

# Smlouva o nájmu bytu

uzavřená dle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „smlouva“), níže uvedeného dne, měsíce a roku

mezi smluvními stranami:

## 1. Vyšší odborná škola a Střední průmyslová škola, Rychnov nad Kněžnou, U Stadionu 1166

Sídlo: 516 01 Rychnov nad Kněžnou, U Stadionu 1166

Jednatel: Mgr. Bc. Dana Havranová, MBA - ředitelka

Zřizovací listina vydaná Zastupitelstvem Královéhradeckého kraje č.j. 14756/SM/2009

IČ: 75 137 011 DIČ: CZ75137011

(dále jen „pronajímatel“)

a

## 2. Kamil Zátopek

Trvalý pobyt: Javornická 1209, 516 01 Rychnov nad Kněžnou

(dále jen „nájemce“)

### Čl. 1

#### Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je příspěvkovou organizací Královéhradeckého kraje s právem hospodaření k budově č. p. 1209 v ulici Javornická v Rychnově nad Kněžnou, která stojí na pozemku st. parc. č. 940/3. Výše uvedená nemovitost je zapsána na LV 437 pro obec a katastrální území Rychnov nad Kněžnou u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, Katastrální pracoviště Rychnov nad Kněžnou.

2. Pronajímatel dále prohlašuje, že v budově uvedené v odst. 1 Čl.1 této smlouvy, se nalézá v I. nadzemním podlaží byt o velikosti 104,43 m<sup>2</sup> I. kategorie.

3. Stav, vybavení a příslušenství bytu jsou podrobně uvedeny v Protokolu o předání a převzetí bytu a v Evidenčním listu, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.

### Čl. 2

#### Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává byt (specifikovaný v Čl. 1) k užívání nájemci, a to za účelem zajištění bytových potřeb nájemce, popř. i členů jeho domácnosti. Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohy na služby spojené s nájmem bytu, užívat byt v souladu se zákonem a touto smlouvou.

2. Pronajímatel přenechává byt ve stavu způsobilém k obvyklému užívání, nájemce prohlašuje, že se se stavem bytu před uzavřením této smlouvy seznámil a k jeho stavu nemá žádných výhrad a neshledává žádné překážky, které by bránily jeho obvyklému užívání.

### Čl. 3

#### Doba nájmu

1. Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou od 1. 4. 2024 do 31. 3. 2026.

2. Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou pro případ, že bude byt a související nebytové prostory potřebovat pro svou činnost dle zřizovací listiny, případně též pro zájmy zřizovatele. Nájemci je tato skutečnost dobře známa a výslovně takové právo pronajímatele akceptuje. Smluvní strany pro vyloučení pochybností ve shodě uvádějí, že tento výpovědní důvod považují za závažný důvod pro vypovězení nájmu ve smyslu ustanovení § 2288 odst. 1 písm.d) občanského zákoníku.

## **Čl. 4**

### **Nájemné a úhrada souvisejících služeb**

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíčně nájemné včetně záloh na úhrady služeb spojených s užíváním bytu ve výši **6.307,00 Kč** (slovy:šesttisícitřístasedm) To vše je uvedeno v Evidenčním listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

2. Nájemné a zálohy na úhradu služeb spojených s užíváním bytu jsou splatné vždy do 20. dne daného kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. Skutečné náklady za ceny služeb spojených s užíváním bytu za zúčtovací období (kalendářní rok) pronajímatel vyúčtuje do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období a ve stejné lhůtě bude provedeno i finanční vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

3. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné a zálohy na úhrady služeb spojených s užíváním bytu řádně a včas buď v hotovosti v pokladně pronajímatele nebo bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. [REDAKCE] vedený u Komerční banky v Rychnově n. Kn. Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

4. Pronajímatel je oprávněn provést každoročně jednostranně změnu výše nájemného v případě nárůstu inflace vyjádřené indexem nárůstu spotřebitelských cen za předcházející kalendářní rok dle sdělení Českého statistického úřadu. Nájemné je pronajímatel oprávněn zvýšit až o 100% indexu nárůstu spotřebitelských cen vždy od 1.7. příslušného kalendářního roku. Změnu výše nájemného oznámí pronajímatel nájemci písemnou formou nejpozději do 30.4. příslušného kalendářního roku.

5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je po dobu trvání nájmu oprávněn přijímat nové členy domácnosti, pokud se nejedná o osoby blízké ve smyslu občanského zákoníku, pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V případě, že došlo ke změně počtu členů nájemcovy domácnosti oproti stavu, který byl v době uzavření smlouvy, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 2 měsíců ode dne, kdy tato změna nastala. V případě, že nájemce povinnosti dle tohoto odstavce smlouvy nesplní, bude se jednat o závažné porušení povinností nájemce, která zakládá pronajímateli právo k výpovědi nájemní smlouvy dle ust. § 2288 občanského zákoníku.

6. Výši záloh na úhradu služeb spojených s užíváním bytu je pronajímatel oprávněn kdykoli zvýšit, pokud dojde ke zvýšení cen služeb ze strany dodavatelů těchto služeb.

