# Nájemní smlouva

Číslo smlouvy příspěvkové organizace: **SMLO-11/48665860/2025**

**Smluvní strany**

**Střední průmyslová škola strojírenská a Jazyková škola s právem státní jazykové zkoušky, Kolín IV, Heverova 191**

se sídlem: Kolín IV, Heverova 191

Zastoupená: Ing. Františkem Pražákem, Ph.D., ředitelem příspěvkové organizace

IČ 48665860

Bankovní spojení: KB Kolín, č.ú. 9276170247/0100

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

**Mgr. Štěpán Nepovědomý**

Narozený ……………..

Bytem: Ruská 144, Choceň, 565 01

(dále jen „**nájemník**“)

**uzavírají dle ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,**

**ve znění pozdějších předpisů tuto nájemní smlouvu:**

**Úvodní ustanovení**

Středočeský kraj je výlučným vlastníkem budovy č. p. 375 na pozemku p. č. St. 2465/1 o výměře 461 m2 zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, pro obec 533165 Kolín a katastrální území 668150 Kolín na listu vlastnickém č. 5389 (dále jen „nemovitosti“). Uvedené nemovitosti byly předány k hospodaření příspěvkové organizaci Středočeského kraje – Střední průmyslové škole strojírenské a Jazykové škole s právem státní Jazykové zkoušky, Heverova 191 na základě Zřizovací listiny příspěvkové organizace vedené pod číslem jednacím 28733/01-21 ze dne 18. září 2001.

**Článek I.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel pronajímá a podpisem této smlouvy nájemní již pronajal, majetek zřizovatele svěřený příspěvkové organizaci k hospodaření, panu Mgr. Štěpánovi Nepovědomému (dále jen „nájemník“) byt v přízemí výše uvedené budovy čp. 375 v Komenského ulici v Kolíně IV o celkové výměře 68,25 m2, (chodba, koupelna, WC, kuchyň, pokoj a ložnice) včetně veškerého příslušenství bytu. Současně je nájemník oprávněn užívat společné prostory budovy čp. 375 (chodba a schodiště). Uvedené pronajaté prostory mají právo užívat i členové domácnosti nájemníka, to jest paní Polina Krylova, narozená 29.07.2001. Dohromady tedy 2 lidé.

**Článek II.**

**Doba trvání nájmu**

Nájem se sjednává na dobu **určitou od 1. září 2025 do 31. srpna 2026.**  Pronajímatel je oprávněn zvyšovat nájemné každoročně vždy od 1. ledna kalendářního roku počínaje rokem 2026 o průměrnou roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájmu o míru inflace je platné od okamžiku doručení písemného oznámení pronajímatele o zvýšení nájmu nájemci. Nebude-li oznámení o zvýšení nájmu doručeno nájemci do 15. prosince kalendářního roku, právo na uplatnění zvýšení nájmu v daném kalendářním roce zanikne. Úhrady za poskytované služby přímo související s užíváním pronajatých nemovitostí jsou příjmem pronajímatele, který vykonává správu pronajatého majetku ve vlastnictví Středočeského kraje.

**Článek III.**

**Úhrada za nájem**

Nájemník se zavazuje platit pronajímateli **celkem úhradu za nájem a služby částku 10000,00 Kč měsíčně**. Z toho nájemník měsíčně uhradí pronajímateli poměrnou část z celkových nákladů za **služby** spojené s nájmem pronajatých prostor (vodné, stočné, teplo, teplá voda, elektrická energie) částku ve výši 3333,00 Kč.

**Úhrada za nájem je splatná vždy do 5. dne měsíce následujícího na účet pronajímatele číslo 9276170247/0100 u KB Kolín** (například úhrada za nájem za měsíc září je splatná do 5.října. První splátku je nájemce povinen uhradit pronajímateli na výše uvedený účet do čtrnácti dnů od data podpisu smlouvy.

Vedle úhrady za nájem se nájemník zavazuje platit úhradu za veškeré odebrané energie dle stavu, zjištěného v samostatných měřících místech, a za služby spojené s užíváním bytu, jednotlivým dodavatelům těchto energií a služeb. Zavazuje se takto hradit zejména úhradu za:

1. telefon a internet
2. rozhlasové a televizní poplatky
3. eventuální další služby,

a to takto: rozhlasové a televizní poplatky, internet a telefon přímo jednotlivým dodavatelům.

**Článek IV.**

**Povinnosti nájemníka**

1. Nájemník je povinen zabezpečovat úklid a čistotu vnějšího přístupu do předmětu nájmu.
2. Nájemník se zavazuje užívat předmět nájmu jako řádný hospodář, dbát na čistotu a hygienu jak v předmětu nájmu, tak i v přístupových prostorách k němu, zajistit v předmětu nájmu dodržování předpisů z oblasti požární ochrany.
3. Nájemník se zavazuje hradit náklady spojené s obvyklou údržbou a provozem bytu.
4. Nájemník je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly ohledně předmětu nájmu.
5. Nájemník je povinen uhradit pronajímateli veškeré případné škody vzniklé na předmětu nájmu v důsledku činnosti nájemníka, pokud je neodstraní uvedením předmětu nájmu do původního stavu.
6. Jakékoliv stavební změny, úpravy nebo opravy na pronajatém bytě je nájemník oprávněn činit pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, přičemž musí vždy být písemně dohodnut rozsah úprav, změn nebo oprav a způsob jejich financování.

**Článek V.**

**Práva nájemníka**

Nájemník je oprávněn užívat byt v rozsahu dohodnutém v této smlouvě.

**Článek VI.**

**Povinnosti pronajímatele**

Pronajímatel je povinen udržovat najatý byt ve stavu způsobilém k užívání tak, jak byl nájemníku podle této smlouvy předán. Jakékoliv stavební změny, úpravy nebo opravy na pronajatém bytě je pronajímatel oprávněn činit pouze s písemným předchozím souhlasem nájemník, přičemž musí vždy být písemně dohodnut rozsah úprav, změn nebo oprav a způsob jejich financování.

**Článek VII.**

**Pojištění bytu**

Náklady na pojištění budovy hradí pronajímatel. Nájemník se zavazuje sjednat pojištění odpovědnosti za škody způsobené užíváním najatého bytu.

**Článek VIII.**

**Způsob užívání bytu**

1. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemníkem se řídí touto smlouvou. Ve věcech touto smlouvou výslovně neupravených platí ustanovení § 2201 a násl. občanského zákoníku.
2. Nájemník je povinen ohlásit pronajímateli neprodleně veškeré změny v počtu osob, které jsou oprávněny spolu s ním najatý byt užívat, nejpozději do 7 dnů ode dne skutečnosti, která zakládá změnu v počtu příslušníků domácnosti. Odvozené právo každého příslušníka domácnosti nájemníka, který není uveden v předávacím protokole, užívat spolu s nájemníkem pronajatý byt, vzniká dnem, kdy nájemník tuto změnu písemně ohlásí pronajímateli.
3. Nedodržení povinnosti nájemníka uvedené v odst. 3 tohoto článku této smlouvy je podstatným porušením povinností nájemníka.
4. Právo příslušníků domácnosti nájemníka užívat spolu s nájemníkem najatý byt je právem odvozeným od práva nájemníka a zaniká vždy nejpozději spolu se zánikem nájmu. Příslušník domácnosti nájemníka není oprávněn užívat najatý byt po skončení nájmu.
5. K najatému bytu nevzniká manželovi nájemníka společné právo nájmu manželů. K najatému bytu nevzniká ani žádné jiné právo společného nájmu. Nájem je výlučným samostatným právem nájemníka.
6. Změnou v osobě pronajímatele nájem nezaniká. Nový pronajímatel vstupuje do právního postavení pronajímatele.
7. Nájem nepřechází na třetí osoby v žádném z případů uvedených v ustanoveních občanského zákoníku, tj. smrtí nájemníka či opuštěním společné domácnosti nájemníkem.

**Článek IX.**

**Skončení nájmu**

Sjednaný nájem bytu zaniká:

1. smrtí nájemníka,
2. dohodou,
3. výpovědí některého z účastníků této smlouvy,

**Článek X.**

**Smrt nájemníka**

Dnem smrti nájemníka vztah mezi účastníky této smlouvy zaniká. Příslušníci domácnosti nájemníka, kteří s nájemníkem žili, v den jeho smrti ve společné domácnosti, mají právo pokračovat v nájmu za stejných podmínek, které jsou dohodnuty v této smlouvě jen se souhlasem pronajímatele.

**Článek XI.**

**Dohoda**

Dohoda o skončení nájmu musí mít písemnou formu a musí obsahovat datum, ke kterému nájem skončí.

**Článek XII.**

**Výpověď**

Vztah z této smlouvy skončí také výpovědí kterékoliv ze smluvních stran. Výpověď musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé straně. Výpověď nemusí obsahovat výpovědní důvod, anebo může být dána oběma stranami z jakéhokoliv důvodu. Výpovědní lhůta činí pro obě strany tři měsíce, začne běžet prvým dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi a skončí ke konci posledního kalendářního měsíce. Výpověď pronajímatele z nájmu nevyžaduje přivolení soudu a nájemník nemá právo požadovat určení neplatnosti výpovědi pro neexistenci výpovědního důvodu. To neplatí pro eventuální jiné vady výpovědi.

