

# Smlouva o nájmu bytu

§ 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů  
uzavřená dne 14.9.2017

mezi smluvními stranami:

## 1. Vyšší odborná škola a Střední průmyslová škola, Rychnov nad Kněžnou, U Stadionu 1166

Sídlo: 516 01 Rychnov nad Kněžnou, U Stadionu 1166

Jednající: Mgr. Bc. Dana Havranová, MBA - ředitelka .

Zřizovací listina vydaná Zastupitelstvem Královéhradeckého kraje č.j. 14756/SM/2009

IČ: 75 137 011 DIČ: CZ75137011

(dále jen „pronajímatel“)

a

## 2. Zbyněk Vondráček

Rodné číslo: [REDAKCE]

Trvalý pobyt: [REDAKCE]

(dále jen „nájemce“)

### Čl. 1

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je příspěvkovou organizací Královéhradeckého kraje s právem hospodaření k budově č. p. 623 v ulici Masarykova v Rychnově nad Kněžnou, která stojí na pozemku parc. č.836/1. Výše uvedená nemovitost je zapsána na LV 437 pro obec a katastrální území Rychnov nad Kněžnou u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj se sídlem v Hradci Králové, Katastrálním pracovišti Rychnov nad Kněžnou.

2. Pronajímatel přenechává v budově uvedené v odst. 1 Čl.1 této smlouvy nájemci do užívání byt o velikosti 42,23 m<sup>2</sup>, I. kategorie, v II. nadzemním podlaží domu č.p.623.

3. Stav, vybavení a příslušenství bytu jsou podrobně uvedeny v Protokolu o předání a převzetí bytu a evidenčním listu, které jsou nedílnou součástí této smlouvy.

### Čl. 2

#### Projevy vůle

1. Pronajímatel přenechává byt (specifikovaný v čl. 1) k užívání nájemci a nájemce jej k užívání přebírá, zavazuje se platit nájemné a užívat tento byt v souladu se zákonem a touto smlouvou.

2. Pronajímatel přenechává byt ve stavu způsobilém k obvyklému užívání, nájemce prohlašuje, že se stavem bytu před uzavřením této smlouvy seznámil a k jeho stavu nemá žádných výhrad a neshledává žádné překážky, které by bránily jeho obvyklému užívání.

### Čl. 3

#### Doba nájmu

Pronajímatel přenechává touto smlouvou pronajímateli předmětný byt k užívání na dobu určitou od **1. 10. 2017 do 30. 9. 2019.**

### Čl. 4

#### Nájemné a úhrady služeb spojených s užíváním bytu

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíčně nájemné včetně úhrad záloh služeb spojených s užíváním bytu ve výši **2.299,00 Kč** (slovy: Dvatisícedvěšteděvadesát dva). To vše je uvedeno v evidenčním listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

2. Nájemné a zálohy na úhrady za služby spojené s užíváním bytu jsou splatné měsíčně nejpozději do konce daného kalendářního měsíce. Skutečné náklady za ceny služeb spojených

s užíváním bytu pronajímatel každoročně vyúčtuje a bude provedeno vyrovnání případných nedoplatků a přeplatků.

3. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu řádně a včas buď v hotovosti v pokladně pronajímatele nebo bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. 78-9364240217/0100 vedený u Komerční banky v Rychnově n. Kn. Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.

4. Nájemce je povinen pronajímateli hlásit do jednoho měsíce skutečnosti rozhodné pro stanovení výše záloh na služby spojené s užíváním bytu. Jejich výše se změní od 1. dne následujícího měsíce. Nesplnění této povinnosti je chápáno jako hrubé porušení povinností nájemce, ve smyslu § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku, v aktuálním znění.

5. Pronajímatel si vyhrazuje právo na zvýšení nájmu a předpisu záloh na úhrady za služby spojené s užíváním bytu v souladu s platnými právními předpisy a zákony. Změnu výše nájemného a záloh oznámí pronajímatel nájemci písemně na adresu nájemce uvedenou v úvodu této smlouvy, pokud nebude nájemcem za trvání nájemní smlouvy písemně sdělena adresa jiná. Za doručení oznámení se považuje vždy pátý den následující po odeslání oznámení, a to i v případě, že si nájemce oznámení nepřevzme. Tento bod se nevztahuje na smluvní nájemné.

