

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů  
(dále jen „*občanský zákoník*“)

(dále jen „*smlouva*“)

## **Domov mládeže a školní jídelna Karlovy Vary, příspěvková organizace**

se sídlem: Lidická 590/38, 360 01 Karlovy Vary

IČO: 00076988

DIČ: CZ00076988

zastoupená: Mgr. Hanou Volánkovou, ředitelkou

telefon: 603 228 156,

e-mail: h.volankova@dmkv.cz

(dále jen „*pronajímatel*“)

a

## **Blanka Suchanová**

bytem: Lidická 590/38, 360 01 Karlovy Vary

číslo OP: 216039100

r. č.: 5761113/1365

(dále jen „*nájemce*“)

(dále společně také jako „*smluvní strany*“)

## **Čl. I.**

### **Prohlášení smluvních stran, předmět nájmu**

1. Pronajímatel prohlašuje, že:

- Karlovarský kraj, IČO: 70891168, se sídlem Závodní 353/88, Dvory, 360 06 Karlovy Vary je výlučným vlastníkem pozemku p.č. 20/5 v katastrálním území Drahovice, obec a okres Karlovy Vary, jehož součástí je budova č. p. 590, stavba občanského vybavení, když pozemek p.č. 20/5 je zapsán na listu vlastnictví č. 573, vedeném Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary;
- pronajímateli byla Karlovarským krajem svěřena správa pozemku p.č. 20/5 v katastrálním území Drahovice a je oprávněn s pozemkem p.č. 20/5 v katastrálním území Drahovice v rozsahu této smlouvy nakládat;
- v budově č.p. 590 se nachází byt o dispozici 3+1+lodžie, nacházejícího se v třetím nadzemním podlaží (dle projektové dokumentace) budovy č.p. 590 (vlevo od nouzového schodiště budovy B), když umístění bytu je dále zobrazeno v příloze č. 4 této smlouvy (dále jen „*byt*“)

2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci byt specifikovaný v odst. 1. tohoto článku k dočasnému užívání za účelem zajištění bytových potřeb nájemce.
3. Celková plocha bytu, stav bytu a jeho vybavení, je uveden v protokolu o odevzdání a převzetí bytu, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. V protokolu budou rovněž uvedeny stavy všech měřičů energií ke dni předání bytu nájemci.
4. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci byt k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné sjednané v čl. III. této smlouvy níže. Nájemce za podmínek sjednaných v této smlouvě byt do pronájmu přijímá.
5. Nájemce prohlašuje, že je seznámen se stavem a vybavením bytu a v této podobě jej bez výhrad přijímá a dále prohlašuje, že byt je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý a že je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících. Strany se dohodly, že o stavu bytu bude sepsán předávací protokol.

## **Čl. II. Doba nájmu**

Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, za podmínek uvedených v této smlouvě.

## **IV. Nájemné a úhrada za plnění spojené s užíváním bytu**

1. Nájemce se zavazuje pravidelně platit pronajímateli smluvní nájemné za užívání bytu ve výši 5.593,66 Kč (slovy: pět tisíc pět set devadesát tři korun českých šedesát šest haléřů) měsíčně, sjednané dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem. Nájemné neobsahuje daň z přidané hodnoty, neboť se jedná o službu od daně osvobozenou ve smyslu zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o DPH“).
2. Smluvní strany se dohodly, že sjednané nájemné dle odst. 1. tohoto článku se může každoročně, vždy k 1. lednu zvýšit o přírůstek průměrného indexu spotřebitelských cen (Consumer Price Index) za posledních 12 měsíců proti průměru předchozích 12 měsíců vyhlášeného Českým statistickým úřadem v tom kterém kalendářním roce, tj. za uplynulý rok. V takovém případě nový výpočet nájemného bude nájemci písemně oznámen do 30.06. s tím, že nájemce doplatí částku navyšující nájemné od 01.01. příslušného roku při nejbližší platbě nájemného. Takto stanovené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet nájemného v následujícím roce. Tato každoroční úprava výše nájemného vyplývá přímo z této smlouvy a jakýkoli případný dodatek ke smlouvě potvrzující tuto úpravu má pouze deklaratorní charakter.
3. Nájemce se zavazuje hradit zálohy na úhradu za služby související s užíváním předmětného bytu formou pravidelných měsíčních plateb, a to ve výši 1.600,00 Kč (slovy: jeden tisíc šest set korun českých). Jednotlivé poskytované energie a služby související s nájmem bytu, je pronajímatel oprávněn navýšit o DPH, v případě, že citovaná plnění podléhají této dani. Přehled služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem dle této smlouvy tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

