto případě nepoužijí;
 - 2.2. ujednaným dnem na základě písemné dohody smluvních stran;
 - 2.3. v případě, že nájemce neuhradí řádně a včas nájemné a platby za služby, zaniká tato smlouva uplynutím posledního dne kalendářního měsíce, za který nebyla úhrada provedena.
 - 2.4. odstoupením od smlouvy pronajímatelem – ten je oprávněn odstoupit od smlouvy s nájemcem v případě, že nájemce hrubým způsobem nebo opětovně méně závažným způsobem porušuje povinnosti nájemce, vyplývající z této smlouvy a obecně závazných předpisů. V tomto případě je odstoupení od smlouvy účinné ex nunc dnem doručení odstoupení od smlouvy nájemci;
 - 2.5. odstoupením od smlouvy nájemcem – ten je oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že pronajímatel vážně porušuje povinnosti dané mu právními předpisy a touto smlouvou, a to tak, že nájemce je vážně a dlouhodobě omezen ve své možnosti užívat pronajaté prostory k bydlení v obvyklém rozsahu. V tomto případě je odstoupení od smlouvy účinné ex nunc dnem doručení odstoupení od smlouvy pronajímateli.

3. Smluvní strany se tímto dohodly, že jakákoliv písemnost v souvislosti s touto smlouvou (např. vyúčtování služeb, odstoupení od smlouvy aj.) bude považována za řádně doručenou také uplynutím doby pro vyzvednutí zásilky na poště, jestliže si některá ze stran tuto zásilku ve lhůtě nevyzvedne nebo dnem doručení zpět, jestliže ji z jakéhokoliv důvodu převzít odmítne (např. jako nevyžádanou) a byla zaslána na adresu sídla pronajímatele nebo na poslední známou adresu pobytu nájemce.
4. Nájemce bere na vědomí, že pokud by byt užíval i po skončení nájmu, dopustí se tím jednání, které může splňovat znaky trestného činu.
5. Neodevzdá-li nájemce byt při skončení nájmu, avšak opustí jej takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned. Pronajímatel je v takovém případě oprávněn vstoupit do bytu a zdokumentovat jeho stav včetně věcí, které v bytě nájemce zanechal. Poté je pronajímatel oprávněn byt vyklidit a věci nájemce uskladnit. Pokud si nájemce po dobu 30 kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele své věci nepřevezme, nájemce tímto souhlasí, aby pronajímatel s jeho věcmi naložil dle svého uvážení, zejména aby je prodal. Byly-li prodejem získány finanční prostředky, pronajímatel z nich přednostně uhradí vzniklou škodu, dlužné částky za nájemné, energie nebo služby, správní a jiné poplatky. Zbývající částku poukáže nájemci na poslední známou adresu jeho pobytu.

VII.

Ostatní ujednání

1. Práva a povinnosti smluvních stran neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními platných právních předpisů, a to zejména ustanoveními občanského zákoníku v platném znění. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena jako projev jejich pravé, vážné a svobodné vůle a že nebyla uzavřena v tisni nebo za nápadně nevýhodných podmínek. Tuto smlouvu je možné měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky, podepsanými oběma smluvními stranami. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž pronajímatel i nájemce obdrží po jednom vyhotovení. Tato smlouva je závazná i pro právní nástupce smluvních stran a nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.
2. Součástí této smlouvy je Příloha č. 1 – Protokol o předání a převzetí bytu.

Ve Starém Městě dne 29. srpna 2016