## **Čl. 5**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel má vůči nájemci za přenechání bytu k užívání pro účel vymezený dle Čl. 2. odst. 1. smlouvy nárok na úhradu nájemného včetně záloh na úhradu služeb spojených s užíváním bytu.

2. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu a souvisejících prostor, včetně služeb spojených s užíváním bytu v rozsahu stanoveném v Evidenčním listu.

3. Pronajímatel je povinen odstranit vady či poškození, které mu nájemce oznámí bez zbytečného odkladu a za které sám neodpovídá, neprodleně a na svůj náklad. V případě, že pronajímatel tyto včasné oznámené vady či poškození bez zbytečného odkladu neodstraní, je povinen nahradit nájemci odůvodněné náklady, které nájemce vynaložil sám na odstranění této vady či poškození. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které by se dotkly možnosti řádného užívání bytu ze strany nájemce, je pronajímatel povinen poskytnout nájemci i přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu nájmu trvaly.

## **Čl. 6**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat byt a současně v nezbytném rozsahu související prostory v budově, kde se byt nachází, přičemž je povinen zejména respektovat činnost pronajímatele a zdržet se veškerého jednání, kterým by tuto činnost omezil, a dále nahradit pronajímateli veškeré škody, které svým užíváním způsobil, případně též osoby, kterým do budovy umožnil přístup.

2. Nájemce hradí v bytě náklady spojené s běžnou údržbou a drobné opravy nepřesahující jednotlivým nákladem částku 3.000,00 Kč.

3. Nájemce je povinen odstranit na své náklady závady a poškození, které způsobil v bytě sám nebo ti, kdo bydlí v pronajatém bytě.

4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě, že pronajímatel neodstraní vady nebo poškození, které mu nájemce včas oznámí, bez zbytečného odkladu a řádně, je nájemce oprávněn je odstranit sám a požadovat po pronajímateli náhradu všech nákladů, které důvodně na jejich odstranění vynaložil. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které se dotkly možnosti řádného užívání bytu, má právo vůči pronajímateli uplatnit nárok na poskytnutí přiměřené slevy z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození bytu trvaly.

5. Nájemce nesmí provádět v bytě stavební úpravy ani podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

6. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7. Nájemce si uzavřením smlouvy s příslušnými dodavateli zajišťuje na vlastní náklady a na svou odpovědnost dodávku elektrické energie. V případě, že v souvislosti s dodávkami služeb, které si zajišťuje sám nájemce, budou prováděny jakékoli úpravy na majetku pronajímatele, je nájemce povinen vyžádat si předchozí písemný souhlas pronajímatele, zároveň nájemce odpovídá pronajímateli za jakékoli škody vzniklé na majetku pronajímatele v souvislosti s dodávkami těchto služeb.

8. V bytě, kde jsou instalovány poměrové měřiče odběru tepla, teplé užitkové vody a studené vody nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem měřidel a zkontroloval jejich funkčnost a neporušenost plomb a přebírá odpovědnost za plnění povinností vyplývajících ze směrnic o měření tepla, teplé užitkové vody, studené vody. Nájemce je povinen zpřístupnit byt pro provedení montáže, servisu, oprav a odečtu měřidel v termínu stanoveném pronajímatelem nebo vzájemnou dohodou.

9. Nájemce souhlasí s uveřejněním výše uvedené Smlouvy o nájmu bytu v registru smluv.

## **Čl. 7**

### **Zánik nájmu**

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou může zaniknout kdykoliv písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí z důvodů a za podmínek uvedených v občanském zákoníku, zejména pak s výhradou dle Čl. 3 odst. 2. této smlouvy.

2. Při zániku nájmu je nájemce povinen byt a související nebytové prostory vyklidit, a to do 15 dnů ode dne zániku nájmu, a předat ho pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. O předání bytu se strany zavazují sepsat předávací protokol, v němž zachytí stav předávaného bytu a stavy měřidel u jednotlivých médií.

## **Čl. 8**

### **Sankce**

1. Nezaplatí-li nájemce nájemné, zálohu na úhrady na služby spojené s užíváním bytu nebo nedoplatky z vyúčtování služeb řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 25,- Kč za každý započatý měsíc. Neplacení nájemného nebo záloh na úhrady za služby spojené s užíváním bytu po dobu delší než 3 měsíce může být důvodem k výpovědi nájemní smlouvy.

2. V případě, že bude nájemce po skončení nájmu v prodlení s vyklizením bytu, má pronajímatel právo vyklidit byt na náklady nájemce.

3. V případě, že nájemce dobrovolně nesplní svou povinnost vyplývající mu z Čl. 6 odst. 8, je pronajímatel oprávněn zajistit odstranění závad či poškození na náklady nájemce.

## **Čl. 9**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2. Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží jeden stejnopis. Tato smlouva zároveň ruší v plném znění Smlouvu o nájmu

bytu, která byla uzavřena mezi pronajímatelem a nájemcem dne 30.1.2023.

3. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.

4. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

Nedílné součásti smlouvy:

1. Evidenční list bytu
2. Protokol o předání a převzetí bytu

V Rychnově n. Kn. dne 12. 2. 2024

.....  
Mgr. Bc. Dana Havranová, MBA-ředitelka  
pronajímatel

.....  
Kamil Zátopek  
nájemce