Smlouva o nájmu služebního bytu

dle ust. § 2235 a ust. § 2297 a násl. občanského zák.

uzavřená dne níže uvedeného

mezi

pronajímatelem:
Město Mariánské Lázně, IČ: 00254061, DIČ: CZ00254061, se sídlem městského úřadu: Ruská 155, 353 01 Mariánské Lázně, zastoupené starostou města panem Martinem Hurajčíkem,
(dále jen **pronajímatel**, popř. **smluvní strana**)

a

nájemcem:
Zdeněk Dúbravčík, na[redacted], trv[redacted] Mariánské Lázně,
(dále jen **nájemce**, popř. **smluvní strana**)

t a k t o :

I.
Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je zřizovatelem příspěvkové organizace Základní školy Úšovice, Mariánské Lázně, Školní náměstí 472, příspěvková organizace, se sídlem: Školní náměstí č.p. 472/3, 353 01 Mariánské Lázně, IČO: 70997543, zapsané v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Plzni pod sp. zn. Pr 686. Nájemce je jako zaměstnanec v pracovním poměru u výše uvedené příspěvkové organizace, a to na základě uzavřené pracovní smlouvy na dobu neurčitou se sjednaným druhem práce: školník.

2. Pronajímatel je jediným vlastníkem nemovitosti - budovy Základní školy Úšovice, Mariánské Lázně, Školní náměstí 472, bytové jednotky č. 472/2 (služební byt), ul. Školní náměstí, na stav. parc. č. 606, v kat. území 691607 Úšovice a obci 554642 Mariánské Lázně.

3. Pronajímatel s nájemcem uzavřel dne 17. 03. 2023 nájemní smlouvu ke služebnímu bytu v budově Základní školy Úšovice, tj. v budově, kde sídlí výše uvedená příspěvková organizace, na užívání bytové jednotky č. 472/2, ul. Školní náměstí č.p. 472, k.ú. Úšovice, obec Mariánské Lázně, a to na dobu určitou do 31. 03. 2024. Nájemní poměr končí uplynutím doby nájmu dne 31. 03. 2024, z tohoto důvodu nájemce požádal o prodloužení doby trvání Smlouvy o nájmu služebního bytu. Je i nadále v trvalém pracovním poměru u výše uvedené příspěvkové organizace, a to na základě uzavřené pracovní smlouvy na dobu neurčitou se sjednaným druhem práce: školník.
Nájemní smlouva se uzavírá s účinností **od 01. 04. 2024 do 31. 03. 2025.**

4. Pronajímatel přenechává výše uvedený byt k dočasnému užívání (nájmu) nájemci za účelem zajištění bytových potřeb nájemce a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné. Nájemce již užívá bytovou jednotku a prohlašuje, že je způsobilý k účelu užívání dle této smlouvy.

II.
Doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu za podmínek dle této smlouvy nájemci k užívání na dobu určitou, a to s účinností **ode dne 01. 04. 2024 do 31. 03. 2025**. Smluvní strany potvrzují, že předmět nájmu nájemce již řádně užívá, a není proto třeba provádět předání a převzetí předmětu nájmu. Smluvní strany konstatují, že kontinuálně navazují na již v minulosti vzniklý nájemní poměr a touto smlouvou dochází k jeho prodloužení. Současně potvrzují, že touto smlouvou jsou ode dne její účinnosti, resp. od počátku prodloužené doby nájmu, tj. ode dne 01. 04. 2023, sjednány nové smluvní podmínky nahrazující předchozí ujednání ohledně předmětu nájmu.

2. Smluvní strany výslovně vylučují automatické obnovování nájmu dle ust. § 2285 občanského zák. Nájem se považuje za skončený i v případě, kdy nájemce neoprávněně pokračuje v užívání bytu.

III.
Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

1. Nájemce se zavazuje uhrazovat pronajímateli měsíční nájemné za užívání bytu ve výši 2.691,00 Kč a nájemné za vybavení bytu ve výši 200,00 Kč, **celkem nájemné ve výši 2.891,00 Kč**, slovy: Dvatisícešestsetdevadesátjedna korun, a to vždy nejpozději do konce příslušného měsíce za měsíc, na který je placeno, na účet Města Mariánské Lázně, se sídlem Ruská 155, Mariánské Lázně, **č.ú.: 19-720331/0100, VS: 21326082**, nebo hotově na pokladně Města Mariánské Lázně.

2. V nájemném nejsou zahrnuty ceny služeb s užíváním bytu související. Jsou to služby za dodávku vody – voda a ohřev pro TUV, studená voda, odpad, osvětlení společných prostor, případně ceny dalších služeb, které si ke své tíži hradí nájemce sám.

3. Zálohy za tyto služby platí nájemce správci domu dle určení. Zálohy budou hrazeny na základě správcem vystaveného listu s platebním kalendářem s rozpisem jednotlivých záloh, za platebních podmínek (bankovní účet a splatnost), které jsou uvedeny na vystaveném listu s platebním kalendářem. Správce provádí nájemci přímé řádné vyúčtování těchto záloh.

4. Správcem domu je **Mariánskolázeňská realitní agentura, s.r.o., IČO: 19940327, se sídlem: Chebská 255/5, 353 01 Mariánské Lázně, zastoupená jednatelem Jiřím Škrochem, DiS.**

5. V případě prodlení s úhradou nájemného nebo nákladů za poskytnuté služby je nájemce povinen uhradit pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. a náklady spojené s uplatněním pohledávky dle příslušného předpisu.

6. Smluvní strany se dohodly na inflační doložce k výši nájemného tak, že pronajímatel je oprávněn výši nájemného každoročně valorizovat, tj. jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok vyhlášenou Českým statistickým úřadem, se zaokrouhlením na celou stokorunu nahoru. Nájemné může být takto upraveno od prvního dne měsíce následujícího po veřejném vyhlášení tohoto koeficientu ČSÚ.

7. Pokud nedojde k úhradě dlužných částek dle této smlouvy, dohodly se smluvní strany, že je pronajímatel oprávněn využít zadržovací právo k majetku, který se nacházel v bytě a který pronajímatel v souladu s tímto článkem vyklidil. O uplatnění zadržovacího práva vyrozumí pronajímatel písemně nájemce s uvedením důvodu uplatnění zadržovacího práva.

IV.
Skončení nájmu

1. Nájemní poměr sjednaný touto smlouvou může skončit jedním z následujících způsobů:
   a) uplynutím doby nájmu,

b) dle ust. § 2298 odst. 1 občanského zák., tj. posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci pro výše uvedenou příspěvkovou organizaci, aniž k tomu měl vážný důvod,
c) dohodou smluvních stran,
d) výpovědí ze strany pronajímatele či nájemce, a to ze zákonných důvodů,
e) výpovědí ze strany pronajímatele či nájemce, a to s níže uvedených sjednaných důvodů,
f) z jiných zákonných důvodů (např. zánikem předmětu nájmu atd.).

2. Nájemce může vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou, a to bez uvedení důvodu.

3. Pronajímatel může vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou z těchto zákonných důvodů:
a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcům byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu,
e) byt má být užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství již bylo rozvedeno,
f) pronajímatel potřebuje byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

4. Pronajímatel dále může vypovědět nájem bez výpovědní doby, pokud nájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem. Smluvní strany si výslovně stanovují, co zejména považují za zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce takto:
a) Nájemce dá předmět nájmu do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.
b) Nájemce brání pronajímateli v přístupu do bytu za účelem provedení potřebné opravy, údržby věci nebo za účelem nezbytnému zabránění škodě, či hrozícímu nebezpečí z prodlení.
c) Nájemce opakovaně porušuje i přes písemnou výzvu pronajímatele k odstranění nedostatků svoje povinnosti.
d) Nájemce provádí stavební úpravy na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele.
e) Nájemce provedl úpravy na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a na žádost pronajímatele neuvedl předmět nájmu v poskytnuté lhůtě do původního stavu.
f) Nájemce je v prodlení s placením nájemného anebo služeb spojených s užíváním bytu za dobu alespoň tří měsíců.
g) Nájemce poškozuje byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem.
h) Nájemce způsobuje jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

5. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé straně. Výpovědní doba počíná od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď byla doručena druhé straně.

6. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a veškeré další součásti a příslušenství předmětu nájmu a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, a to formou písemného předávacího protokolu.

7. V případě, že nájemce přes výzvu pronajímatele byt nevyklidí, je pronajímatel oprávněn byt vyklidit na náklad nájemce. Bude-li mít pronajímatel vůči nájemci splatné, popř. i nesplatné pohledávky, je

pronajímatel oprávněn byt s věcmi patřícími nájemci zapečetit a zadržet ve smyslu ust. §1395 a násl. občanského zák. k zajištění svých pohledávek.

8. Nájemce je povinen odstranit na své náklady a bez nároku na vyrovnání v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Nájemce rovněž odstraní na své náklady a bez nároku na vyrovnání v předmětu nájmu změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede předmět nájmu do původního stavu.

9. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

V.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Nájemce se zavazuje neznečišťovat předmět nájmu ani společné prostory domu, neumísťovat v nich předměty, které by omezovaly ostatní uživatele nebo by mohly ohrozit bezpečnost třetích osob. Nájemce se zavazuje zachovávat v domě klid tak, aby nad míru obvyklou nebyli rušeni ostatní uživatelé. Nájemce bere na vědomí, že je zejména nutné respektovat dobu tzv. nočního klidu mezi 22:00 až 06:00 hod.

2. Nájemce se zavazuje po dobu trvání nájmu zajišťovat na svůj náklad veškeré běžné opravy, údržbu a úpravy bytu, jejich součástí a příslušenství. Běžnými opravami se rozumí veškeré opravy, při nichž nebude nutno zasahovat hlouběji než 5 cm pod povrch podlah, stěn a stropů. Bude-li nájemce požadovat provedení rozsáhlejších stavebních úprav, popř. změny na instalacích nebo zásobovacích vedeních, je nájemce povinen si vyžádat k jejich provedení písemný souhlas pronajímatele. Obě strany se vzájemně dohodly, že v průběhu nájmu, ani při skončení nájmu nemá nájemce právo na náhradu/vyrovnání žádných nákladů spojených s opravou, úpravou či změnou předmětu nájmu (včetně technického zhodnocení) ve smyslu § 2220 občanského zákoníku, ani na protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu v průběhu nájmu.

3. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit a které nelze odstranit běžnou opravou, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.

4. Nájemce odpovídá za všechny zaviněné škody, které způsobí na předmětu nájmu včetně škod, které způsobí jiné osoby nacházející se v předmětu nájmu. Takové škody je nájemce povinen na svůj náklad napravit formou uvedení do původního stavu, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. Nájemce v této souvislosti rovněž odpovídá za případnou nemajetkovou újmu.

5. Pronajímatel si vyhrazuje právo souhlasu s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. V případě, že by toto nájemce nerespektoval a přijal by do bytu nového člena domácnosti bez písemného souhlasu pronajímatele, pak jde o závažné porušení povinnosti zakládající důvod k výpovědi. Sníží-li se počet členů nájemcovy domácnosti, oznámí to nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu.

6. Obecně smluvní strany sjednávají zákaz podnájmu. Nájemce může dát do podnájmu byt nebo jeho část jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení kontrolu předmětu nájmu, tj. je povinen umožnit pronajímateli vstup do bytu za účelem kontroly.

8. Nájemce není oprávněn provozovat v předmětu nájmu jakoukoliv živnostenskou, podnikatelskou či obdobnou výdělečnou činnost. Není rovněž oprávněn umístit do předmětu nájmu na jeho adresu sídlo jakékoliv právnické osoby či místo podnikání jakékoliv fyzické nebo právnické osoby.

VI.
Závěrečná ustanovení

1. Ve věcech neupravených touto smlouvou se smluvní strany řídí platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem. Neplatnost určitého jednotlivého ustanovení neovlivňuje platnost celé smlouvy. V případě neplatnosti jednotlivého ustanovení se smluvní strany zavazují nahradit neplatné ustanovení ustanovením platným, které svým věcným, popř. ekonomickým účelem co nejvíce odpovídá neplatnému ustanovení a účelu a smyslu této smlouvy.

2. V zasílání písemností se smluvní strany dohodly na tomto způsobu doručování - doporučená zásilka bude považována za doručenou i v případě, kdy si ji smluvní strana nevyzvedne v úložné lhůtě u provozovatele poštovních služeb nebo zásilku odmítne převzít s tím, že pro doručení platí okamžik, který nastane nejdříve.

3. Pro případ, kdy jsou smluvní strany dle této smlouvy po[redacted]t, popř. všeobecně komunikovat (toto neplatí pro zasílání jednos[redacted]zavírání dodatků apod.), se smluvní strany dohodly, že bude dostatečné tak činit prostřednictvím svých e-mailových adres, nebo telefonních kontaktů:

	Telefon	E-mail
Pronajímatel	354 922 137	katerina.latislavova@muml.cz
Nájemce		dubravcik@seznam.cz

4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem oboustranného podpisu smluvních stran a účinnosti dne 01. 04. 2024 Uzavření této smlouvy bylo odsouhlaseno usnesením rady města Mariánské Lázně č. RM/93/24 ze dne 20. 02. 2024. Nájemce bere na vědomí, že předmětná smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv dle zák. č. 340/2015 Sb. (o registru smluv), které zajistí nejpozději do 15 pracovních dnů ode dne uzavření této smlouvy pronajímatel.

5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení. Veškeré změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze na základě dohody obou smluvních stran formou písemného dodatku.

6. Smluvní strany prohlašují, že obsah této smlouvy je v souladu se záměrem, který sledují a odpovídá jejich pravé, svobodné a vážné vůli, a dále prohlašují, že smlouva byla sepsána po vzájemné dohodě bez jakýchkoliv vnitřních výhrad, neuzavírají ji v tísni za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Mariánských Lázních dne

Pronajímatel:

V Mariánských Lázních dne

Nájemce:

Město Mariánské Lázně Martin Hurajčík starosta	Zdeněk Dúbravčík