

Nájemní smlouva

Číslo smlouvy Pronajímatele: **SMLO-0003/49518925/2025**

Smluvní strany

Dvořákovo gymnázium a Střední odborná škola ekonomická

se sídlem: Dvořákovo náměstí 800, 278 53 Kralupy nad Vltavou

zastoupené: RNDr. Andrejem Plecháčkem

IČ: 49518925

bankovní spojení: Komerční banka a.s., č. ú.: 19-0233220207/0100

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Jméno a příjmení: **Oksana Klymenko**

Datum narození: [REDACTED]

Státní občanství: Ukrajina

Adresa trvalého pobytu: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

(dále jen „**nájemce**“)

**uzavírají podle § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů tuto nájemní smlouvu:**

Článek I. Předmět nájmu

- 1.1. Předmětem pronájmu jsou tyto nemovitosti v katastrálním území Kralupy nad Vltavou (672718), v obci Kralupy nad Vltavou (534951):
 - byt č. 2 o velikosti 82,9 m² umístěný v přízemí budovy č. p. 800, stavba občanské vybavení, stojící na pozemku p. č. st. 493, zastavěná plocha a nádvoří, které jsou zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Mělník na LV 2521 pro katastrální území Kralupy nad Vltavou (672718), obec Kralupy nad Vltavou (534951) (dále jen „**předmět nájmu**“). Součástí bytové jednotky je kuchyně, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC, předsíň a lodžie.
- 1.2. Vlastníkem nemovitosti je Středočeský kraj. Uvedené nemovitosti byly předány k hospodaření příspěvkové organizaci Středočeského kraje – Dvořákovo gymnázium Kralupy nad Vltavou, příspěvková organizace, se sídlem: Dvořákovo nám. 800/9, 278 01 Kralupy nad Vltavou, IČ: 49518925, přičemž tato příspěvková organizace je v souladu se zřizovací listinou a vnitřními předpisy oprávněna s tímto majetkem hospodařit, tedy jej i vypůjčit nebo pronajmout.
- 1.3. Součástí předmětu nájmu jsou níže uvedené movité věci (vybavení nemovitosti) dle stavu uvedeném v předávacím protokolu z předání předmětu nájmu dle čl. 2.3. této smlouvy, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.

Kuchyně: kuchyňská linka, plynový sporák, mikrovlnná trouba, lednice, rychlovarná konvice, jídelní stůl dřevěný, 4 jídelní židle dřevěné, 2 barové židličky, nízká skříňka se zašupovacími dvířky dřevěná, vysoká policová skříňka s dvířky dřevěná, šatní skříň dřevěná, nádobí, odpadkový koš

Obývací pokoj: sedací souprava polstrovaná (2 gauče + křeslo), šatní skříň dřevěná, policová skříň s dvířky dřevěná, konferenční stolek dřevěný

Ložnice: 2 postele s úložným prostorem, šatní skříň dřevěná, žehlicí prkno, rozkládací sušák na prádlo

Koupelna: sprchový kout, pračka, umyvadlo, závěsná toaletní skříňka

WC: WC mísa

Článek II. Účel nájmu

- 2.1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. I. této smlouvy za účelem bydlení.
- 2.2. Nájemce potvrzuje, že je mu znám stav předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy a že si předmět nájmu prohlédl.
- 2.3. Účastníci této smlouvy se dohodli, že o předání a převzetí předmětu nájmu pořídí písemný zápis v podobě protokolu o předání bytu, který tvoří přílohu č. 3.
- 2.4. Vzhledem k velikosti bytu a zachování pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínek smí v bytě žít maximálně 4 osoby. Byt budou obývat níže uvedené osoby:



Článek III. Doba nájmu

- 3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. 7. 2025 do 30. 6. 2030.
- 3.2. Nájem bytu specifikovaného v čl. I této smlouvy zaniká uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
- 3.3. Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit, pokud by nájemce užíval předmět nájmu k jinému účelu než dohodnutému v čl. II. nebo pokud by nájemce podstatným způsobem porušil své smluvní nebo zákonné povinnosti.
- 3.4. Nájemce se zavazuje předat pronajímateli předmět nájmu v den skončení nájmu ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení, nedohodnou-li účastníci této smlouvy jinak.
- 3.5. Nájemní vztah je možné ukončit písemnou výpovědí kterékoliv smluvní strany z jakéhokoliv důvodu, a to i bez jeho udání. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé straně.
- 3.6. Nájem sjednaný touto smlouvou lze ukončit i dohodou smluvních stran.

