

---

# SMLOUVA O NÁJMU BYTU

č.j.: OANA/OB/100/2017

Účastníci:  
příspěvková organizace: Obchodní akademie, Náchod, Denisovo nábřeží 673  
sídlo: Náchod, Denisovo nábřeží 673  
IČO: 48623661  
zastoupená: RNDr. Věra Svatošová, ředitelka  
dále jen "pronajímatel"  
a  
jméno, příjmení: XXXXXXXXXXXX  
nar.: DD.MM.RRRR č. OP: XXXXXXXXXXXX  
bydliště: XXXXXXXXXXXX  
dále jen "nájemce"

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku podle Občanského zákoníku v platném znění tuto **smlouvu**

## 1. Předmět a účel nájmu

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že na základě Zřizovací listiny čj. 14722/SM/2009 ze dne 10. 9. 2009 má příspěvková organizace Obchodní akademie, Náchod, Denisovo nábřeží 673, 547 21 Náchod, IČO: 48623661 ve správě nemovitost č.p. 674 v ulici Denisovo nábřeží, Náchod, zapsané v listu vlastnictví č. 3429 v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro obec Náchod.
- 1.2. Pronajímatel pronajímá nájemci ve výše uvedené nemovitosti byt v I. NP domu čp. 674, o velikosti 121 m<sup>2</sup> sestávající z 1 kuchyně, 3 pokojů, úklidové komory, spíže, 1 předsíně, zádveří, 1 koupelny a 1 WC.
- 1.3. V den fyzického předání a převzetí bytu sepiší smluvní strany předávací protokol, ve kterém bude popsán stav bytu, jeho stálé vybavení včetně inventáře. Součástí protokolu bude dále provedený odečet studené vody, plynu a elektřiny.
- 1.4. Pronajímatel předává a nájemce přebírá výše uvedený byt za účelem bydlení.

## 2. Doba trvání nájmu

- 2.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou na období od 15. 11. 2017 do 14. 11. 2019 a nájemce se zavazuje po uplynutí nájemní doby byt bez jakékoliv náhrady vyklidit.
- 2.2. Pokud o to nájemce nejméně 1 měsíc před ukončením nájmu písemně požádá, zavazuje se pronajímatel předmětný byt opakovaně pronajímat nájemci na další až dvouleté období za stejných finančních podmínek nebo s úpravou dle bodu 3.7. Předpokladem je, že nájemce po celou dobu nájemního vztahu v termínu splatnosti a v plné výši hradil pronajímateli veškeré platby s výše uvedeným bytem související.

## 3. Nájemné

- 3.1. Celková výše plateb souvisejících s užíváním bytu byla sjednána dohodou na **částku 8 466,- Kč/měsíc**. Tato částka zahrnuje:
  - čisté nájemné ve výši: 6 466,- Kč
  - zálohy na vytápění a teplou vodu 2 000,- Kč
- 3.2. Nájemné je splatné vždy do 15. dne běžného měsíce. Nájemce uhradí nájemné na účet pronajímatele u ČSOB, pobočka Náchod, č. účtu 14008783/0300 nebo v hotovosti podle dispozic správce. Zdanitelné plnění nastává vždy k prvnímu dni v měsíci, vzhledem ke skutečnosti, že nájemce není plátcem DPH, nebude k čistému nájemnému DPH účtováno.
- 3.3. Zálohy za topení a teplou vodu budou vyúčtovány vždy minimálně jednou za kalendářní rok. Topení a teplá voda bude účtováno poměrně dle plochy bytu. Případný nedoplatek nebo přeplatek je splatný do 7 dnů po předložení vyúčtování. Nedoplatek nájemce uhradí na účet pronajímatele nebo v hotovosti podle dispozic správce.

- 3.4. Celkové vyúčtování a zálohy za spotřebu studené vody a elektrické energie a případně telefonní poplatky si nájemce hradí sám na základě vlastních smluv s dodavateli a na jejich účet.
- 3.5. Nájemce složí pronajímateli bezúročnou jistotu ve výši 6 200,- Kč ke dni podepsání smlouvy. Tato jistota bude vrácena ke dni ukončení nájmu, pokud nebude ke dni ukončení nájmu žádný nedoplatek nájemného ani nájemcem neuhrazená škoda na zařízení a majetku pronajímatele. Jistota může být rovněž použita k úhradě nákladů (pohledávek), které vzniknou pronajímateli v souvislosti s neplněním povinností nájemce vůči dodavatelům energií v případě, že tyto uhradí za nájemce přímo pronajímatel a dále výdaje pronajímatele související (např. následná revize, poplatky za odpojení a připojení elektroměru apod.). Jistota může být použita k úhradě dalších veškerých škod vzniklých v souvislosti s užíváním bytu. V případě ukončení nájmu do 12-ti měsíců od uzavření smlouvy z důvodu na straně nájemce, popř. dohodou, se jistota nevrací a je v tomto případě považována za smluvní pokutu.
- 3.6. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na úhrady za služby do 5-ti dnů po termínu splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.
- 3.7. Pronajímatel je oprávněn výši nájemného každoročně jednostranně upravit dle pokynů zřizovatele organizace (Královéhradecký kraj), nejdříve však po uplynutí jednoho roku od data uzavření smlouvy.

