

SMLOUVA O NÁJMU SLUŽEBNÍHO BYTU

ČR-STÁTNÍ OBLASTNÍ ARCHIV V TŘEBONI

se sídlem: Husova 143, 379 01 Třeboň

zast.: PhDr. Václavem Ramešem, ředitelem ČR-SOA v Třeboni

IČ: 70978956

bank. spojení: ČNB České Budějovice, číslo účtu: 
(dále jen „**pronajímatel**“ na straně jedné)

a


nar.  r.č. 
trvale bytem: 
přechodné bydliště: 
(dále jen „**nájemce**“ na straně druhé)

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

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „OZ“ nebo „občanský zákoník“), tuto smlouvu o nájmu služebního bytu (dále jen „smlouva“):

I. PŘEDMĚT SMLOUVY

1.1

Česká republika je vlastníkem a Státní oblastní archiv v Třeboni je příslušný hospodařit s majetkem státu, a to konkrétně s budovou čp. 329, stavba pro administrativu, Prachatice II, která je součástí pozemku parc. č. st. 615, v obci a k. ú. Prachatice, vše na adrese Vodňanská 329, 383 01 Prachatice, ve které se nachází mj. i byt č. 2, o celkové ploše 133,90 m² s příslušenstvím a vybavením (dále jen „byt“). Nemovitá věc je zapsána na LV. č. 4283 u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice.

1.2.

Předmětem této smlouvy je **nájem služebního bytu** (podle § 2297 a násl. OZ) uvedeného v odst. 1.1. tohoto čl. smlouvy za podmínek dále uvedených v této smlouvě.

II. PŘEDMĚT NÁJMU

2.1

Pronajímatel touto smlouvou přenechává byt uvedený v odst. 1.1. čl. I. smlouvy do dočasného užívání nájemci, a to za účelem zajištění bytových potřeb nájemce, popř. i členů jeho domácnosti a nájemce se zavazuje platit nájemné, úhrady za plnění (služby) spojené s užíváním bytu a užívat tento byt v souladu s platnou právní úpravou a touto smlouvou za podmínek dále uvedených.

2.2.

Pronajatý byt se blíže vymezuje jako byt č. 2, umístěný o velikosti 4+1 s příslušenstvím (koupelna, WC, kuchyňská linka, sporák) o celkové výměře 133,90 m², přičemž spolu s bytem přenechává pronajímatel nájemci do užívání také vybavení bytu, jež je specifikováno v předávacím protokolu.

2.3.

Pronajímatel přenechává byt včetně příslušenství a vybavení nájemci ve stavu způsobilém k obvyklému užívání. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil s bytem včetně příslušenství a vybavení, jež v tomto stavu bez výhrad přebírá.

III. DOBA NÁJMU

3.1.

Nájem bytu dle této smlouvy se sjednává po dohodě smluvních stran na dobu určitou **od 01.01.2025 do 31.12.2025**, a to pouze za podmínky, že bude trvat po celou tuto dobu pracovní (příp. služební) poměr k zaměstnavateli České republiky – Státnímu oblastnímu archivu v Třeboni, Husova 143, Třeboň, pracoviště Státního okresního archivu v Prachaticích, Vodňanská ul. 329, Prachatice.

3.2.

Nájem bytu skončí uplynutím doby uvedené v odst. 3.1. tohoto čl. smlouvy. Smluvní strany vylučují možnost obnovení (pokračování) nájemního vztahu za původních podmínek, tedy aby nájemní vztah pokračoval i po dni, kdy měl skončit (§2230 OZ).

3.3.

Nájemce nemá na prodloužení nájemní smlouvy právní nárok, a to ani z titulu, že bude po uplynutí sjednané doby určité doby nájmu (dle odst. 3.1. této smlouvy) pokračovat mezi smluvními stranami pracovněprávní (služební) poměr.

IV. NÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÉ S UŽÍVÁNÍM BYTU

4.1.

Nájemce se zavazuje platit pronajimateli **nájemné** za užívání bytu včetně vybavení **ve výši Kč 4.835,- měsíčně**.

4.2.

Nájemné spojené s užíváním bytu je splatné měsíčně do 15. dne daného kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, a to bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. [REDACTED]. Ostatní služby budou hrazeny na základě faktur vystavených pronajímatelem na účet [REDACTED]. Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

4.3.

Pro případ, že nájem dle této smlouvy nebude trvat celý kalendářní měsíc, uhradí nájemce nájemné v poměrné výši podle počtu dnů trvání nájmu v daném měsíci.

4.4.

Vyúčtování služeb za poskytování elektrické energie a plynu probíhá měsíčně na základě vystavených faktur ze strany pronajímatele. Vyúčtování nákladů na vodné a stočné probíhá 1x ročně na základě faktury vystavené pronajímatelem. Zálohy na služby se neposkytují.

4.5.