**Článek XIII.**

**Vyklizení bytu**

1. Při skončení nájmu z jakéhokoliv důvodu, s výjimkou smrti nájemníka, je nájemník povinen najatý byt vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve stavu v jakém jej do nájmu převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nejpozději v den následující po dni skončení nájmu. Nájemník ani příslušnosti jeho domácnosti nemají právo na jakoukoliv bytovou náhradu.
2. Při skončení nájmu smrtí nájemníka jsou příslušníci jeho domácnosti, kteří žili s nájemníkem v době jeho smrti v pronajatém bytě povinni předmětný byt vyklidit společně a nerozdílně do tří měsíců ode dne smrti nájemníka, pokud nedojde k pokračování v nájmu podle článku XI. této smlouvy.
3. Nesplní-li nájemník, či v případě jeho smrti příslušníci jeho domácnosti, povinnost k vyklizení bytu podle odst. 1 nebo 2 tohoto článku této smlouvy, je pronajímatel oprávněn zajistit vyklizení bytu sám na náklady nájemníka, či příslušníků jeho domácnosti. Za této situace je oprávněn vstoupit do najatého bytu i bez souhlasu nájemníka či příslušníků jeho domácnosti, zajistit vystěhování veškerých věcí nájemníka či příslušníků jeho domácnosti a uložit je na vhodném místě. O tomto úkonu je povinen pronajímatel zajistit přiměřenou dokumentaci, tj. zejména písemný seznam všech věcí nacházejících se v bytě v době úkonu, fotodokumentaci či videozáznam. Úkonu musí být přítomny nejméně další dvě fyzické osoby. V případě pochybností o stavu stěhovaného majetku platí seznam pořízený pronajímatelem při uvedeném úkonu. Náklady stěhování a uskladnění věcí hradí nájemník či příslušníci jeho domácnosti.

**Článek XIV.**

**Odpovědnost za škodu**

Nájemník odpovídá pronajímateli za škody, vzniklé na majetku, který je předmětem nájmu, zaviněné nájemníkem, jakož i třetími osobami, které se souhlasem nájemce zdržovaly v pronajatém objektu.

**Článek XV.**

**Doručování**

1. Obě strany prohlašují, že adresami pro doručování písemností, včetně jednostranných právních úkonů jsou:
   1. u pronajímatele: Kolín IV, Heverova 191;
   2. u nájemníka: Ruská 144, Choceň, 565 01
2. Dojde-li v průběhu trvání vztahu z této smlouvy ke změně adresy pro doručování u některého z účastníků této smlouvy je tento účastník povinen změnu v adrese ohlásit písemnou formou druhému účastníkovi bez zbytečného odkladu. Nesplní-li účastník této smlouvy povinnost k ohlášení změny v adrese pro doručování, je druhý účastník oprávněn písemnosti doručovat na poslední známou adresu účastníka, který svou oznamovací povinnost nesplnil.
3. Jednostranné právní úkony jsou účastníci povinni doručovat si vzájemně „s dodejkou, výhradně do vlastních rukou adresáta“.
4. Písemnost se považuje za doručenou, i když si ji adresát v úložné době podle poštovního řádu nevyzvedne z jakéhokoliv důvodu, popřípadě pokud adresát přijetí písemnosti odmítne. To platí i pro případy, pokud se adresát nebude zdržovat na adrese pro doručování, aniž by změnu oznámil druhé straně.

**Článek XVI.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Změny této smlouvy jsou možné pouze v písemné formě.
2. Pro případné spory z této smlouvy sjednávají strany místní příslušnost k Okresnímu soudu v Kolíně, a to i v případě, pokud v době zahájení řízení bude žalovaný účastník mít bydliště, sídlo či trvalý pobyt mimo obvod Okresního soudu v Kolíně.
3. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, z nichž každé má platnost originálu, každá strana obdrží po jednom stejnopise.
4. Obě strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a její obsah že odpovídá jejich svobodné a pravé vůli. Na důkaz pravosti připojují své vlastnoruční podpisy.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv, které provede v zákonné lhůtě pronajímatel. Nájemce poskytne pronajímateli součinnost při uveřejňování v registru smluv

v Kolíně dne 30. srpna 2025 v Kolíně dne 30. srpna 2025

Nájemník: Pronajímatel:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Mgr. Štěpán Nepovědomý Střední průmyslová škola strojírenská a**

Ruská 144 **Jazyková škola s právem státní jazykové zkoušky**

565 01, Choceň **Ing. František Pražák, Ph.D.**

ředitel příspěvkové organizace