

# Nájemní smlouva

č. B 61 / 2025

**Město Turnov**, Antonína Dvořáka 335, 511 22 Turnov

IČ: 00276227, DIČO: CZ 00276227

zastoupeno starostou Ing. T. [redacted]  
podpisem pověřena [redacted] vedoucí OSM

číslo účtu: 19-1263075359/0800

na straně jedné jako pronajímatel

a

**Gymnázium Turnov, J. Palacha čp. 804, 511 01**

příspěvková organizace

IČO: 00854981

zastoupené ředitelem školy: [redacted] jmenovaným do funkce ředitele  
Gymnázia Turnov ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy České republiky dne  
15.8.2002, č.j. 653/02/RK

bankovní spojení: ČSOB a.s. Turnov, číslo účtu 160707240/0300

na straně druhé jako nájemce

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají tuto

## **n á j e m n í s m l o u v u :**

dle příslušných ustanovení § 2201 a násl. s přihlédnutím k ustanovením § 2235 -2296  
zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

### **I.**

#### **Předmět nájmu bytu a doba trvání nájmu.**

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem domu čp. 804, ulice Jana Palacha v Turnově, zapsaným na listu vlastnictví č.10001 vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Semily pro k.ú. Turnov, obec Turnov.

Pronajímatel přenechává touto nájemní smlouvou nájemci do užívání byt č.1/1NP, kategorie nesnížená, v domě čp. 804, ulice Jana Palacha, 511 01 Turnov.

#### **Nájem bytu se sjednává na dobu určitou.**

Nájem bytu vzniká dne **01.01.2026** a skončí dne **31.12.2027**.

Byt je určen a užíván výhradně k účelu bydlení.

Podrobné údaje jsou obsaženy v pasportu objektu, který je součástí této nájemní smlouvy jako příloha č. 1.

Stanovení dohodnuté úhrady nájemného a zálohových nezbytných plnění za služby spojené s užíváním bytu jsou uvedeny v příloze č.2 , č.3 a č.4.

O odevzdání bytu a datu jeho zpřístupnění nájemci se pořizuje protokol, který podepisuje nájemce a pronajímatel.

Podpisem protokolu o předání bytu nájemce potvrzuje, že k danému dni (ujednané době) byl seznámen se stavem předmětu nájmu a tento je způsobilý k užívání dle této smlouvy.

Nájemce je povinen užívat předmět nájmu jako řádný hospodář k zajištění bytových potřeb svých, případně i členů své domácnosti.

## II. Skončení nájmu

Nájemce může ukončit nájem výpovědí bez udání důvodu.

Smluvní strany ujednávají tyto důvody výpovědi **dané pronajímatelem** nájmu uzavřeného **na dobu určitou** podle této nájemní smlouvy i před uplynutím ujednané doby:

- a) užívá-li nájemce (členové jeho domácnosti) byt takovým způsobem, že jej opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem a neuposlechne doručené písemné výzvy pronajímatele k nápravě
- b) nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného
- c) poruší-li nájemce závazek předchozího písemného souhlasu pronajímatele s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti.
- d) při nesplnění přiměřenosti počtu osob k velikosti bytu nájemcem
- e) porušuje-li nájemce hrubě své povinnosti vůči pronajímateli.

Sjednaná doba výpovědi ve všech případech činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

Pronajímatel může nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co nastaly skutečnosti podle § 2283 odst. 1) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Uplynutím doby určité nájem skončí. Nájem může skončit m.j. dohodou smluvních stran, smrtí nájemce, dnem dojití oznámení pronajímateli, že osoba splňující podmínku přechodu nájmu nehodlá v nájmu pokračovat, uplynutím doby (prolongací), odstoupením od smlouvy, výpovědí.

K datu skončení nájmu předá nájemce byt čistý (vybílěný), vyklizený se vším vybavením a zařízením ve stavu v jakém jej převzal a způsobilý k dalšímu účelu bydlení.

O odevzdání bytu se vyhotoví písemný protokol.

Pronajímatel podle § 2295 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník uplatní právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

## III. Nájemné a jiné platby

Nájemné platí nájemce měsíčně v ujednané výši uvedené v předpisu nájemného ve výpočtovém listu, ve kterém jsou vyjmenovaná nezbytná plnění spojená s užíváním bytu („služby“), které zajistí pronajímatel za uvedenou úplatu po dobu nájmu.

Nezbytná plnění jsou stanovená zálohově tak, aby v průběhu zúčtovacího období kryly celkové předpokládané náklady na dodávky energií, vody a ostatní náklady dle konkrétního rozpisu

vyhotoveného pro každý byt. Výše nezbytných plnění je dána také počtem osob žijících ve společné domácnosti s nájemcem bytu, nebo při nedoplatku v předchozím vyúčtování. Výše těchto záloh nezbytných plnění je stanoven v předpisu nájemného ve výpočtovém listu.

Nájemné a zálohy na jiných platbách („službách“) jsou splatné **v běžném měsíci** nejpozději do konce příslušného kalendářního měsíce.

Skutečná výše ceny za nezbytná plnění související s užíváním bytu se vyúčtuje oproti skutečným nákladům dle právních předpisů (zákon číslo 67/2013 Sb).

Bude - li nájemce v **prodlení** s placením **nájemného** bude povinen zaplatit pronajímateli i **smluvní úrok z prodlení**, který činí za každý den prodlení 1promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.

Bude-li nájemce v **prodlení** s placením „**služeb**“ podle zákona 67/2013 Sb., bude povinen zaplatit pronajímateli i **zákonný poplatek z prodlení**, podle § 13 odst.2, z.č.67/2013 Sb., který činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.

Nájemce je povinen do jednoho měsíce od jejich vzniku oznámit pronajímateli skutečnosti, mající vliv na výpočet záloh a jiných plateb.

Smluvní strany výslovně sjednávají, že pronajímatel je oprávněn **jednostranně** měnit (doplňovat, zvyšovat, snižovat) nezbytná plnění v předpisu nájemného a evidenční list, a to **zejména** v kterémkoliv z následujících případů:

- a) v případě zvýšení cen nezbytných plnění spojených s užíváním bytu
- b) v případě, že z posledního vyúčtování nezbytných plnění vznikl nedoplatek, je pronajímatel oprávněn jednostranně navýšit měsíční plnění o 1/12 tohoto nedoplatku, jakmile tuto skutečnost zjistil
- c) v případě, že pronajímatel poskytne nájemci nové plnění (jiné než nezbytné), které doposud nebylo poskytováno.

#### **IV. Jistota**

Podle § 2254 (při přechodu nájmu podle § 2281) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, se oba účastníci dohodli na složení peněžité jistoty při podpisu nájemní smlouvy ve výši **0 Kč**.

#### **V. Práva a povinnosti stran**

Pronajímatel prohlašuje, že podpisem této nájemní smlouvy neuděluje písemný souhlas (neudělil ani předchozí ústní souhlas) nájemci přijmout do bytu a zřídít třetí osobě užívací právo k bytu.

Pronajímatel si vyhrazuje touto nájemní smlouvou podmínku předchozího písemného souhlasu s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti ve smyslu § 2272 odstavec 2, zákona číslo 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Pronajímatel si vymíní na nájemci splnění přiměřenosti počtu osob k velikosti bytu podle § 2272 odst. 3) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Nájemce je oprávněn provést změnu, úpravu, přestavbu, nebo jiné změny předmětu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Běžné opravy předmětu nájmu, související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou specifikované v příloze číslo 3 hradí nájemce.

Nájemce, jakož i osoby užívající byt společně s nájemcem, jsou povinni byt, společné prostory a zařízení domu užívat řádně a chránit je před vznikem škody. Dále jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby i ostatní nájemci a oprávnění uživatelé bytu měli zajištěný nerušený výkon svých uživatelských práv.

Nájemce je povinen odstranit na své náklady ihned závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo ti, kteří s ním bydlí, nebo jim umožnil přístup do domu. Nestane-li se tak, odstraní pronajímatel závady na účet nájemce.

## VI. Závěrečná ujednání

Změny nebo dodatky k této smlouvě musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné.

Usnesením RM č.762/2020 ze dne 17.12.2020 byla pověřena uzavíráním a podpisem nájemních smluv vedoucí OSM města Turnova.

Nájemní smlouva je uzavřena jako pokračování nájemní smlouvy č. B 56/2023 ze dne 22.12.2023 a skončí dne 31.12.2025.

Pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí se účastníci této smlouvy příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a předpisy, které jej provádí a doplňují.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom.

Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své vlastnoruční podpisy.

V Turnově 19.12.2025



nájemce



M  
za pronajímatele

**SSB**

# Výpočtový list

pro byt č. 1

Jana Palacha 804, Turnov



Platný od: 01.01.2026

na základě smlouvy č. B 61/2025

Podlaží:	Počet osob:	Plocha m2:	celková	započitatelná	otápěná
1	3		73.65	73.65	0.00

Typ: byt 1. kategorie byty

Nájemce:	00-00-0804 -001-01	Vlastník:
<b>GYMNAZIUM, TURNOV</b>		<b>Město Turnov</b>
<b>Jana Palacha 804</b>		<b>Antonína Dvořáka 335</b>
<b>511 01 Turnov</b>		<b>511 22 Turnov</b>
		<b>IČ: 276227</b>
		<b>č.ú. 19-1263075359/0800</b>

Typ	Složka	Výpočet složky předpisu	Úhrada
nájem	Pronájem inventáře	Individuálně	10.30 Kč
nájem	Základní nájem	82.00 * 73.65 [Plocha započtená]	6039.30 Kč

Tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi.

**0230804001**

**Celkem k úhradě měsíčně**

**6049.60 Kč**

**Úhrada nájemného za zařizovací předměty**

Název	Množství	Instalace	Poř.cena	Roč.op.	Živ.	Nájem
kuchyňská linka	1.00	01.01.1999	7020.00 Kč	5.00	20.00	10.30 Kč
-----						
Celkem za zařizovací předměty:						10.30 Kč

\_\_\_\_\_ vystavil:

\_\_\_\_\_ převzal

Město Turnov  
Antonína Dvořáka 335  
511 01 Turnov

**SSB****Pasport objektu**bytu č. 1  
Jana Palacha 804, Turnov

Podlaží: 1 Byt 1 kat.

Nájemce : GYMNAZIUM, TURNOV	Správce budovy: 00-00-0804 -001
Vlastník: Město Turnov	
Hospodář: Město Turnov	

Výtah : Ne	Koupelna : Ne	Podl. plocha: 73.65 m2
Ústřední topení: Ne	WC : Ne	Započ.plocha: 73.65 m2
	Typ topení:	Otáp. plocha: 0.00 m2

Název místnosti	Plocha	Výška	Sazba/m2	Otápěná
01 pokoj	24.9000	0.00	0.00	N
02 pokoj	23.8500	0.00	0.00	N
03 kuchyň	6.8000	0.00	0.00	N
04 předsíň	9.9000	0.00	0.00	N
05 koupelna, sprch. kout	6.2000	0.00	0.00	N
06 WC	1.0000	0.00	0.00	N
07 spíž	1.0000	0.00	0.00	N

## Výpis zařizovacích předmětů

CM	Název	Množství	Instalace	Poř.cena	Roč.opotr.	Život.	Nájem
	kuchyňská linka	1.00	01.01.1999	7020.00 Kč	5.00	20.00	10.30 Kč
Celkem za zařizovací předměty:							10.30 Kč

## Výpis evidovaných jednotek

Název	Množství
Plocha pro TUV	73.6500
Poměrové jednotky pro teplo	73.6500
Plocha celková	73.6500
Plocha započtená	73.6500
Počet osob	3.0
Objekt	1.0000



X

### Příloha č.3 nájemní smlouvy

#### Drobné opravy bytu

- 1) 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 vymezení nebo podle výše nákladu.
- 2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
  - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik rolet a žaluzií,
  - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, zásuvek rozvodů datových sítí, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
  - d) výměny sifonů a lapačů tuků
- 3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn, a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná i plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení, nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
- 4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odst.3).
- 5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu **nepřesáhne částku 1000,-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, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladu na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odst. 6.
- 6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.
- 7) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, 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.

#### Náklady spojené s běžnou údržbou bytu


Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu.

#### Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odstavci 3

(plynových spotřebičů apod.), které si nájemník na vlastní náklady zabezpečuje sám 1 x ročně oprávněným pracovníkem a musí být schopen tuto skutečnost doložit OSM písemně (doklad o provedení a zaplacení služby). Dále sem patří malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

V Turnově 19.12.2025

  
Mc  
nájemce

  
za pronajímatele