4. Rozsah služeb souvisejících s užíváním bytu je uveden v evidenčním listu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Evidenční list dále obsahuje způsob výpočtu nájemného z bytu, úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a předpis měsíčního nájemného a záloh na plnění poskytovaná s užíváním bytu. Výše úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu bude vycházet z cen, které pronajímatel za daná plnění hradí dodavatelům těchto služeb a energií a z platných právních předpisů.
5. Celková měsíční úhrada nájmu a záloh za služby činí 7.194,00 Kč (slovy: sedm tisíc jedno sto devadesát čtyři korun českých) a je splatná každý měsíc vždy do 25. dne měsíce příkazem na účet pronajímatele číslo: 195985340247, variabilní symbol: 520820090.
6. Při nedodržení termínu splatnosti nájemného a záloh za služby bude pronajímatel uplatňovat úrok z prodlení dle § 1970 občanského zákoníku. Pokud by dlužná částka dosáhla výše odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty.
7. Změní-li se náklady na dodávku energií a služeb ze strany jejich dodavatelů nebo dojde-li k novelizaci zákona o DPH, je pronajímatel oprávněn po předchozím písemném sdělení upravit zálohy na tyto úhrady.
8. Skutečnou výši cen za odebrané energie dle odst. 3 tohoto článku vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za uplynulý kalendářní rok, a to do čtyř (4) měsíců od skončení zúčtovacího období.
9. Doplatek vyplývající z vyúčtování zálohových plateb za služby poskytované v souvislosti s nájmem bude splatný do 14 dnů od vystavení faktury - daňového dokladu.
10. Vznikne-li nájemci z titulu vyúčtování přeplatek, bude mu pronajímatelem ve stejné lhůtě vrácen na účet uvedený v této smlouvě, nebo poštovní poukázkou na poslední ohlášenou adresu. V případě splatné pohledávky, kterou má pronajímatel za nájemcem, zejména pohledávku za neuhrazené nájemné, za vzniklé škody nebo neuhrazené zálohy na služby, je pronajímatel v takovém případě oprávněn provést jednostranný zápočet své pohledávky proti pohledávce nájemce na vrácení přeplatku.
11. Ke všem částkám uvedeným v této smlouvě bude pronajímatel účtovat DPH ve výši dle platných právních předpisů (budou-li podléhat DPH).

## **V.**

### **Práva a povinnosti spojená s nájmem bytu**

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
2. Nájemce přebírá byt v takovém stavu, v jakém se ke dni vzniku nájmu nachází a který je popsán v protokole o převzetí bytu.

3. Nájemce je povinen udržovat svým nákladem byt v čistém a užitelném stavu, zejména je povinen provádět drobné opravy a běžnou údržbu, v rozsahu stanoveném právním předpisem – nařízením vlády č. 308/2015 Sb.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli potřebu oprav (mimo oprav běžných), které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.
5. Nájemce je povinen dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz bytů a jejich příslušenství, včetně topných systémů.
6. Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Pronajímatel si vyhrazuje právo udělit nájemci souhlas s osobou, kterou nájemce hodlá přijmout jako nového člena nájemcovy domácnosti. Nevyjádří-li se pronajímatel k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za odepřený. Nájemce je povinen hlásit pronajímateli změny v počtu spolubydlících osob v bytě nepodléhající souhlasu pronajímatele dle ustanovení občanského zákoníku, a další skutečnosti rozhodné pro výpočet úhrad, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy tato skutečnost nastala. Na základě tohoto oznámení, příp. na základě udělení souhlasu pronajímatele dle tohoto článku vyhotoví pronajímatel nový evidenční list pro výpočet nájemného z bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, který se po podpisu oběma smluvními stranami stane nedílnou součástí smlouvy.
7. Pronajímatel požaduje, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Tento počet pronajímatel stanovuje na 5 osob.
8. Nájemce není oprávněn bez předchozího výslovného a písemného souhlasu pronajímatele přenechat byt nebo jeho část do podnájmu ani jej využívat k podnikatelské činnosti, ani mít v bytě registrované sídlo ani povolit registraci sídla jakékoli právnické osoby. Porušení těchto povinností nájemcem se považuje za hrubé porušení této smlouvy nájemcem, na základě kterého je pronajímatel oprávněn vypovědět tuto smlouvu. Nevyjádří-li se pronajímatel k žádosti nájemce dle tohoto článku ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za odepřený.
9. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak ani po předchozím upozornění pronajímatele budou závady a poškození odstraněny na náklady nájemce.
10. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího výslovného a písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
11. Nájemce je zavázán umožnit pronajímateli provedení oprav a úprav v bytě. Nájemce může souhlas s prováděním stavebních úprav a jiných podstatných změn v bytě pronajímatelem odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

12. Pronajímatel nebo jeho zmocněnec má právo, kdykoliv o to požádá, v doprovodu nájemce nebo osoby, kterou nájemce určí vstoupit do kterékoliv části pronajatého bytu. Pronajímatel se zavazuje využívat tohoto práva jen v rozsahu nezbytném pro výkon svých vlastnických práv a způsobem, který šetří oprávněné zájmy a práva nájemce. Nájemce je zavázán tento výkon práva pronajímatele umožnit a strpět.
13. Pronajímatel má právo kdykoli provést jakoukoli úpravu budovy, popřípadě její přestavbu nebo jinou změnu, a to bez souhlasu nájemce. V souvislosti s tímto ujednáním strany vylučují ustanovení § 2259 a 2260 občanského zákoníku.

## **VI. Zánik nájmu bytu**

1. Nájem bytu zanikne dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
2. Pronajímatel je oprávněn smlouvu písemně vypovědět z důvodů a ve lhůtách uvedených v občanském zákoníku.
3. Pro ukončení nájmu ze strany nájemce se uplatní úprava občanského zákoníku.
4. Výpovědní doba činí tři (3) měsíce, přičemž počne běžet ode dne následujícího po dni doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď musí být vyhotovena v písemné formě, odůvodněna a doručena druhé smluvní straně.
5. V případě skončení nájmu je nájemce povinen uvést byt do stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Změny provedené bez souhlasu pronajímatele nezakládají nájemci právo k úhradě nákladů s nimi spojených a nájemce je zavázán na výzvu pronajímatele tyto změny na vlastní náklad odstranit a uvést byt do původního stavu. Pokud byt není předáván ve stavu, v jakém ho nájemce převzal, je pronajímatel oprávněn na náklad nájemce nechat poškození opravit či chybějící součásti doplnit. O odevzdání bytu sepiší smluvní strany předávací protokol.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
2. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
3. Změny a doplňky této smlouvy lze provádět jen ve formě písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
4. Nestanoví-li tato smlouva jinak, řídí se právní vztahy mezi účastníky touto smlouvou založené občanským zákoníkem. Smluvní strany se výslovně dohodly, že vylučují v rozsahu maximálně přípustném dle kogentních ustanovení právních předpisů aplikaci ustanovení § 1764 a násl. občanského zákoníku na jejich smluvní vztah založený touto smlouvou.

5. Veškerá oznámení a dokumenty zasílané pronajímatelem nájemci a nájemcem pronajímateli budou zasílány na korespondenční adresu smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pokud se vrátí oznámení zaslané ze strany nájemce pronajímateli na jeho poslední udanou adresu poštou, kurýrem nebo obdobným způsobem jako nedoručené, má se za to, že toto oznámení bylo doručeno dnem vrácení takové zásilky nájemci bez ohledu na to, zda adresát o zásilce věděl či nikoli. Toto ujednání platí obdobně, je-li odesílatelem zásilky pronajímatel.
6. Strany prohlašují, že při jednání o této smlouvě měly rovné postavení a žádná z nich nejednala tak, jako by byla slabší smluvní stranou. Strany se navzájem ujistují, že ujednání v této smlouvě považují za učiněná v oboustranné dobré víře a v souladu s dobrými mravy.
7. Nájemce nemá právo vypovědět nájem z důvodu změny vlastníka prostor a/nebo budovy.
8. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 - list vlastnictví, příloha č. 2 - rozpis nájemného pro výpočet nájemného z bytu, příloha č. 3 - předávací protokol a příloha č. 4 – grafické zobrazení umístění bytu na plánu budovy č.p. 590.
9. Pokud jedna nebo více částí této smlouvy budou z jakéhokoliv důvodu uznány za neplatné, neúčinné nebo nevykonatelné, neovlivňuje tato skutečnost v žádném případě platnost, účinnost ani vykonatelnost zbylých částí smlouvy a smluvní strany budou brát neplatnou, neúčinnou či nevykonatelnou část smlouvy tak, jako by ve smlouvě nebyla nikdy obsažena, případně ji nahradí jiným platným, účinným či vykonatelným ujednáním, které se svým významem nejvíce blíží neplatné, neúčinné či nevykonatelné části smlouvy.
10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání a na základě jejich pravé a svobodné vůle, a že jim nejsou známy okolnosti, které by bránily uzavření této smlouvy.

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

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Přílohy:

příloha č. 1 – list vlastnictví

příloha č. 2 – rozpis nájemného pro výpočet nájemného z bytu

příloha č. 3 – předávací protokol

příloha č. 4 – grafické zobrazení umístění bytu na plánu budovy č.p. 590