

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

1.

**Pronajímatelem:**

Gymnázium a grafická střední odborná škola Přelouč

Obránců míru 1025, 535 01 Přelouč, IČ 72543159

Ing. Miroslav Pavlata, ředitel školy

(dále jen „jako pronajímatel“)

a

2.

**Nájemcem:**

Vladimír Meduna

nar. :

trvale bytem: Obránců míru 1025, 535 01 Přelouč

(dále jen jako „nájemce“)

podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

### Článek I.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel pronajímá byt v souladu se Zřizovací listinou č.j.: KrÚ 3094/2014/17 OŠK ze dne 19. 12. 2013. Byt se nachází v 1. podlaží budovy Gymnázia a grafické střední odborné školy Přelouč, ulice Obránců míru 1025, 535 01 Přelouč, nacházející se na parcele č. 1044 zapsané na listu vlastnictví 237, vedeném pro obec 575500 Přelouč, katastrální území Přelouč, Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice. Výměra bytu: 49,22 m<sup>2</sup> + sklepy 26,09 m<sup>2</sup>, tj. celkem 75,31 m<sup>2</sup>.

Vybavení bytu, které je a zůstává výlučným vlastnictvím pronajímatele, je specifikováno v evidenčním listu bytu a předávacím protokolu, který tvoří přílohu této smlouvy.

2. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem a vybavením bytu a v této podobě jej přijímá. Je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících.

Nájemce prohlašuje, že byt je ve stavu způsobilém k nastěhování i k obývání dle § 2243 zákona č. 89/2012 Sb. Byt již obývá a smlouva se obnovuje každý kalendářní rok, a to na základě žádosti nájemce – v souladu s výše uvedenou Zřizovací listinou.

## Článek II.

### Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na **dobu určitou**, a to na dobu jednoho roku **od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024.**
2. Nájem zanikne uplynutím doby nájmu nebo na základě písemné dohody obou stran, případně odstoupením některé ze stran od této smlouvy. Nájem lze ukončit také výpovědí ze zákonných důvodů a to s výpovědní lhůtou, kterou připouští zákon, přičemž tato lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena.
3. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a předat jej ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení pronajímateli. V případě ukončení nájmu formou odstoupení pronajímatele od této smlouvy, je nájemce povinen vyklizený byt pronajímateli předat do 10 dnů od skončení sjednané doby ukončení nájmu. V případě, že se nájemce ocitne v prodlení s předáním vyklizeného bytu dle první a druhé věty tohoto odstavce pronajímateli, bude mít pronajímatel právo na smluvní pokutu ve výši 200,-Kč za každý započatý den prodlení. Tato smluvní pokuta je stranami považována za přiměřenou a neodporující dobrým mravům a neodporující § 2239 zákona č. 89/2012 Sb..
4. Pronajímatel je v případě skončení nájmu kteroukoli formou oprávněn vstoupit do pronajatých prostor a pokud nejsou vyklizeny, může pronajímatel byt 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 pronajímatelem, je pronajímatel oprávněn uskladněné věci zpeněžit či případně nechat zlikvidovat. Případný výtěžek zpeněžení uskladněných věcí dle předchozí věty je pronajímatel oprávněn použít na úhradu veškerých splatných pohledávek, které vůči nájemci z titulu nájemního vztahu dle této smlouvy má, přičemž zůstatek je povinen nájemci bez zbytečného odkladu po provedení vyúčtování vrátit.

## Článek III.

### Nájemné

1. S ohledem na příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů sjednává pronajímatel s nájemcem nájemné. **Nájemné činí 6.500,- Kč** (slovy šest tisíc pětset korun českých) měsíčně. Úhradu za další služby spojené s nájmem – **spotřeba plynu, vodné a stočné**, které nejsou zahrnuty v nájemném, bude nájemce hradit měsíčně **paušálně částkou ve výši 1.800,- Kč** (slovy jeden tisíc osmset korun českých). Podrobný rozpis částek je uveden v Dohodě o platbě nájemného a měsíčních záloh na dodávky energií, která je přílohou této nájemní smlouvy. Skutečná výše úhrady za služby bude pronajímatelem zúčtována se

zaplacenými zálohami jednou ročně. **Zálohy za služby neobsahují platby za elektřinu spotřebovanou v bytě a likvidaci odpadů. Tyto náklady je pronajímatel povinen hradit samostatně.**

2. **Celkovou částku 8.300,-- Kč** (slovy osm tisíc třista korun českých) tvořící nájemné dle odst. 1 tohoto článku a úhradu za služby dle odst. 1 tohoto článku je nájemce povinen platit pronajímateli i bez faktury na účet č. 25830561/0100, a to v pravidelných termínech vždy do 15. dne běžného kalendářního měsíce. Dnem uhrazení se rozumí zaevidování příslušné částky jako přírůstků na určeném účtu.

3. V případě prodlení s platbou nájemného a úhrady za služby, které nebude uhrazeno do konce příslušného měsíce je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci uhrazení smluvní pokuty ve výši 0,05% dlužné částky za každý započatý den prodlení. Bude-li prodlení s platbou nájemného či úhrady za služby trvat více než 2 měsíce, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

#### **Článek IV.**

##### Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel nájemci předal byt na základě předávacího protokolu a zavazuje se umožnit nájemci řádné užívání bytu, jakož i poskytování služeb spojených s pronájmem (viz čl. III).
2. Pronajímatel je dále povinen na své náklady udržovat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, a to po celou dobu trvání nájmu.

#### **Článek V.**

##### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen řádně a včas hradit nájemné a úhrady za služby jak sjednáno v čl. III výše.
2. Nájemce je oprávněn užívat byt a požívat plnění (služby), jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno, a to řádně, za úhradu a v rozsahu a za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy.
3. Nájemce je povinen pronajatý byt udržovat v dobrém stavu a opatrovat a chránit s maximální možnou péčí vybavení bytu, jakož i jiný majetek pronajímatele či třetích osob nalézající se v pronajatém bytě.
4. Nájemce je povinen odstranit veškeré závady a poškození, které v bytě způsobil on sám nebo osoby, kterým vstup do bytu umožnil. Pokud se tak nestane, bude pronajímatel oprávněn požadovat od nájemce úhradu nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s provedením nezbytných oprav.

5. Nájemce je povinen nést veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami bytu a umožnit pronajímateli 1 den předem ohlášenou kontrolu stavu pronajatých prostor, 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 bytu 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. Pro účel této smlouvy se pojmem běžná údržba a drobné úpravy rozumí toto:

5.1 Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

A) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy bytových vodoměrů.

B) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. Za drobné opravy se nepovažují u zařízení pro vytápění, opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

C) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v článku V, odstavci 5.1, písm. A) a B).

D) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v článku V, odstavci 5.1 písm. A) a B), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

E) Součet nákladů za drobné opravy uvedené článku V, odstavci 5.1, písm. A), B) a D) nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

F) Podlahovou plochou bytu se pro účely této smlouvy rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně podnájemcem bytu;

5.2 Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v tomto odstavci, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry. Do běžné údržby se také počítá celkový úklid bytu před navrácením nemovitosti zpět pronajímateli.

6. Nájemce se zavazuje užívat pronajatý byt v souladu s obecně platnými pravidly soužití a nerušit svým chováním ostatní uživatele domu a okolí.
7. Stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bytu může nájemce provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na své náklady.
8. Nájemce je oprávněn pronajatý byt využívat výhradně k osobnímu bydlení a není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele tento byt využívat k podnikání ani k ubytování trvalejšího rázu osob odlišných od pronajímatele a příslušníků domácnosti či dále tento byt či jeho část pronajmout.
9. **Příslušníci domácnosti**, tj. osoby, které se do bytu nastěhují a které lze označit za příslušníky domácnosti: manželka - **Rayisa Kytanova, nar.** . V případě smrti nájemce souhlasí pronajímatel s přechodem nájmu na manželku. Bez prodlení, nejpozději však do 1 měsíce, je povinen nájemce pronajímateli oznámit změny v počtu osob užívajících byt.
10. Pronajímatel souhlasí s tím, aby nájemce a jeho rodinní příslušníci měli v nájemním bytě své trvalé bydliště.
11. Nájemce se zavazuje písemně oznamovat pronajímateli bez zbytečného odkladu nutnost provedení rozsáhlejších oprav nebo údržby bytu a umožnit takové opravy, jinak bude odpovídat za škodu, která v důsledku prodlení vznikne.
12. V případě, že nájemce poruší některou ze svých povinností uvedených výše v odst. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 tohoto článku, bude pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

#### Článek VI.

##### Obecná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami a účinnosti dnem 1. 1. 2023
2. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě jsou platné pouze po dohodě obou stran písemnou formou.
3. Všechna práva a povinnosti přecházejí na případné právní nástupce obou stran.
4. Písemnosti mezi smluvními stranami se doručují na adresu Obránců míru 1025, 535 01 Přelouč.

5. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 vyhotoveních, z nichž po 1 obdrží každá smluvní strana.

5. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené, zejména ostatní práva a povinnosti smluvních stran z nájemního vztahu, možnosti jeho změn, způsoby jeho skončení včetně povinnosti poskytnout náhradu, případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu apod., se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky.

6. Pokud by kterékoli ustanovení této smlouvy bylo shledáno neplatným či nevykonatelným, ostatní ustanovení této smlouvy tím zůstávají nedotčena.

7. Nájemce si může vyměnit zámek u bytové jednotky, ale je povinen o této změně informovat Pronajímatele a do 10 dnů od výměny předat klíč od nového zámku.

Příloha: Dohoda o platbě nájemného a měsíčních záloh na dodávky energií.

V Přelouči 21. 12. 2023

V Přelouči dne 21. 12. 2023

.....  
Pronajímatel

.....  
Nájemce