Pronajímatel je oprávněn každoročně navýšit nájemné o nárůst inflace, vyjádřený zvýšením ročního průměrného indexu spotřebitelských cen v České republice, uveřejněného za bezprostředně předcházející kalendářní rok Českým statistickým úřadem. Pronajímatel písemně oznámí nájemci novou výši nájemného pro daný kalendářní rok do konce března daného kalendářního roku. Nová výše nájemného bude ošetřena dodatkem ke smlouvě.

V. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

5.1.

Pronajímatel je povinen předat byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu po dobu trvání nájmu.

52

Pronajímatel má právo na placení nájemného a úhrad za plnění (služby) ze strany nájemce ve sjednané výši, řádně a včas dle podmínek této smlouvy.

5.3.

Pronajímatel nebo jím pověřená osoba jsou oprávněni vstoupit do bytu, popř. spolu s osobou potřebnou k zajištění kontroly nebo údržby bytu, nejlépe v pracovních dnech a v denních hodinách po předchozím vyrozumění nájemce a za jeho přítomnosti, a to zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, provádění údržby, nutných oprav, jakož i kontroly elektrického, plynového a vodovodního potrubí a měřičů včetně odečtu naměřených hodnot. V případě naléhavého havarijního stavu je oprávněn pronajímatel vstoupit do bytu i mimo výše stanovenou dobu a bez doprovodu nájemce či pověřených osob. O takovém vstupu však musí pronajímatel bez zbytečného odkladu nájemce informovat, nebylo-li možno nájemce informovat předem.

5.4.

Pronajímatel je povinen odstranit vady či poškození bytu bránící řádnému užívání, které mu nájemce oznámí, a za které nájemce neodpovídá, bez zbytečného odkladu a na svůj náklad.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

6.1.

Nájemce je povinen užívat byt pouze k účelu bydlení. Nájemce bytu má vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

6.2.

Nájemce je povinen písemně při předání bytu oznámit pronajímateli počet členů své domácnosti a dále oznamovat změny v jejich počtu (zvýšení i snížení) ve lhůtě do 15 dnů ode dne, kdy k takovéto změně došlo. V písemném oznámení je povinen uvést jméno, příjmení, datum narození a státní příslušnost těchto osob. Zamýšlí-li nájemce přijmout za nového člena své domácnosti osobu, která není osobou jemu blízkou a nejde-li o případ zvláštního zřetele hodný, je povinen si předem vyžádat pronajímatelův písemný souhlas. Nesplní-li nájemce tuto povinnost ani do 30 dnů od uvedeného milníku, považuje se toto za závažné porušení povinnosti nájemce vyplývající z nájemního vztahu. Nájemce a členové jeho domácnosti se mohou přihlásit k trvalému pobytu na adrese bytu. Nájemce je však povinen zajistit, aby se jak on, tak i členové jeho domácnosti odhlásili z trvalého pobytu na adrese bytu ke dni skončení nájmu a při předání bytu je povinen tuto skutečnost pronajímateli doložit.

6.3.

Nájemce je povinen za pronajatý byt platit pronajímateli nájemné a úhrady za plnění (služby) ve sjednané výši, řádně a včas dle podmínek této smlouvy.

6.4.

Nájemce je povinen byt řádným způsobem udržovat, provádět a hradit jeho běžnou údržbu a drobné opravy. Smluvní strany sjednávají, že ohledně vymezení a stanovení nákladů na běžnou údržbu a drobné opravy se bude postupovat dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění.

6.5.

Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla, a to v plné výši. Nájemce má povinnost zajistit byt po celou dobu trvání nájmu platnou pojišťnou smlouvou o pojištění domácnosti a úhrady škody způsobené třetím osobám, a to na vlastní náklady. Kopii smlouvy předloží pronajímateli.

6.6.

Nájemce nesmí provádět jakékoliv stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na vlastní náklady.

6.7.

Nájemce se zavazuje dodržovat protipožární a bezpečnostní předpisy v domě a bytě a zavazuje se zajistit pravidelné prohlídky a revize jednotlivých zařízení v bytě na svůj náklad, které předloží na vyžádání pronajímateli. Nájemce a členové jeho domácnosti jsou povinni dodržovat shora uvedené zásady a předpisy, jakož i pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.

6.8.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do bytu za podmínek uvedených v odst. 5.3. čl. V. smlouvy. Nájemce je dále povinen strpět úpravu bytu, popř. přestavbu nebo jinou změnu, nesníží-li se tím hodnota bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí nájemce nebo provádí-li se na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu bytu provést jen se souhlasem nájemce.

6.9.

Nájemce není oprávněn dát byt do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele za podmínek stanovených platnou právní úpravou.

6.10.

Nájemce odpovídá za veškeré škody, které vzniknou pronajímateli nebo třetím osobám v souvislosti s užíváním bytu dle této nájemní smlouvy ze strany nájemce nebo osob, kterým umožní užívání bytu. Takto vzniklé škody se nájemce zavazuje uhradit v jejich plné výši.

VII. SKONČENÍ NÁJMU

7.1.

Nájem bytu dle této smlouvy zaniká zejména uplynutím doby určité za podmínek dle čl. III. smlouvy a dále také písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí. Písemnou výpověď zaniká nájem bytu z důvodů a za podmínek stanovených dle příslušných ustanovení § 2286 a násl. OZ. Nájem bytu může skončit také za podmínek podle § 2298 odst. 1 OZ před uplynutím doby určité (uvedené v čl. III. odst. 3.1 smlouvy), pokud dojde ke skončení pracovního (služebního) mezi smluvními stranami.

7.2.

V případě zvlášť závažného porušení povinností smluvní stranou je druhá smluvní strana oprávněna tuto smlouvu okamžitě ukončit (vypovědět bez výpovědní doby). Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu okamžitě ukončit (vypovědět bez výpovědní doby) také v případě, že kdykoliv v průběhu nájmu pominou důvody týkající se možnosti sjednání (pokračování) užívacího vztahu deklarované v ust. § 27 odst. 1 ZMS. V těchto případech (uvedených v tomto odstavci) nájem skončí dnem doručení písemné „výpovědi bez výpovědní doby“ druhé smluvní straně, přičemž v rámci tohoto právního jednání bude oprávněnou smluvní stranou náležitě specifikován důvod opodstatňující okamžité ukončení smlouvy.

7.3

Nájemce je povinen v den skončení nájmu byt vyklidit a odevzdat ho pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to bíle vymalovaný a uklizený, včetně příslušenství, které od pronajímatele převzal, tj. zejména vybavení a zařízení bytu. Ve vyklizeném bytě se nebudou nacházet žádné movité věci, na které by si nájemce činil dodatečně nárok. Pronajímatel má dle § 2295 občanského zákoníku právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce byt skutečně odevzdá.

7.4.

Nájemce odstraní ke dni skončení nájmu v bytě stavební a podstatné změny, které provedl, ledaže pronajímatel nájemci písemně sdělí, že odstranění změn nežadá. 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.

7.5.

Nájemce včetně členů jeho domácnosti nemají po ukončení nájmu nárok na jakoukoliv bytovou náhradu či ubytování, ani nárok na jakékoliv odstupné či jiné finanční vyrovnání ze strany pronajímatele, a to ani pro případ, že by měl/i se souhlasem pronajímatele v bytě nahlášeno trvalé bydliště.

VIII. OSTATNÍ UJEDNÁNÍ

8.1.

Pro případ prodlení nájemce s úhradou nájemného a plnění (služeb) poskytovaných s užíváním bytu, jakož i dalších peněžitých plnění dle této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění.

8.2.

Veškeré písemnosti doručované mezi smluvními stranami v souvislosti s touto smlouvou budou doručovány **na adresu pronajatého bytu uvedenou v odst. 1.1. této smlouvy**, pokud nájemce písemně nesdělí a nedoručí pronajímateli jinou adresu pro doručování. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže provozovatel poštovních služeb písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou nebo jestliže adresát svým jednáním doručení zmaří nebo přijetí písemnosti odmítí.

8.3.

Pokud se jakékoliv oddělitelné ustanovení této smlouvy stane nebo bude určeno neplatným nebo nevynutitelným, nemá to vliv na platnost nebo vynutitelnost zbývajících ustanovení této smlouvy. V takovém případě se smluvní strany zavazují uzavřít bez zbytečného odkladu dodatek k této smlouvě, který taková neplatná nebo nevynutitelná ustanovení nahradí tak, aby bylo v maximální míře přípustné platnými právními předpisy dosaženo stejného účelu a výsledku, jaký byl sledován nahrazovaným ustanovením.

IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

9.1.

Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy je možné činit pouze v písemné formě, po sobě jdoucími dodatky.

9.2.

Práva a povinnosti smluvních stran, touto smlouvou výslovně neupravenými, se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

9.3.

Tato smlouva je pořízena ve dvou vyhotoveních, každé z nich má platnost originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom z nich.

9.4.

Samostatné přílohy a nedílnou součást této smlouvy tvoří:

- Evidenční list

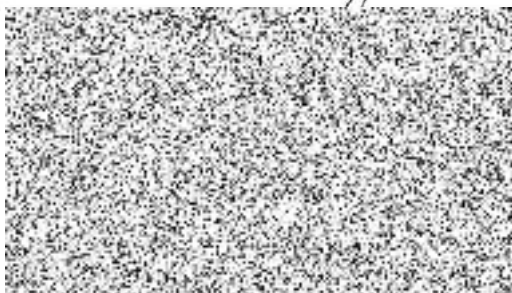
9.5.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 01.01.2025.

9.6.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu včetně příloh dobře přečetly, jejímu obsahu a významu jednotlivých ustanovení plně porozuměly, a že uzavření smlouvy tohoto znění je projevem jejich pravé, svobodné a vážné vůle. Na důkaz toho připojují smluvní strany níže své podpisy.

V Třeboni dne 07.01.2025



Za nájemce:

