

Nájemní smlouva č. 10/0181/0010

Biskupství českobudějovické

sídlo: Biskupská 132/4, České Budějovice 1, 370 01 České Budějovice

IČO: 00445118

zastoupené Mons. ThLic. Davidem Henzlem, generálním vikářem
jako „pronajímatel“

a

Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích

sídlo: Okružní 517/10, České Budějovice 4, 37001 České Budějovice

IČO: 75081431

zastoupená doc. Ing. Vojtěchem Stehelem, MBA, PhD., rektorem

e-mail:

telefon:

jako „nájemce“

Pronajímatel a nájemce jsou společně dále označeni též jen jako „smluvní strany“.

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku nájemní smlouvu dle ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů /dále též jen „OZ“/.

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem pozemku  č. 549 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 553 m², jehož součástí je stavba – budova č. p. 447, způsob využití rodinný dům, způsob ochrany: památkově chráněné území (památková rezervace), zaps. v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště České Budějovice, na LV 184 pro k. ú. České Budějovice 1 a obec České Budějovice.
2. Adresní místo budovy je Široká 447/27, České Budějovice, PSČ 370 01.
3. Pronajímatel dále prohlašuje, že v budově specifikované v odst. 1 shora (dále v této smlouvě jen „budova“ nebo „dům“) se v podkroví nachází byt o velikosti 3+1 s celkovou podlahovou plochou 116,2 m² (dále jen „byt“ nebo „předmět nájmu“). Zákes bytu tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
4. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání byt specifikovaný v odst. 3 shora za účelem poskytnutí ubytování třetím osobám, přičemž ubytovanými osobami mohou být toliko studenti nájemce (dále jen „třetí osoba“).
5. Nájemce bere na vědomí, že podnájemní vztah, který uzavře se třetí osobou, bude vztahem akcesorickým; tj. se zánikem nájemního vztahu sjednaného touto smlouvou zanikne i podnájemní vztah. Nájemce prohlašuje, že si je vědom, že na účel nájmu sjednaný shora se nevztahují zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu dle § 2235

OZ. Nájemce dále prohlašuje, že si je vědom, že v souladu s ustanovením § 2216 OZ, odpovídá pronajímateli za jednání třetí osoby, se kterou uzavře podnájemní smlouvu, jako kdyby věc užíval sám.

6. Nájemce prohlašuje, že si je vědom skutečnosti, že poskytnutím ubytování osobě, která je cizincem dle ust. zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky, ve znění pozdějších právních předpisů, se stává ubytovatelem dle ust. § 99 uvedeného zákona a je povinen plnit povinnosti stanovené osobě v postavení ubytovatele.
7. Pronajímatel přenechává nájemci byt do užívání včetně jeho součástí a vybavení (dále též jen „vybavení“), když tyto budou vyspecifikovány v předávacím protokolu.
8. Nájemce má právo současně s bytem spoluužívat chodbu a schodiště v domě.
9. Nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně užívat a plnit ostatní povinnosti stanovené mu touto smlouvou nebo obecně závaznými právními předpisy.

II.

Doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu do užívání na dobu určitou od 1.9.2024 do 31.8.2025 s možností prodloužení po vzájemné dohodě.
2. Smluvní strany se zavazují ve lhůtě dvou měsíců před uplynutím doby nájmu si oznámit, zda mají zájem na pokračování nájemního vztahu.
3. Smluvní strany sepiší o předání předmětu nájmu předávací protokol.

III.

Nájemné, úhrada za služby spojené užíváním bytu, složení jistoty



1. Výše nájemného byla sjednána dohodou v pevné částce, nájemné činí **19 500 Kč měsíčně** (slovy: devatenáct tisíc pět set korun českých) se splatností do 20. dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno, a to na účet pronajímatele
Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele. Zanikne-li právo nájmu dle této smlouvy v průběhu kalendářního měsíce, je nájemce povinen zaplatit za každý den trvání nájmu v takovém měsíci 1/30 součtu měsíční úhrady za nájem.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel zajistí nájemci tyto služby spojené s užíváním bytu: (I) dodávku vody, (II) odvoz a odvádění odpadních vod, (III) zajištění příjmu televizního vysílání prostřednictvím společné antény, (IV) provoz a čištění komínů a kontrola spalinových cest, (V) osvětlení společných prostor.
3. Smluvní strany se dále dohodly, že nájemce bude hradit pronajímateli na služby uvedené v odst. 2 shora ad (I) a (II) zálohu ve výši **1 800 Kč měsíčně** (slovy: jeden tisíc osm set korun českých). Tato záloha je splatná do 20. dne příslušného kalendářního měsíce, za který je určena, na účet
Skutečná výše nákladů a uhrazených záloh budou pronajímatelem vyúčtovány vždy pozadu, nejméně jedenkrát za 12 měsíců, na základě vyúčtování dodavatele energií a služeb. Pronajímatel se zavazuje provést vyúčtování nejpozději do čtyř měsíců od skončení zúčtovacího období. Vyúčtování bude provedeno dle naměřených hodnot na podružném vodoměru osazeném v předmětu nájmu. Případný nedoplatek nebo přeplatek zjištěný při vyúčtování je splatný do tří měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci. Přeplatek bude nájemci vrácen na jeho účet č.

. Nedoplatek je nájemce povinen uhradit na účet pronajímatele č. a pod VS uvedeným na faktuře.

4. Smluvní strany se dohodly, že ohledně služeb uvedených v odst. 2 shora ad (III), (IV) a (V) je cena za poskytnutí tohoto plnění součástí nájemného a nebude vyúčtovávána.
5. Odvoz komunálního odpadu, si zajistí nájemce sám na své náklady.
6. Smluvní strany se dohodly, že dodávky elektrické energie a plynu (do bytu) si zajistí sám nájemce. Pronajímatel touto smlouvou dává souhlas, aby si nájemce nechal u dodavatelské firmy přepsat čítač el. energie a plynu pro daný byt na svou osobu.
7. Smluvní strany se dohodly, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu na zaplacení nájemného a splnění jiných povinností vyplývajících z nájemního vztahu. Dle ujednání smluvních stran bude jistota **39 000 Kč** (slovy: třicet devět tisíc korun českých). Uvedenou částku se nájemce zavazuje uhradit spolu s první platbou nájemného na účet a pod VS uvedenými v tomto čl. shora. Jistota snižena: (i) o případně započtenou částku na pohledávku pronajímatele za nájemcem z titulu neplnění povinností vyplývajících z nájmu, (ii) o započtenou částku představující náklady na provedení výmalby předmětu nájmu po odevzdání předmětu nájmu zpět pronajímateli bude vrácena ve lhůtě 30-ti kalendářních dnů ode dne protokolárního předání předmětu nájmu zpět pronajímateli; pronajímatel je rovněž povinen v uvedené lhůtě zaslat nájemci vyrozumění o provedeném započtení.

IV.

Zvyšování nájemného

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně každoročně s účinností k 1.1. stávajícího kalendářního roku zvýšit nájemné podle míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu, dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem. O zvýšení nájemného informuje pronajímatel nájemce písemně nejpozději do 30.4. příslušného roku.
2. Smluvní strany si současně ujednávají, že navýšení nájemného dle odst. 1. shora může být poprvé provedeno k 1. 1. 2025.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce bere na vědomí, že práva a povinnosti sjednaná v tomto čl. se a  icky vztahují i na třetí osobu.
2. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním předmětu nájmu.
3. Pronajímatel je oprávněn, po předchozím oznámení a za přítomnosti nájemce vstoupit do bytu a provést kontrolu jak bytu, tak předmětu nájmu jako celku, a to zejména za účelem posouzení, zda je předmět nájmu užíván řádným způsobem a v souladu s ujednáními této smlouvy, dále pak za účelem zhodnocení technického stavu předmětu nájmu a jeho poškození, nutnosti oprav, revizí apod. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
4. Pronajímatel neodpovídá za ztráty nebo škody na majetku vneseném do předmětu nájmu nájemcem.

5. Nájemce se zavazuje na byt, který spadá do předmětu nájmu dle této smlouvy, uzavřít pojistku odpovědnosti za škodu s minimálním plněním ve výši 500.000, -- Kč. Pronajímatel uzavření pojistky vyžaduje jako ochranu svého majetku a dále pak jako ochranu majetku nájemců ostatních bytových jednotek.
6. Pronajímatel upozorňuje, že budova specifikovaná v čl. 1. odst. 1 této smlouvy je součástí památkové rezervace. Na pronajímatele se tudíž v souladu s § 7a odst. 5 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, nevztahuje povinnost předat nájemci průkaz energetické náročnosti.
7. Nájemce má právo na řádné a nerušené užívání předmětu nájmu, dalších prostor a služeb spojených s užíváním bytu.
8. Nájemce je povinen (povinnosti níže uvedené v souvislosti s užíváním předmětu nájmu se analogicky vztahují i k užívání dalších prostor):
- ☐ užívat předmět nájmu v souladu s účelem dle této smlouvy;
 - ☐ chovat se tak, aby nedocházelo ke škodám na předmětu nájmu;
 - ☐ zachovávat v předmětu nájmu klid a pořádek, dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů;
 - ☐ odstranit závady a poškození, které na předmětu nájmu způsobil sám nebo případně třetí osoba a osoby, kterým umožnil přístup do předmětu nájmu;
 - ☐ dodržovat protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy.
9. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu. Smluvní strany se dohodly, že pro účely této smlouvy pojmy drobné opravy a běžná údržba definuje nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kterým se provádí OZ. Uvedené nařízení vlády je přílohou č. 2 této smlouvy.
10. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoli stavební úpravy na předmětu nájmu. Porušení uvedené povinnosti ze strany nájemce posuzováno jako zvláště hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
11. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět změny na předmětu nájmu. V případě, že nájemce bude potřebovat umístit do zdi hmoždinky apod., je povinen dbát, aby nedošlo k narušení instalačních vedení předmětu nájmu. Nájemce však není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět vrty či jakékoliv jiné zásahy do obkladů. Nájemce bere na vědomí, že škody /narušení instalačních vedení předmětu nájmu, případně společných částí budovy, poškození obkladů/ způsobené nedodržením ujednání dle tohoto odstavce jdou k jeho tíži.
12. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dát předmět nájmu do užívání (podnájmu) jiným osobám, a to ani z části. Tímto ustanovením není dotčeno oprávnění nájemce dát předmět nájmu do užívání osobám vymezeným v odst. 4. čl. I. této smlouvy.
-  Nájemce je povinen pronajímateli ihned oznámit vady a poškození předmětu nájmu, k jejichž odstranění je povinen pronajímatel.
14. V případě havarijního stavu v předmětu nájmu, zejména v případě havárie rozvodů vody, plynu a elektroinstalace, je nájemce povinen podniknout opatření nezbytná k zabránění vzniku škody a dále je povinen oznámit tuto skutečnost bez zbytečného odkladu. Za tímto účelem má nájemce k dispozici tel.č. na vedoucího Odd. vnitřních věcí:
- ' (aktuální kontakty na: bcb.cz).
15. Bude-li nájemce předem vědět o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než jeden měsíc, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí 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.

16. V případě, že ze strany nájemce dojde ke ztrátě klíčů od budovy nebo bytu je povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli. Vyhotovení nových klíčů, případně osazení vchodu budovy a dalších příslušných dveří novou klíčovou vložkou nese na své náklady nájemce.
17. Nájemce se zavazuje umožnit po předchozím oznámení prohlídku bytu zájemci; a to za přítomnosti pronajímatele a nájemce nebo jejich zástupců. Pronajímatel bude při organizaci prohlídek dbát, aby frekvence prohlídek nepřekročila únosnou míru.
18. Nájemce se zavazuje před skončením nájemního vztahu učinit nezbytné kroky a poskytnout nezbytnou součinnost k tomu, aby došlo k provedení přepisu čítače el. energie a plynu na pronajímatele, případně na nového nájemce, a to ke dni ukončení nájemního vztahu vzniklého dle této smlouvy. V případě, kdy ze strany nájemce nebude tato povinnost splněna, je nájemce povinen uhradit spotřebu el. energie a plynu až do dne, ke kterému bude čítač el. energie a plynu přepsán na pronajímatele, popř. na nového nájemce, jakož i veškeré poplatky s přepisem spojené a rovněž případné příslušenství z takto vzniklé pohledávky.

VI. Skončení nájmu

1. Nájem sjednaný touto smlouvou končí uplynutím doby nájmu, písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí podanou v souladu s příslušnými ustanoveními OZ.
2. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu předat pronajímateli předmět nájmu, včetně veškerých klíčů, vyklizený a v řádném stavu, v jakém jej převzal s ohledem na obvyklé opotřebení, přičemž nájemce je povinen před odevzdáním předmětu nájmu provést běžnou údržbu a drobné opravy (definované nařízením vlády č. 308/2015 Sb., viz čl. V. odst. 7 této smlouvy) a rovněž odstranit poškození, za které odpovídá. Smluvní strany se výslovně dohodly, že co se týče výmalby předmětu nájmu (která spadá do běžné údržby), že z důvodu předejití situaci, že nájemcem bude použit materiál/technika/technologie nevhodné pro konkrétní předmět nájmu, čímž vzniknou další náklady na uvedení předmětu nájmu do náležitého stavu, výmalbu provede pronajímatel, a to na náklady nájemce. Výše nákladů se stanovuje ke dni uzavření této smlouvy na částku 18 450 Kč (369 m²); uvažována jedna vrstva nátěru; skutečný počet vrstev nátěru bude závislý na skutečném stavu předmětu nájmu při jeho předání). Úhrada nákladů bude provedena započtením proti složené jistotě s tím, že výše nákladů bude aktualizována dle skutečné pořizovací ceny materiálu a služeb a dále pak v závislosti na nezbytně nutném počtu vrstev nátěru. Nájemce svým podpisem na této smlouvě pak výslovně prohlašuje, že s uvedeným způsobem provedení výmalby předmětu nájmu, jakož i se způsobem úhrady nákladů, souhlasí. Smluvní strany se zavazují o předání předmětu nájmu sepsat předávací protokol, ve kterém budou, mimo jiné, uvedeny případné závazky a podmínky, jež smluvní strany vůči sobě budou ke dni ukončení nájemního vztahu mít. V případě, že pronajímatel shledá, že předmět nájmu je předán v takovém stavu, kdy výmalbu není potřeba provádět, bude tato skutečnost (i) zanesena do předávacího protokolu, (ii) zohledněna při zúčtování složené jistoty. Nájemce bere na vědomí, že při skončení nájmu nemá právo na jakoukoliv bytovou náhradu.

VII.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami. Smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, když se nejedná o výjimku z povinnosti uveřejnění ve smyslu § 3 odst. 2 písm. m) zákona. Smlouvu v registru smluv zveřejní ve stanovené lhůtě Nájemce.
2. Změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze písemnou formou na základě dohody obou smluvních stran.
3. Právní poměry smluvních stran, nejsou-li touto smlouvou výslovně upraveny, se řídí právním řádem České republiky, zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
4. Tato smlouva byla vyhotovena ve 2 stejnopisech, z nichž nájemce i pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení.
5. Nájemce prohlašuje, že měl skutečnou příležitost před uzavřením této smlouvy uplatnit připomínky k této smlouvě.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, s jejím obsahem souhlasí, že je jim srozumitelná a že jí uzavírají svobodně, určitě a vážně, a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

Č. j.: 1443/2024

Příloha č. 1 – Zákreš bvtu

V dne

V dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Příloha č. 1



308/2015 Sb.

NAŘÍZENÍ VLÁDY

ze dne 26. října 2015

o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

Vláda nařizuje k provedení zákona č. [89/2012 Sb.](#), občanský zákoník:

§ 1



Úvodní ustanovení

Toto nařízení vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.

§ 2

Běžná údržba bytu

Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v [§ 4 písm. g\)](#), kontrola funkčnosti termostatických hlavice s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

§ 3

Drobné opravy bytu

Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

§ 4

Drobné opravy podle věcného vymezení

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
- c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogových a digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního a digitálního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plyná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

§ 5

Drobné opravy podle výše nákladů

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000 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 se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

§ 6

Roční limit nákladů

(1) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

(2) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

§ 7

Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2016.

Předseda vlády:

Mgr. Sobotka v. r.

Ministryně pro místní rozvoj:

Ing. Šlechtová v. r.