#### **4. Práva a povinnosti pronajímatele**

- 4.1. Pronajímatel je povinen odevzdat byt nájemci ke dni 15. 11. 2019.
- 4.2. Pronajímatel odpovídá za řádné pojištění nemovitosti. Věci nájemcem vnesené, pojišťuje tento na svůj vlastní náklad.
- 4.3. Pronajímatel má právo po dohodě s nájemcem ke vstupu do bytu za účelem kontroly za přítomnosti nájemce.
- 4.4. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním předmětu nájmu, odevzdat mu předměty nájmu ve stavu způsobilém pro řádné užívání dle platných norem, dále je povinen odstranit závady bránící řádnému užívání bytu.
- 4.5. Po skončení nebo zániku nájemního poměru má pronajímatel právo od následujícího dne za účasti nestranné třetí osoby pronajatý byt otevřít a fyzicky vystěhovat věci z majetku nájemce bez jakékoliv povinnosti zajistit mu náhradní ubytování a bez jakéhokoliv poškození ze strany nájemce. O uložení těchto věcí a možnosti převzetí nájemce písemně vyrozumí.
- 4.6. Pronajímatel průběžně zajistí odbornou kontrolu technického zařízení bytu.

#### **5. Práva a povinnosti nájemce**

- 5.1. Nájemce se zavazuje, že bude byt užívat pouze k bydlení společně s:  
XXXXXXXXXX, nar. DD.MM.RRRR  
  
XXXXXXXXXX, nar. DD.MM.RRRR
- 5.2. Nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt společně s nájemcem.
- 5.3. Nájemce není oprávněn ubytovávat v bytě další osoby, kromě uvedených výše, bez výslovného písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.4. Bez písemného souhlasu pronajímatele není nájemce oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu ani jej využívat k podnikatelské činnosti. Nájemci není rovněž dovoleno byt převést na jinou osobu.
- 5.5. Nájemce se zavazuje, že po ukončení tohoto smluvního vztahu nebude na pronajímateli z jakýchkoliv důvodů nárokovat odstupné za opravu a modernizaci užívaných prostor.
- 5.6. Nájemce v případě škod na předmětech nájmu nahradí škody jím prokazatelně způsobené. Nájemce se zavazuje, že bude s předměty nájmu zacházet šetrně, jím poškozené předměty nájmu dá včas na svůj náklad opravit, za ztracené nebo neopravitelné předměty dá pronajímateli náhradou předměty stejného druhu a jakosti nebo pronajímateli vzniklou škodu nahradí.
- 5.7. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli nutnost větších oprav a umožnit jejich provedení.
- 5.8. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předběžného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
- 5.9. Náklady na běžnou údržbu a úklid bytu a drobné opravy související s jeho užíváním hradí nájemce.

- 5.10. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné předpisy, předpisy o bezpečnosti a požární ochraně a spolupůsobit při realizaci preventivních opatření k zamezení vzniku škod na majetku.

## 6. Ukončení nájmu

- 6.1. Nájem může skončit před uplynutím doby, na kterou byl sjednán, písemnou dohodou stran nebo výpovědí bez výpovědní lhůty.
- 6.2. V případě výpovědi bez výpovědní lhůty z níže uvedených důvodů je lhůta k vystěhování 10 kalendářních dní ode dne předání oznámení o výpovědi bez výpovědní lhůty. Oznámení o výpovědi bez výpovědní lhůty lze učinit doporučeným dopisem nebo písemným předáním, případně jiným vhodným způsobem. V případě, že oznámení o výpovědi bez výpovědní lhůty nebylo možné doručit nebo nájemce jeho převzetí odmítl, považuje se, dohodou smluvních stran, písemnost za doručenu dnem, kdy byla na poště nebo u orgánu obce uložena, a to i když se adresát o uložení nedozvěděl.
- 6.3. Pronajímatel může podat výpověď bez výpovědní lhůty v těchto případech:
- Nájemce užívá prostory v rozporu s touto smlouvou a tento stav přes písemné upozornění neodstraní.
  - Nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo s úhradou za služby případně poplatky, jejichž placení je spojeno s užíváním objektu, po dobu delší než jeden měsíc.
  - Nájemce přenechá být nebo jeho část třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.
  - Nájemce, nebo ti, kdo s ním bydlí, porušují klid a dobré mravy v domě.
- 6.4. Při ukončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli byt vyklizený od jeho věcí a ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, a to nejpozději ke dni 15. 11. 2019 (pokud nebylo sjednáno prodloužení nájmu nebo nedošlo k předčasnému ukončení nájmu).
- 6.5. Při ukončení nájmu z důvodu na straně nájemce podle ustanovení bodu 6.3. této smlouvy je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši čistého nájemného za dobu od skončení nájemního vztahu do doby ukončení nájemní smlouvy dle bodu 2 této nájemní smlouvy, pokud se strany nedohodnou jinak.
- 6.6. Ustanovení §2285 občanského zákoníku se u této smlouvy dohodou stran nepoužije.

## 7. Závěrečná ustanovení

- 7.1. Obě strany se zavazují ke vzájemné spolupráci a dohodě ve smyslu této smlouvy.
- 7.2. Případné změny a doplňky této smlouvy o podnájem vyžadují ke své platnosti písemný souhlas všech zúčastněných stran.
- 7.3. Tato smlouva obsahuje 3 strany, je sepsána ve 2 vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží nájemce a 1 vyhotovení obdrží pronajímatel.
- 7.4. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran.
- 7.5. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.
- 7.6. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V Náchodě dne

\_\_\_\_\_  
Pronajímatel:

\_\_\_\_\_  
Nájemce: