**Smlouva o nájmu bytu**

**§ 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníků, ve znění pozdějších předpisů,**

**(dále jen „smlouva“) uzavřená dne 20. 12. 2024 mezi smluvními stranami:**

**Střední průmyslová škola stavební, Hradec Králové, Pospíšilova tř. 787**

IČ: 62690035

sídlo: 500 03 Hradec Králové, Pospíšilova tř. 787

jednající: Mgr. Jiří Bureš, ředitel příspěvkové organizace (dále jen „pronajímatel“)

a

**MADAR Petro**

Povolení k trvalému pobytu:

trvalý pobyt: 500 03 Hradec Králové, Pospíšilova 787/11(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce oba společně dále jako „smluvní strany“)

Článek I.

**Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, má na základě zřizovací listiny ze dne 10. 9. 2009 svěřen k hospodaření pozemek st. p. č. 890, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15775 m2, jehož součástí je stavba: budova s čp. 787, v k. ú. 646873 a v obci Hradec Králové, zapsáno na listu vlastnictví č. 23641 u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové.
2. Pronajímatel dále prohlašuje, že v areálu budovy čp. 787 blíže popsané v odst. 1. tohoto článku smlouvy, se nalézá byt o velikosti 97,6m2, I. kategorie (dále jen „byt“).
3. Stav, vybavení a příslušenství bytu jsou podrobně uvedeny v Protokolu o předání a převzetí bytu a v Evidenčním listu, obojí ze dne 4. 7. 2018.

Článek II.

**Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává byt k užívání nájemci, a to za účelem zajištění bytových potřeb nájemce, popř. i členů jeho domácnosti, nájemce se zavazuje platit nájemné a užívat byt v souladu se zákonem a touto smlouvou.
2. Pronajímatel přenechává byt nájemci ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
3. Ohledně předání předmětu nájmu byl dne 4. 7. 2018 sepsán Protokol o předání a převzetí bytu, ve kterém byl zachycen stav bytu v době předání.

Článek III.

**Doba nájmu**

1. Nájem bytu dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou **od** **1. ledna 2025 do 30. dubna 2025 s možností prodloužení.**
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 ze dne 10. 9. 2009, 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.

Článek IV.

**Nájemné a úhrada souvisejících služeb**

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíčně **nájemné ve výši 11.000,- Kč** (slovy: jedenáct tisíc korun českých).
2. Vedle nájemného dle odst. 1. tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje zaplatit také měsíční zálohu za dodávku vody a odvádění odpadních vod **ve výši** 1.**500,- Kč** (slovy: jeden tisíc pět set korun českých).

Úhradu spotřebované elektrické energie hradí nájemce hradit vlastním nákladem a na svou odpovědnost příslušnému dodavateli, se kterým má uzavřenou smlouvu.

Na základě usnesení RK/8/452/2014 8. schůze Rady Královéhradeckého kraje došlo ke snížení nájemného vzhledem ke způsobu vytápění.

1. Skutečné náklady za vodné a stočné (dle vodoměru umístěného v uzamčeném sklepě sousedního bytu) vyúčtuje pronajímatel každoročně nájemci na konci zúčtovacího období, případně nejpozději při skončení doby nájmu a ve lhůtě 14 dní bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.
2. Nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním bytu jsou splatné vždy do 20. dne daného kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, a to **bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 5627152/0800, pod variabilním symbolem č. 2024**, vedený u České spořitelny. Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
3. Nájemce je povinen pronajímateli hlásit do 1 měsíce skutečnosti rozhodné pro stanovení výše záloh na vodné a stočné. Jejich výše se změní od 1. dne následujícího měsíce. Nesplnění této povinnosti je chápáno jako hrubé porušení povinnosti nájemce, ve smyslu § 2288 odstavce 1 písm. a) občanského zákoníku v aktuálním znění.
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 ve výši 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, které zakládá pronajímateli právo k výpovědi nájemní smlouvy dle ust. § 2288 občanského zákoníku.

Článek V.

**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel má vůči nájemci za přenechání bytu k užívání pro účel vymezený dle čl. II. odst. 1. smlouvy nárok na úhradu nájemného.

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 čl. IV. odst. 2. této smlouvy.

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 včasně 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.

Článek VI.

**Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat byt, 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.
2. Nájemce hradí v bytě náklady spojené s běžnou údržbou a drobné opravy nepřesahující jednotlivým nákladem částku 3.000 Kč.
3. 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.
4. Nájemce nesmí provádět v bytě stavební úpravy ani podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
5. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
6. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem měřičů studené vody a elektrické energie a zkontroloval jejich funkčnost a neporušenost plomb. Nájemce je povinen zpřístupnit byt pro provedení případné montáže, servisu, oprav apod. v termínu stanoveném pronajímatelem nebo vzájemnou dohodou.
7. Nájemce je povinen odstranit na své náklady závady a poškození, které způsobil v bytě sám nebo ti, kdo bydlí v pronajatém bytě, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne vzniku závady nebo poškození.

8. Nájemce je povinen 2x ročně ošetřit nová dřevěná okna a dveře pomocí ochranného prostředku GORI 901, který obdrží od pronajímatele.

9. Vzhledem k přemísťování žáků mezi jednotlivými pavilony je vjezd do areálu hlavní bránou školy zakázán. Rovněž platí zákaz parkování v areálu školy.

Článek VII.

**Zánik nájmu**

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

2. Nájem končí též uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

3**.** 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.

Článek VIII.

**Sankce**

1. Nezaplacení nájemného nebo záloh na úhrady 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 a náklady na vyklizení bytu započíst do jistoty společně s ušlým nájemným za dobu, kdy došlo k ukončení nájmu bytu až do vyklizení bytu, za podmínek dle této smlouvy.

Článek IX.

**Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanovením občanského zákoníku.
2. Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každé smluvní straně náleží jeden stejnopis.
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 tísni a za nápadně nevýhodných podmínek.

V Hradci Králové dne 20. 12. 2024

Za pronajímatele: Za nájemce:

……………………………….. …………………………………

Mgr. Jiří Bureš Madar Petro

ředitel školy

Tel.: 495 766 111 E-mail: a@spsstavhk.cz www.spsstavhk.cz