



Integrovaná střední škola Moravská Třebová
Brněnská 1405/41, Předměstí, Moravská Třebová, PSČ 571 01

Smlouva o nájmu bytu

Smluvní strany:

Integrovaná střední škola Moravská Třebová

IČ: 15034496

se sídlem 571 01 Moravská Třebová, Brněnská 1405/41

zastoupená ředitelkou Mgr. Janou Pekárikovou

kontaktní spojení: telefon : +420 461 316 322, e-mail: info@issmt.cz

id datové schránky: rw739ty

bankovní spojení: KB

číslo účtu: 7730591/0100

příspěvková organizace Pardubického kraje

jako pronajímatel na straně jedné

(dále také jako "pronajímatel")

a

Lenka Pokorná, IČ: [redacted]

bytem: 571 01 Moravská Třebová, Dukelská 57, Moravská Třebová

kontaktní spojení: tel.: [redacted] e-mail: l.pokorna@ssmt.cz

bankovní spojení: poštovní spořitelna

číslo účtu: [redacted]

jako nájemce na straně druhé

(dále také jako "nájemce")

„Pronajímatel a „nájemce“ jsou dále označováni společně pak jako „smluvní strany či strany“, není-li třeba užít konkrétního označení každého z nich,

uzavírají v souladu s ustanovením § 2201 a násl. ve spojení s ustanovením 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále také jako „občanský zákoník“) na základě vzájemného konsenzu

tuto

nájemní smlouvu

(dále jen „smlouvu“)

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je příspěvkovou organizací zřízenou Pardubickým krajem na základě zřizovací listiny čj.: KrÚ 3094/2014/42 OŠK ze dne 19.12.2013, ve znění platných



Integrovaná střední škola Moravská Třebová

Brněnská 1405/41, Předměstí, Moravská Třebová, PSČ 571 01

Smlouva o nájmu bytu

dodatků (*dále jen jako „zřizovací listina“*) a hospodaří se svěřeným majetkem ve vlastnictví Pardubického kraje.

2. Pronajímatel má mj. svěřenu k hospodaření nemovitost v obci Moravská Třebová, v katastrálním území Moravská Třebová a to:
 - pozemek parc. č. 436/2, druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří, o zapsané výměře 607 m², jehož součástí je stavba objektu občanské vybavenosti, budova s číslem popisným: Předměstí, č.p. 1478, stavba stojí na pozemku: p.č. 436/2, stavební objekt: č.p. 1478, na ulici Dukelská, s adresním místem Dukelská 1478/57to zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrálního pracoviště Svitavy, na listu vlastnictví č. 314 pro obec Moravská Třebová, katastrální území Moravská Třebová (*dále jen jako „svěřená nemovitost“*).
3. Součástí svěřené nemovitosti je byt, který je pronajímatel oprávněn, dle Článku VII. zřizovací listiny, pronajmout.

Čl.II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je byt umístěný v I. nadzemním podlaží svěřené nemovitosti, kdy celková výměra podlahové plochy bytu s příslušenstvím je **68,5 m²**.
2. Byt se sestává ze tří pokojů: 1. pokoj o podlahové ploše 15,80 m², 2. pokoj o podlahové ploše 13,80 m², 3. pokoj o podlahové ploše 13,80 m², kuchyně o podlahové ploše 8,70 m², předsíně o podlahové ploše 7,90 m², koupelny o podlahové ploše 7,10 m², WC o podlahové ploše 1,40 m².
3. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu výše uvedený byt za účelem jeho dočasného užívání nájemcem a zajištění jeho bytových potřeb a členů jeho domácnosti [redacted] přičemž nájemce jej za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímateli za užívání bytu pravidelně každý měsíc nájemné a úhrady za plnění spojené s užíváním bytu ve výši sjednané v ustanovení Čl. IV. této smlouvy.
4. Vedle bytu je nájemce oprávněn užívat v rozsahu nezbytném pro naplnění účelu této smlouvy také společné části domu, přílehlou zahrádku a plechovou garáž. Nájemce přitom nesmí rušit v užívání těchto společných částí domu pronajímatele ani jejich další oprávněné uživatele.
5. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu třetí osobě do podnájmu.

