

Smlouva o nájmu bytu

Pronajímatel **Střední škola gastronomie, oděvnictví a služeb, Frýdek-Místek, příspěvková organizace**

sídlo: tř. T. G. Masaryka 451, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek
zastoupená: PhDr. Mgr. Ing. Lukášem Smutným, MBA, MSc., Ing.Paed.IGIP, dr. h. c.– ředitelem
IČ: 00577243

a

Nájemce **Ing. Tomáš Pitucha**

datum narození: 9. 5. 1998
bytem: T. G. Masaryka 451, 738 01 Frýdek-Místek

uzavřeli v souladu s ustanoveními § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění tuto smlouvu o nájmu bytu (dále jen „**smlouva**“):

Čl. I. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 1) Pronajímatel má svěřeny do správy následující nemovitost – budovu bez čp/če občanská vybavenost na pozemku p.č. 968/8, budovu bez čp/če občanská vybavenost na pozemku p.č. 968/1 (dále jen objekt E) a pozemek p.č. 968/3 ostatní plocha v k. ú. Frýdek, obec Frýdek-Místek. Moravskoslezský kraj je vlastníkem uvedených nemovitostí, které jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1063 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek.
Předmětem pronájmu je bytová jednotka nacházející se v 2. NP objektu E.
Pronajatý byt je 2 + kk, předsíň, WC, koupelna.
Podlahová plocha celkem 74,21 m².
Vybavení pronajatého bytu uvedou smluvní strany do předávacího protokolu, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy jako Příloha č. 1.
- 2) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k dočasnému užívání pronajatý byt se všemi součástmi, příslušenstvím a vybavením specifikovaným v této smlouvě k zajištění jeho bytových potřeb a nájemce touto smlouvou pronajatý byt se všemi součástmi, příslušenstvím a vybavením k dočasnému užívání přijímá.

Čl. II. PŘÍSLUŠNÍCI DOMÁCNOSTI NÁJEMCE

- 1) Ke dni uzavření nájemní smlouvy je příslušníkem domácnosti pouze nájemce a případně jeho osoba blízká.
- 2) Změnu v počtu osob žijících v pronajatém bytě je nájemce povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu. V pronajatém bytě mohou žít nejvíce 2 osoby, nebude-li pronajímatelem výslovně uvedeno jinak. Neoznámí-li nájemce zvýšení počtu osob žijících v pronajatém bytě bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce po té, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Nejde-li o osobu blízkou nájemci, musí pronajímatel s každým zvýšením počtu osob žijících v pronajatém bytě vyslovit písemný souhlas.

Čl. III. DOBA NÁJMU

- 1) Nájem dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou, která běží **od 1. 3. 2026 do 31. 1. 2027**.
- 2) Pronajímatel se zavazuje předat nájemci pronajatý byt nejpozději k výše uvedenému dni vzniku nájmu písemným předávacím protokolem, který po podpisu oběma smluvními stranami tvoří Přílohu č. 1 k této smlouvě (dále jen „předávací protokol“). V předávacím protokolu smluvní strany uvedou zejména: případné vady pronajatého bytu, popis jeho vybavení a zařízení, počet předaných klíčů a stav měřidel energií a médií dodávaných do pronajatého bytu, to vše ke dni předání.
- 3) K prodloužení nájemní doby může dojít jen písemným dodatkem k této smlouvě. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pokud bude nájemce dodržovat veškeré povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů,

bude plnit ujednání obsažená v nájemní smlouvě a pravidla pro užívání bytu a bude mít zájem užívat pronajatý byt i po uplynutí sjednané určité nájemní doby dle čl. III. odst. 1. této nájemní smlouvy, mohou účastníci sjednanou nájemní dobu písemným dodatkem k této smlouvě prodloužit, a to i opakovaně, případně uzavřít novou nájemní smlouvu.

- 4) Nájem pronajatého bytu zanikne, není-li v této smlouvě sjednáno jinak:
 - uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - písemnou dohodou smluvních stran,
 - písemnou výpovědí nájemce s tříměsíční výpovědní lhůtou,
 - písemnou výpovědí pronajímatele s tříměsíční výpovědní lhůtou v souladu s ustanoveními občanského zákoníku,
 - písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby dle ujednání v odst. 5. tohoto článku.
- 5) Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem. Zvláště závažným porušením povinností nájemce se rozumí zejména když:
 - nájemce nezaplatil nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu za dobu dvou měsíců,
 - nájemce poškozuje byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - nájemce způsobuje jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí,
 - nájemce užívá neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno nebo
 - nájemce poruší svou povinnost dle čl. VI. odst. 2. této smlouvy a pronajímateli v důsledku toho hrozí vznik vážné újmy.
- 6) Má-li nájemce, nebo jiná osoba žijící s ním v pronajatém bytě, na adrese pronajatého bytu zaevidován trvalý pobyt, je nájemce povinen zaevidování trvalého pobytu v předmětu nájmu zrušit nejpozději do 15 pracovních dnů od skončení nájmu, a totéž se zavazuje ve stejné lhůtě zajistit u všech osob, které s ním v pronajatém bytě žijí.

Čl. IV. NÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA SLUŽBY

- 1) Nájemce je povinen platit pronajímateli za nájem pronajatého bytu dohodnuté měsíční nájemné ve výši 87,-- Kč/m² x 74,21 m², tj. 6 456,-- Kč, + 2,4% (průměrná míra inflace v roce 2024), tj. 6 611,-- Kč + 2,5% (průměrná inflace v roce 2025 tj. **6 776,-- Kč** (slovy: Šesttisícšestmsetšedesátšestkorun českých). Nájemné zahrnuje platby za úklid společných prostor, osvětlení společných prostor. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné po každém roce nájemního poměru o částku, která odpovídá průměrné meziroční míře inflace oficiálně vyhlášené Českým statistickým úřadem (ČSÚ) za předchozí kalendářní rok. První možné zvýšení nájemného je ode dne 1. ledna kalendářního roku následujícího po uzavření této smlouvy. Protože průměrná meziroční míra inflace v daném kalendářním roku je ČSÚ vyhlášována nejdříve v lednu roku následujícího, bude rozdíl na nájemném za období, kdy navýšení nebylo známo, doúčtováno nájemcům spolu s další nejbližší úhradou nájemného.
- 2) Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli každou měsíční splátku nájemného vždy ve lhůtě do **25. dne** kalendářního měsíce předešlého, a to v hotovosti do pokladny školy.
- 3) Rozhlasové a televizní poplatky, případně poplatky za internet bude hradit nájemce sám dle platné právní úpravy. V případě nehrzení těchto poplatků, odpovídá nájemce v plném rozsahu za případné sankce uložené orgány státní správy či samosprávy.
- 4) Nájemce je povinen vedle nájemného hradit níže uvedeným způsobem pronajímateli úhrady za plnění spojené s užíváním pronajatého bytu dle této smlouvy (dále jen „služby spojené s nájmem“). Pronajímatel umožní nájemci odběr studené a teplé vody, jakož i odvod odpadních vod (tj. vodné a stočné) a Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíční zálohy na služby spojené s nájmem, a to takto:
 - záloha na platbu za studenou vodu ve výši 460,- Kč měsíčně,
 - záloha na platbu za teplou vodu ve výši 633,- Kč měsíčně,
 - záloha na platbu na dodávku tepla k vytápění 753,- Kč měsíčně.Celkové měsíční zálohy na služby spojené s nájmem, tj. částka **1 846,- Kč** (slovy: Jedentisícosmsetčtyřicetšest korun českých) bude placena společně s nájemným dle ujednání v odst. 2. tohoto článku. Pronajímatel do 30 dnů ode dne, kdy obdrží roční vyúčtování těchto služeb od jejich dodavatele, provede vyúčtování přijatých záloh. Případný nedoplatek bude nájemcem uhrazen nejpozději do 10 dnů od předložení vyúčtování pronajímatelem do pokladny školy. O případný přeplatek bude snížena záloha nájemce pro měsíc následující po měsíci, v němž bylo vyúčtování pronajímatelem nájemci předloženo, případně bude nájemci tento přeplatek vyplacen na jím uvedený účet, nebude-li dohodnuto jinak. Pronajímatel má právo písemným oznámením doručeným nájemci změnit v průběhu roku výši záloh na služby spojené s nájmem v míře odpovídající změně ceny služeb.
- 5) Nájemce se zavazuje i po skončení nájmu podle této smlouvy zaplatit pronajímateli dlužné nájemné, poplatky za služby nebo jiné platby, na něž vznikne pronajímateli nárok podle této smlouvy.

ČI. V.
PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 1) Pronajímatel je povinen předat nájemci pronajatý byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a v tomto stavu jej udržovat po celou dobu nájmu. Pronajímatel je dále povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním pronajatého bytu.
- 2) Pronajímatel je povinen na vlastní náklady provádět v pronajatém bytě opravy a údržbu nad rámec drobných oprav a běžné údržby, jak jsou tyto uvedeny v čl. VI. odst. 3. této smlouvy, a to v přiměřené době po té, co se o potřebě takové opravy či údržby dozví.
- 3) Pronajímatel má právo za přítomnosti nájemce nebo jím pověřené osoby kontrolovat stav pronajatého bytu a dodržování této smlouvy ze strany nájemce. Pronajímatel je povinen oznámit nájemci tuto kontrolu alespoň 3 pracovní dny předem a nájemce je povinen mu výkon těchto práv umožnit, jinak odpovídá za škodu, která v důsledku porušení této povinnosti vzniknou pronajímateli nebo ostatním osobám žijícím v domě.

ČI. VI.
PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 1) Nájemce je oprávněn užívat pronajatý byt pouze za účelem bydlení. Nájemce je povinen udržovat v pronajatém bytě pořádek, nepoškozoovat pronajatý byt ani jeho vybavení. Nájemce má právo užívat spolu s pronajatým bytem také společné prostory a zařízení domu. Nájemce nesmí rušit klid a pořádek v budově. Nájemce je povinen sjednat si na své náklady v souvislosti s užíváním pronajatého bytu pojištění domácnosti (zahrnující pojištění odpovědnosti za škody z běžného občanského života) s přiměřeným pojistným limitem s ohledem na hodnotu pronajatého bytu; bude-li k takovému pojištění třeba součinnosti pronajímatele, je ji tento povinen poskytnout.
- 2) Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.
- 3) Nájemce je povinen na svůj náklad provádět veškeré drobné opravy v pronajatém bytě, jeho vybavení a zařízení, a dále běžnou údržbu pronajatého bytu. Těmito drobnými opravami a běžnou údržbou se pro účely této smlouvy rozumí:
 - veškeré opravy a údržba pronajatého bytu, jejichž cena nepřesáhne částku 2.000,- Kč bez DPH v každém jednotlivém případě,
 - bez ohledu na cenu úklid pronajatého bytu, opravy skleněných výplní pronajatého bytu,
 - bez ohledu na cenu opravy a údržba veškerých změn pronajatého bytu provedených nájemcem a věci vnesených do pronajatého bytu nájemcem.
- 4) Nájemce je dále povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu opravy nebo údržby, kterou je povinen provést pronajímatel a umožnit mu její provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním těchto povinností vznikne.
- 5) Nájemce je povinen provádět v pronajatém bytě ve lhůtách stanovených právními předpisy revize elektrických a plynových zařízení a revize elektrospotřebičů vnesených do pronajatého bytu nájemcem, přičemž o takto provedených revizích je nájemce povinen na žádost pronajímatele doložit pronajímateli potřebná potvrzení.
- 6) Nájemce je povinen dům, pronajatý byt i ostatní majetek pronajímatele či třetích osob v domě či pronajatém bytě chránit před poškozením a dále je povinen zajistit, aby tyto povinnosti plnily i ostatní osoby, které s ním bydlí v pronajatém bytě anebo které budou dům či pronajatý byt navštěvovat v návaznosti na jeho užívání nájemcem. Nájemce odpovídá za škodu, která na bytě, domě či jiném majetku pronajímatele či třetích osob v důsledku porušení této povinnosti nebo v důsledku jejich užívání nájemcem vznikne.
- 7) Nájemce je povinen jakoukoliv takové poškození na předmětu nájmu či domě bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli a ve stejné lhůtě, nejpozději však do 7 dnů od vzniku škody tuto škodu na svůj náklad odstranit nebo finančně pronajímateli nahradit. Stejně je nájemce povinen odstranit i jiné závady, které v pronajatém bytě nebo v domě způsobí sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce za to náhradu ve skutečné výši vynaložených nákladů.
- 8) Nájemce nesmí provádět v pronajatém bytě stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad (dále jen „úpravy“). Nájemce je povinen provádět jakékoli pronajímatelem povolené úpravy výlučně na své náklady, je povinen obstarat pro provedení těchto úprav předepsaná úřední povolení a odpovídá za provedení úprav v souladu s těmito povoleními a obecně závaznými právními předpisy. Nájemce nesmí při provádění úprav způsobit pronajímateli žádnou škodu, zejména nesmí poškodit pronajatý byt ani dům a dále nesmí při provádění těchto úprav omezit činnost pronajímatele ani ostatních nájemců v domě a ve společných prostorách domu.
- 9) V případě skončení nájmu dle této smlouvy je nájemce povinen ve lhůtě do skončení nájmu na své náklady odstranit z pronajatého bytu veškeré úpravy provedené nájemcem, nebude-li mezi účastníky písemně

dohodnuto jinak. Finanční kompenzace za takové úpravy náleží nájemci, jen bude-li to předem písemně mezi účastníky dohodnuto.

- 10) Chovat nebo držet psy, kočky a jiná zvířata v pronajatém bytě lze pouze za podmínek stanovených obecně závaznou vyhláškou s místní platností o chovu a držení zvířat.
- 11) Nájemce nesmí přenechat pronajatý byt bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dále do podnájmu. Nájemce dále nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele užívat pronajatý byt k jinému účelu než k bydlení, zejména v něm nesmí provozovat podnikatelskou činnost nebo zřizovat sídlo obchodní korporace, nebo přechovávat v pronajatém bytě látky snadno zápalné, výbušné, jedovaté nebo jinak nebezpečné.
- 12) V případě prodloužení nájemce s úhradou jakéhokoliv peněžitého závazku z této smlouvy je nájemce povinen z důvodu tohoto prodloužení zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý i jen započatý den prodlení.
- 13) Ve všech případech, kdy nájem dle této smlouvy skončí, je nájemce povinen na vlastní náklady pronajatý byt vyklidit a tento vyklizený předat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to písemným předávacím protokolem, ve lhůtě nejpozději do posledního dne trvání nájmu dle této smlouvy.
- 14) Nájemce tímto výslovně zmocňuje pronajímatele ke vstupu do pronajatého bytu, a to ode dne následujícího po dni zániku nájemního vztahu dle této smlouvy i za situace, že nájemce ve sjednané lhůtě pronajatý byt řádně a včas nevyklidí; je sjednáno, že pak je pronajímatel oprávněn zajistit vyklizení pronajatého bytu sám a na náklady nájemce, které zahrnují i náklady na skladování věcí nájemce po takovém vyklizení.
- 15) Nájemce prohlašuje, že byl před uzavřením této smlouvy seznámen s obsluhou veškerých spotřebičů a zařízení nacházejících se v pronajatém bytě. Nájemce se zavazuje dodržovat v pronajatém bytě i v domě protipožární předpisy a odpovídá za veškerou škodu, která v důsledku porušení této povinnosti vznikne.

Čl. VII. ZÁVĚREČNÉ USTANOVENÍ

- 1) Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran, jakož i ostatní právní vztahy z této smlouvy vzniklé občanským zákoníkem.
- 2) V případě, že dojde ke změně jakýchkoli skutečností týkajících se smluvních stran a uvedených v záhlaví této smlouvy, je strana, u níž taková změna nastala, povinna ve lhůtě do 10 dnů ode dne, kdy k této změně došlo, písemně o této změně informovat druhou smluvní stranu, jinak odpovídá za škodu, která druhé smluvní straně v důsledku porušení této povinnosti vznikne.
- 3) Tato smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami. Smlouva nabývá účinnosti dnem podepsání oběma smluvními stranami a je vyhotovena ve dvou rovnocenných stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy, který je dostatečně určitý a srozumitelný a že s tímto obsahem souhlasí. Účastníci shodně prohlašují, že tato smlouva obsahuje jejich veškerá, i před smluvní, ujednání týkající se předmětu smlouvy, účelu smlouvy, jakož i veškerých smluvních podmínek. Smluvní strany uzavírají tuto smlouvu na základě své vážné a svobodné vůle a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

Ve Frýdku-Místku dne 10. 2. 2026

pronajímatel

nájemce

PhDr. Mgr. Ing. Lukáš Smutný, MPA, MBA, MSc.,
Ing. Paed. IGIP, dr. h. c.
ředitel

Ing. Tomáš Pitucha