Článek IV. Nájemné

- 4.1. Nájemné se sjednává ve výši 9 865 Kč měsíčně.
- 4.2. K nájemnému uvedenému v odstavci 4.1. nebude účtována daň z přidané hodnoty.

- 4.3. Nájemné hradí nájemce na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy, nebo v hotovosti v kanceláři školy, a to na základě faktury (daňového dokladu), vystavené pronajímatelem, zastoupeného výše uvedenou příspěvkovou organizací (dále jen „faktura“).
- 4.4. Nájemné za jednotlivé měsíce je splatné ve lhůtě 21 dnů ode dne vystavení faktury pronajímatelem, který vystaví vždy na konci příslušného kalendářního měsíce fakturu, obsahující nájemné za tento příslušný kalendářní měsíc. Fakturu je povinen pronajímatel odeslat nájemci neprodleně po jejím vystavení.
- 4.5. Nájemce je povinen platit nájemné a další náklady spojené s nájmem řádně a včas. V případě prodlení s platbou je Pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši 0,05 % z neuhrazené částky za každý započatý den prodlení, případně při opakovaném prodlení odstoupit od smlouvy.
- 4.6. Strany si sjednávají možnost každoročního zvýšení nájemného o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (inflaci) proti roku předcházejícímu dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O zvýšení nebo snížení nájemného informuje Pronajímatel Nájemce písemně, nejpozději do 15. dubna příslušného roku. Nájemné se zvyšuje počínaje nejbližší splátkou nájemného po doručení oznámení Pronajímatele Nájemci.

Článek V. Podmínky nájmu

- 5.1. Nájemce je povinen se o předmět nájmu starat s péčí řádného hospodáře tak, aby předmět nájmu byl chráněn před poškozením a nedocházelo na něm ke škodám a ani ke škodám na zdraví a majetku třetích osob.
- 5.2. Nájemce je povinen při užívání předmětu nájmu dodržovat platné obecně závazné právní předpisy, zejména protipožární a bezpečnostní.
- 5.3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli kdykoliv provedení kontroly dodržování podmínek nájmu sjednaných touto smlouvou a poskytnout nezbytnou součinnost.
- 5.4. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání dalších osob.
- 5.5. Nájemce dále uhradí Pronajímateli vždy spolu s nájemným zálohy na energie a další služby spojené s nájmem (spotřeba elektrické energie, plynu, tepla, vodného a stočného a další plnění poskytovaná s užíváním bytu) ve výši 4 000 Kč.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně stanovit Nájemci novou výši záloh na služby, a to s ohledem na jím odebrané služby v uplynulém období tak, aby výše záloh odpovídala přibližnému měsíčnímu odběru služeb Nájemcem dle uplynulého období; obdobně tak může učinit při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro určení výše plateb za užívání bytu nebo ceny odebíraných služeb. Změna výše záloh je účinná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení o zvýšení záloh doručeno Nájemci. S takovým způsobem stanovení záloh Nájemce souhlasí. Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 3 (tří) měsíců od obdržení konečného vyúčtování dodavatelů jednotlivých služeb provést vyúčtování Nájemcem zaplacených záloh na služby a skutečně odebraných služeb. Případný přeplatek či nedoplatek úplaty za služby je splatný 15. den po doručení vyúčtování Nájemci.

Záloha na energie za jednotlivé měsíce je splatná ve lhůtě 21 dnů ode dne vystavení faktury pronajímatelem, který vystaví vždy na konci příslušného kalendářního měsíce fakturu, obsahující nájemné za tento příslušný kalendářní měsíc. Fakturu je povinen pronajímatel odeslat nájemci neprodleně po jejím vystavení.

- 5.6. Pronajímatel se zavazuje vyúčtovat nájemci zálohy na energie spojené s užíváním bytu ke dni ukončení nájemní smlouvy. Případné přeplatky se zavazuje vrátit nájemci do 14 dnů po ukončení nájemní smlouvy v hotovosti nebo bankovním převodem na bankovní účet č. 5536760043/0800.

Případné nedoplatky se nájemce zavazuje uhradit do 10 dnů od obdržení vyúčtování, které nedoplatek za příslušnou službu nebo služby prokazuje. Případný nedoplatek se hradí buď v hotovosti v kanceláři školy, nebo bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

5.7. Stav plynoměru a elektroměru ke dni převzetí bytu je uveden v protokolu o předání bytu, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. Souhlas s uvedenými stavy plynoměru a elektroměru stvrzuje nájemce podpisem této smlouvy a protokolu o předání bytu. Stav plynoměru a elektroměru byl fotograficky zdokumentován a tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

5.8. Nájemce není oprávněn provádět změny na předmětu nájmu.

5.9. Nájemce na své náklady provádí běžné opravy a údržbu předmětu nájmu, udržuje předmět nájmu v řádném a provozuschopném stavu a zajišťuje veškeré potřebné revize a kontroly.

Článek VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

6.1. Nájemce je zejména povinen:

- a) užívat byt výhradně k účelu dohodnutému v této smlouvě
- b) dodržovat noční klid od 22:00 do 6:00 hod.
- c) bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést. V případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit škodu, která tím vznikla a nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost užívat předmět nájmu pro vady
- d) umožnit pronajímateli přístup do bytu na jeho žádost, přičemž o provedení prohlídky vyrozumí pronajímatel nájemce, nebo jím určenou osobu alespoň týden před jejím provedením, pokud se nedohodnou jinak. Pronajímatel má právo přístupu do bytu bez souhlasu nájemce z důvodů požárních a bezpečnostních.
- e) v případě poškození nebo zničení bytu nebo vybavení bytu uhradit vzniklou škodu
- f) v případě ztráty klíčů od bytu nebo školy uhradit veškeré náklady vzniklé v souvislosti s výměnou zámků
- g) snášet omezení užívání bytu v rozsahu nutném pro provedení oprav
- h) veškeré změny a úpravy v bytě provádět pouze s písemným souhlasem pronajímatele
- i) při skončení nájmu předat byt pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení
- j) pohybovat se pouze v prostorách bytu a vstupních prostorách zadního vchodu školy
- k) dodržovat zákaz kouření v bytě i v celém areálu školy
- l) dodržovat zákaz držení zvířat v bytě
- m) dodržovat bezpečnostní zásady spojené s užíváním bytu a důsledně zamykat vchodové dveře a dveře od bytu

6.2. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného bytu, byt přebírá bez závad, způsobilý k užívání a včetně vybavení uvedeného v bodě 1.1 smlouvy, což podpisem této smlouvy stvrzuje. Stav bytu k datu podpisu této smlouvy byl fotograficky zdokumentován a tvoří přílohu č. 2 této smlouvy.

6.3. Při skončení nájmu je nájemce povinen přestat byt užívat a předat jej ve stavu, v jakém ho převzal, včetně veškerého vybavení a zařízení, nejpozději ke dni skončení nájmu, pokud se strany nedohodnou jinak. Termín předání oznámí nájemce vhodným způsobem pronajímateli. O předání bytu po skončení nájmu bude sepsán písemný zápis podepsaný oběma smluvními stranami. V případě prodloužení s řádným předáním bytu při skončení nájmu se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli škodu, která mu pozdním předáním bytu vznikla.

- 6.4. Nájemce se zavazuje dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat a udržovat byt jakož i společné prostory a zařízení domu a řádně používat služeb, jejichž poskytování je s užíváním spojeno.
- 6.5. Nájemce umožní, po předchozím oznámení pronajímateli či určenému zástupci správce domu a poskytovatelům služeb a jejich zástupcům (plynárny, dodavatel el. energie, vodárny apod.), zjištění technického stavu bytu a umožní provedení oprav v bytě.
- 6.6. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

Článek VII. Závěrečná ustanovení

- 7.1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- 7.2. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma účastníky smlouvy.
- 7.3. Smluvní strany si smlouvu přečetly, jejímu obsahu rozumí a souhlasí s ním, a prohlašují, že smlouvu uzavírají svobodně, vážně a určitě, což stvrzují svými podpisy.
- 7.4. Nájemce svým podpisem stvrzuje, že smlouvě rozumí, s jejím obsahem souhlasí, není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek.
- 7.5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma jejími účastníky a účinnosti dnem jejího zveřejnění v registru smluv.
- 7.6. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 7.7. Tato smlouva byla schválena usnesením Rady Středočeského kraje č. ze dne 2025.

V Kralupech nad Vltavou dne	V Kralupech nad Vltavou dne
RNDr. Andrej Plecháček	Oksana Klymenko
pronajímatel	nájemce

Přílohy:

Příloha č. 1 - fotografie se stavy plynoměru a elektroměru

Příloha č. 2 - fotografie vybavení bytu

Příloha č. 3 - protokol o předání bytu

Příloha č. 1

Příloha č. 2



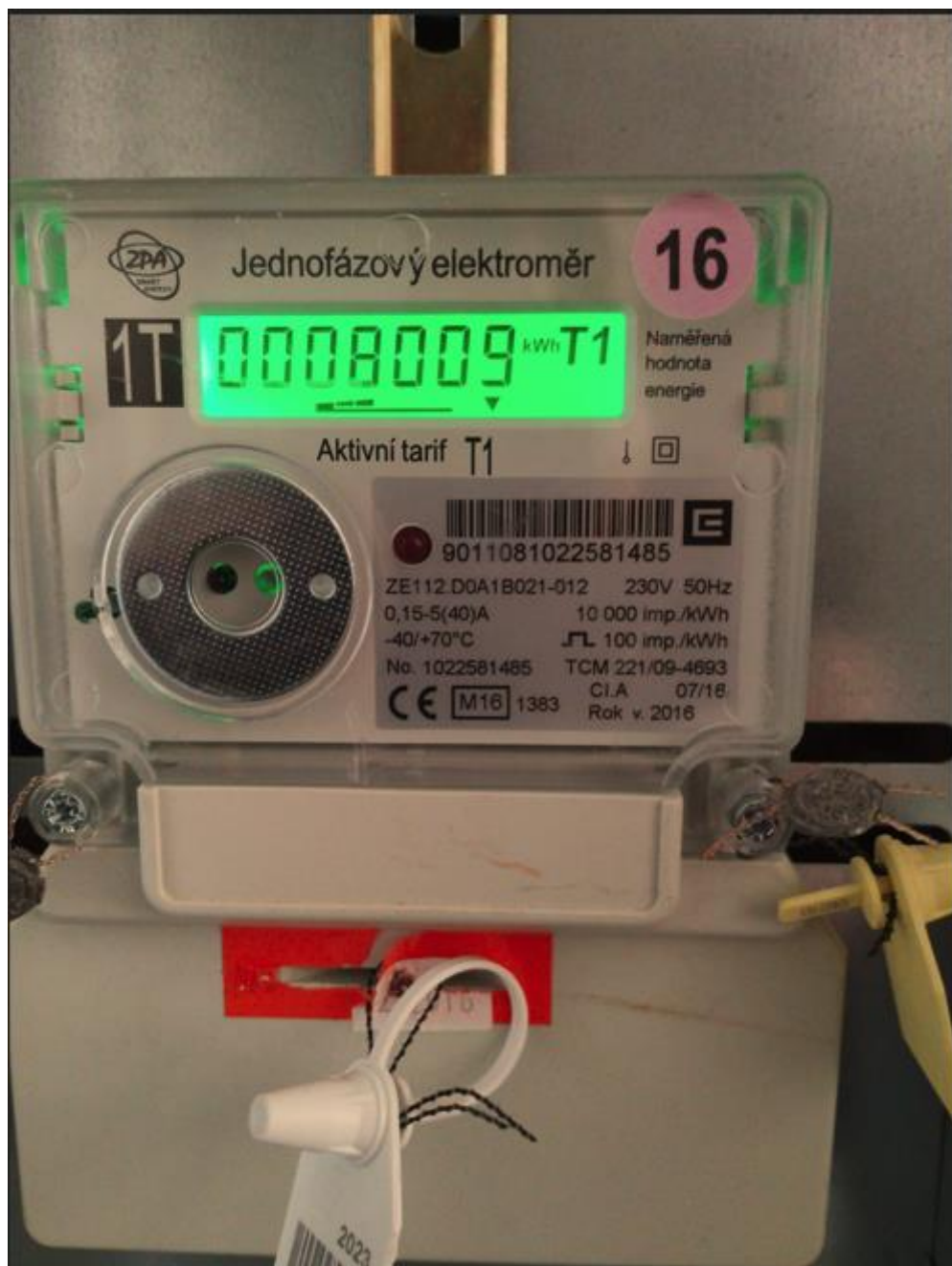












Stav elektroměru k 30. 6. 2025



Stav plynoměru k 30. 6. 2025