Čl.III.

Doba nájmu

1. Nájem bytu se sjednává na dobu určitou, kdy vzniká dnem **01. 06. 2024** a končí **31. 5. 2025**.
2. Pokud bude nájemce řádně plnit veškeré povinnosti, má právo požádat o sjednání nové doby nájmu, vždy však opět na dobu určitou, nejdéle však na jeden rok.
3. Nájemce není oprávněn pořizovat si další duplikáty klíčů bez souhlasu pronajímatele ani měnit zámky vnitřních či venkovních dveří bytu.
4. Byt je způsobilý k nastěhování a obývání, je čistý.



Integrovaná střední škola Moravská Třebová

Brněnská 1405/41, Předměstí, Moravská Třebová, PSČ 571 01

Smlouva o nájmu bytu

Čl. IV.

Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

1. Výše nájemného byla sjednána v pevné částce **4.737,-Kč** (slovy: čtyři tisíce sedm set třicet sedm Korun českých) za jeden měsíc. Nájemné je nájemce povinen řádně platit na každý kalendářní měsíc, nejpozději do **15.** (patnáctého) dne v měsíci a to na účet pronajímatele číslo 7730591/0100 pod variabilním symbolem 7952093490, přičemž první nájem bude uhrazen nejpozději do 20. 6. 2024. Za řádnou úhradu nájemného se považuje připsání příslušné částky výše nájemného na účet pronajímatele.
2. Zálohy a náklady na služby (elektriny, plynu, odvoz komunálního odpadu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání), včetně jejich vyúčtování si hradí nájemce sám. Bezprostředně po převzetí bytu nájemce převede na své jméno odběrné místo elektrické energie a plynu u příslušných dodavatelů, přičemž pronajímatel se zavazuje mu poskytnout veškerou potřebnou součinnost.
3. Nájemce je povinen spolu s nájmem v každém kalendářním měsíci uhradit pronajímateli zálohu na vodné a stočné ve výši 700,- Kč ve lhůtě do 15. (patnáctého) dne v měsíci na každý kalendářní měsíc, na účet pronajímatele číslo 7730590/0100 pod variabilním symbolem 7952093490, přičemž první záloha na vodné a stočné bude uhrazena nejpozději do 20. 6. 2024.
4. Za řádnou úhradu nájemného a zálohy na vodné a stočné se považuje připsání příslušné částky výše nájemného a zálohy na vodné a stočné na účet pronajímatele.
5. Pronajímatel vyúčtuje zálohy na vodné a stočné podle skutečného stavu odpočtového vodoměru, který je v bytě umístěn, vždy k 31. 5. a 30. 11. běžného roku. Nájemce je povinen případně uhradit následující měsíc po vyúčtování odpočtu pronajímatelem případný nedoplatek. Případný přeplatek pronajímatel zaúčtuje do dalších plateb, přičemž zálohy mohou být pronajímatelem podle skutečného stavu navýšeny, případně sníženy, pokud se strany nedohodnou jinak.
6. Smluvní strany si sjednávají tzv. „inflační doložku“, na základě které může pronajímatel uplatnit právo každoročně zvyšovat nájemné v souladu s § 2248 občanského zákoníku, a v souladu s mírou inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem. Zvýšené nájemné bude uplatněno písemným oznámením ze strany pronajímatele.

Čl. V.

Práva a povinnosti smluvních stran

a) Povinnosti pronajímatele:

Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje

- přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k sjednanému účelu, udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě po dobu nájmu náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů
- odstranit poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné.



Integrovaná střední škola Moravská Třebová

Brněnská 1405/41, Předměstí, Moravská Třebová, PSČ 571 01

Smlouva o nájmu bytu

Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájmného.

- zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu
- provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy, které není povinen provádět nájemce

b) Práva a povinnosti nájemce:

Práva nájemce:

- nezpůsobí-li tím zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat
- chovat v bytě zvíře, nezpůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud chov vyvolá potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, je nájemce povinen tyto náklady nahradit pronajímateli
- přijmout ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, je povinen oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Pronajímatel má právo požadovat, 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. Sníží-li se počet členů nájemcovy domácnosti, je nájemce povinen to oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu.

Povinnosti nájemce:

- užívat byt řádně v souladu s nájmní smlouvou
- dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů
- provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu
- strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.
- Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen učinit 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.
- bude-li nájemce předem vědět o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen to oznámit včas pronajímateli. Současně je povinen oznámit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.
- platit nájmné dle této smlouvy



Integrovaná střední škola Moravská Třebová

Brněnská 1405/41, Předměstí, Moravská Třebová, PSČ 571 01

Smlouva o nájmu bytu

- provádět běžnou údržbu předmětu nájmu
- oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl
- uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení věci, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby.
- Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

Čl. VI. Pojištění

Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má sjednáno pouze základní pojištění nemovitosti. Vnitřní vybavení bytu ve vlastnictví nájemce si musí nájemce v případě zájmu pojistit samostatně na své náklady. Pokud nájemce nesjedná pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu, bere na vědomí, že bude odpovídat za škodu vzniklou na majetku pronajímatele či dalších třetích osob.

Čl. VII. Skončení nájmu

1. Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorsí-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
2. Při skončení nájmu, bezprostředně po převzetí bytu zpět od nájemce, převede pronajímatel na své jméno odběrné místo elektrické energie a plynu od příslušných dodavatelů. Nájemce je pak povinen poskytnout pronajímateli veškerou potřebnou součinnost.
3. Nájem bytu zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku III. této smlouvy.
4. Nájemce je v pracovněprávním vztahu jako zaměstnanec vůči pronajímateli. Pro případ, že dojde k ukončení pracovněprávního vztahu mezi zaměstnancem a zaměstnavatelem a to z jakýchkoliv důvodů na straně zaměstnance či zaměstnavatele, dojde k ukončení nájmu založeného touto smlouvou, a to posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo ke skončení pracovního poměru.
5. Nájemce povinen v den zániku nájmu byt odevzdat pronajímateli ve stavu vyklizeném, vybíleném, se vším vybavením a zařízením, tedy ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání.
6. Nájemce bere na vědomí, že v případě skončení nájmu nemá právo na náhradní byt ani na náhradní ubytování.
7. Nájem bytu může zaniknout i před uplynutím sjednané lhůty nájmu písemnou dohodou smluvních stran, nebo písemnou výpovědí pronajímatele či nájemce z důvodů uvedených v občanském zákoníku.
8. Pronajímatel může vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době pouze z důvodů uvedených v ust. § 2288 občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi.



Integrovaná střední škola Moravská Třebová

Brněnská 1405/41, Předměstí, Moravská Třebová, PSČ 571 01

Smlouva o nájmu bytu

9. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

10. Výpověď nájmu pronajímatelem bez výpovědní doby

Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména pokud

- a) nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
- b) poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli
- d) užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.

Nájemce je povinen odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrželi pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.

Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.

Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu.

Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložním do vlastnictví vlastníka bytu. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.

Pronajímatel má 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.

Zůstane-li v bytě věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil.



Integrovaná střední škola Moravská Třebová
Brněnská 1405/41, Předměstí, Moravská Třebová, PSČ 571 01

Smlouva o nájmu bytu

Nájemce může vypovědět nájem, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.

Následky smrti nájemce upravuje ust. § 2279 a násl. občanského zákoníku.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž po jednom vyhotovení obdrží nájemce a dvě vyhotovení obdrží pronajímatel.
3. Práva a povinnosti smluvních stran se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění.
4. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy mohou být provedeny písemně, formou vzestupně číslovaných dodatků k této smlouvě potvrzenými oběma smluvními stranami.
5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem, který je projevem jejich pravé a svobodné vůle souhlasí a na důkaz toho, že není uzavírána za nápadně nevýhodných podmínek či v tísní, ji stvrzují níže vlastnoručními podpisy.

V Moravské Třebové dne 20.5.2024



Mgr. Jana Pekáriková
pronajímatel



Lenka Pokorná
nájemce