Nájemní smlouva

č. B 56 / 2023

Město Turnov, Antonína Dvořáka 335, 511 22 Turnov
IČ: 00276227, DIČO: CZ 00276227
zastoupeno starostou Ing. Tomášem Hockem
podpisem pověřena Mgr. Dagmar Šrytrová, vedoucí OSM
číslo účtu: 19-1263075359/0800
na straně jedné jako pronajímatel
a
Gymnázium Turnov, J. Palacha čp. 804, 511 01
příspěvková organizace
IČO: 00854981
zastoupené ředitelem školy: Mgr. Miroslavem Vávrou, jmenovaným do funkce ředitele Gymnázia Turnov ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy České republiky dne 15.8.2002, č.j. 653/02/RK
bankovní spojení: ČSOB a.s. Turnov, číslo účtu 160707240/0300
na straně druhé jako nájemce

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto

n á j e m n í s m l o u v u :
dle příslušných ustanovení § 2201 a násl. s přihlédnutím k ustanovením § 2235 -2296 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I.
Předmět nájmu bytu a doba trvání nájmu.

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem domu čp. 804, ulice Jana Palacha v Turnově, zapsaným na listu vlastnictví č.10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily pro k.ú. Turnov, obec Turnov.

Pronajímatel přenechává touto nájemní smlouvou nájemci do užívání byt č.1/1NP, kategorie nesnížená, v domě čp. 804, ulice Jana Palacha, 511 01 Turnov.

Nájem bytu se sjednává na dobu určitou.

Nájem bytu vzniká dne **01.01.2024** a skončí dne **31.12.2025**.

Byt je určen a užíván výhradně k účelu bydlení.

Podrobné údaje jsou obsaženy v pasportu objektu, který je součástí této nájemní smlouvy jako příloha č. 1.

Stanovení dohodnuté úhrady nájemného a zálohových nezbytných plnění za služby spojené s užíváním bytu jsou uvedeny v příloze č.2 , č.3 a č.4.

O odevzdání bytu a datu jeho zpřístupnění nájemci se pořizuje protokol, který podepisuje nájemce a pronajímatel.
Podpisem protokolu o předání bytu nájemce potvrzuje, že k danému dni (ujednané době) byl seznámen se stavem předmětu nájmu a tento je způsobilý k užívání dle této smlouvy.

Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k zajištění bytových potřeb svých, případně i členů své domácnosti.

II.
Skončení nájmu

Nájemce může ukončit nájem výpovědí bez udání důvodu.

Smluvní strany ujednávají tyto důvody výpovědi **dané pronajímatelem** nájmu uzavřeného **na dobu určitou** podle této nájemní smlouvy i před uplynutím ujednané doby:
a) užívá-li nájemce (členové jeho domácnosti) byt takovým způsobem, že jej opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem a neuposlechne doručené písemné výzvy pronajímatele k nápravě
b) nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného
c) poruší-li nájemce závazek předchozího písemného souhlasu pronajímatele s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti.
d) při nesplnění přiměřenosti počtu osob k velikosti bytu nájemcem
e) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli.

Sjednaná doba výpovědi ve všech případech činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

Pronajímatel může nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co nastaly skutečnosti podle § 2283 odst. 1) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Uplynutím doby určité nájem skončí. Nájem může skončit m.j. dohodou smluvních stran, smrtí nájemce, dnem dojití oznámení pronajímateli, že osoba splňující podmínku přechodu nájmu nehodlá v nájmu pokračovat, uplynutím doby (prolongací), odstoupením od smlouvy, výpovědí.

K datu skončení nájmu předá nájemce byt čistý (vybílený), vyklizený se vším vybavením a zařízením ve stavu v jakém jej převzal a způsobilý k dalšímu účelu bydlení.

O odevzdání bytu se vyhotoví písemný protokol.

Pronajímatel podle § 2295 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník uplatní právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

III.
Nájemné a jiné platby

Nájemné platí nájemce měsíčně v ujednané výši uvedené v předpisu nájemného ve výpočtovém listu, ve kterém jsou vyjmenovaná nezbytná plnění spojená s užíváním bytu („služby"), které zajistí pronajímatel za uvedenou úplatu po dobu nájmu.

Nezbytná plnění jsou stanovená zálohově tak, aby v průběhu zúčtovacího období kryly celkové předpokládané náklady na dodávky energií, vody a ostatní náklady dle konkrétního rozpisu

vyhotoveného pro každý byt. Výše nezbytných plnění je dána také počtem osob žijících ve společné domácnosti s nájemcem bytu, nebo při nedoplatku v předchozím vyúčtování.
Výše těchto záloh nezbytných plnění je stanoven v předpisu nájemného ve výpočtovém listu.

Nájemné a zálohy na jiných platbách („službách") jsou splatné **v běžném měsíci** nejpozději do konce příslušného kalendářního měsíce.
Skutečná výše ceny za nezbytná plnění související s užíváním bytu se vyúčtuje oproti skutečným nákladům dle právních předpisů (zákon číslo 67/2013 Sb).

Bude - li nájemce v **prodlení** s placením **nájemného** bude povinen zaplatit pronajímateli i **smluvní úrok z prodlení**, který činí za každý den prodlení 1promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.
Bude-li nájemce v **prodlení** s placením „**služeb**" podle zákona 67/2013 Sb., bude povinen zaplatit pronajímateli i **zákonný poplatek z prodlení**, podle § 13 odst.2, z.č.67/2013 Sb., který činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.

Nájemce je povinen do jednoho měsíce od jejich vzniku oznámit pronajímateli skutečnosti, mající vliv na výpočet záloh a jiných plateb.

Smluvní strany výslovně sjednávají, že pronajímatel je oprávněn **jednostranně** měnit (doplňovat, zvyšovat, snižovat) nezbytná plnění v předpisu nájemného a evidenční list, a to **zejména** v kterémkoliv z následujících případů:
a) v případě zvýšení cen nezbytných plnění spojených s užíváním bytu
b) v případě, že z posledního vyúčtování nezbytných plnění vznikl nedoplatek, je pronajímatel oprávněn jednostranně navýšit měsíční plnění o 1/12 tohoto nedoplatku, jakmile tuto skutečnost zjistil
c) v případě, že pronajímatel poskytne nájemci nové plnění (jiné než nezbytné), které doposud nebylo poskytováno.

IV.
Jistota

Podle § 2254 (při přechodu nájmu podle § 2281) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, se oba účastníci dohodli na složení peněžité jistoty při podpisu nájemní smlouvy ve výši **0 Kč**.

V.
Práva a povinnosti stran

Pronajímatel prohlašuje, že podpisem této nájemní smlouvy neuděluje písemný souhlas (neudělil ani předchozí ústní souhlas) nájemci přijmout do bytu a zřídit třetí osobě užívací právo k bytu.

Pronajímatel si vyhrazuje touto nájemní smlouvou podmínku předchozího písemného souhlasu s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti ve smyslu § 2272 odstavec 2, zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Pronajímatel si vymiňuje na nájemci splnění přiměřenosti počtu osob k velikosti bytu podle § 2272 odst. 3) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Nájemce je oprávněn provést změnu, úpravu, přestavbu, nebo jiné změny předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Běžné opravy předmětu nájmu, související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou specifikované v příloze číslo 3 hradí nájemce.

Nájemce, jakož i osoby užívající byt společně s nájemcem, jsou povinni byt, společné prostory a zařízení domu užívat řádně a chránit je před vznikem škody. Dále jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby i ostatní nájemci a oprávnění uživatelé bytu měli zajištěný nerušený výkon svých uživatelských práv.

Nájemce je povinen odstranit na své náklady ihned závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo ti, kteří s ním bydlí, nebo jim umožnil přístup do domu.
Nestane-li se tak, odstraní pronajímatel závady na účet nájemce.

VI.
Závěrečná ujednání

Změny nebo dodatky k této smlouvě musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné.

Usnesením RM č.762/2020 ze dne 17.12.2020 byla pověřena uzavíráním a podpisem nájemních smluv vedoucí OSM města Turnova.

Nájemní smlouva je uzavřena jako pokračování nájemní smlouvy č.B 62/2021 ze dne 20.12.2021 a skončí dne 31.12.2023.

Pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí se účastníci této smlouvy příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a předpisy, které jej provádí a doplňují.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své vlastnoruční podpisy.

V Turnově 22.12.2023

Město Turnov
Antonína Dvořáka 335
511 01 Turnov

.....
Mgr. Miroslav Vávra, ředitel školy
nájemce

.....
Mgr. Dagmar Šrytrová, vedoucí OSM
za pronajímatele