6. Výši záloh na služby je pronajímatel oprávněn kdykoli zvýšit, pokud dojde ke zvýšení cen služeb ze strany dodavatelů těchto služeb.

## **Čl. 5**

### **Povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci byt (specifikovaný v Čl. 1) ve stavu způsobilém řádnému užívání a je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu a společných prostor, včetně služeb spojených s užíváním bytu.

2. Ohledně předání bude sepsán Protokol o předání a převzetí bytu, ve kterém bude zachycen stav bytu v době předání.

## **Čl. 6**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý byt k bydlení a současně společné prostory v domě, přičemž je povinen respektovat práva ostatních nájemců.

2. Pronajímaný byt jsou společně s nájemcem oprávněni užívat i členové nájemcovy domácnosti, přičemž i tyto osoby jsou povinny respektovat práva ostatních nájemců v domě. Nájemce má v souladu s § 2272 odst. 2 občanského zákoníku v aktuálním znění povinnost vyžádat si v případě rozšíření okruhu osob, užívajících s nájemcem předmět nájmu, předchozí souhlas pronajímatele.

3. Nájemce si uzavřením smlouvy s příslušnými dodavateli zajišťuje na vlastní náklady sám dodávku elektrické energie a plynu. V případě, že v souvislosti s dodávkami služeb, které si zajišťuje sám nájemce, budou prováděny jakékoli úpravy na majetku pronajímatele, je nájemce povinen vyžádat si předchozí souhlas pronajímatele, zároveň nájemce odpovídá pronajímateli za jakékoli škody vzniklé na majetku pronajímatele v souvislosti s dodávkami těchto služeb.

4. Nájemce hradí v bytě náklady spojené s běžnou údržbou a drobné opravy.

5. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

6. Nájemce nesmí provádět v bytě stavební úpravy ani podstatné změny bez souhlasu pronajímatele a to ani na svůj náklad.

7. Nájemce není oprávněn pronajatý byt nebo jeho část přenechat jinému do podnájmu (užívání) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za podstatné porušení povinností nájemníka podle ustanovení § 2288 občanského zákoníku v aktuálním znění a může být důvodem k výpovědi z nájmu bytu bez přivolení soudu.

8. V bytě, kde jsou instalovány poměrové měřiče odběru tepla, teplé užitkové vody a studené vody nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem měřičů a zkontroloval jejich funkčnost a neporušenost plomb a přebírá odpovědnost za plnění povinností vyplývajících ze směrnic o měření tepla TUV, SV. Nájemce je povinen zpřístupnit byt pro provedení montáže, servisu, oprav a odečtu měřidel

v termínu stanoveném pronajímatelem nebo vzájemnou dohodou.

9. Nájemce je povinen odstranit na své náklady závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo bydlí v pronajatém bytě, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne vzniku závady nebo poškození.

## **Čl. 7**

### **Skončení nájmu**

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou může skončit kdykoli písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí z důvodů a za podmínek, uvedených v občanském zákoníku. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., nebude použito.

2. Nájem končí též uplynutím doby, na kterou byl sjednán.

3. Při skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit, a to v den skončení nájmu, a předat ho pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání se sepíše zápis.

## **Čl. 8**

### **Sankce**

1. Nezaplatí-li nájemce nájemné, zálohu na úhrady za služby spojené s užíváním bytu nebo nedoplatky z vyúčtování služeb řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 25,- Kč za každý započatý měsíc. Neplacení nájemného nebo záloh na úhrady za služby spojené s užíváním bytu po dobu delší než 3 měsíce může být důvodem k výpovědi nájemní smlouvy.

2. V případě, že bude nájemce po skončení nájmu v prodlení s vyklizením bytu, má pronajímatel právo vyklidit byt na náklady nájemce.

3. V případě, že nájemce dobrovolně nesplní svou povinnost vyplývající mu z Čl. 6 odst. 8, je pronajímatel oprávněn zajistit odstranění závad či poškození na náklady nájemce.

## **Čl. 9**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2. Tato smlouva je vypracována ve 2 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Pronajímatel obdrží po podpisu smlouvy 1stejnopis, nájemce 1stejnopis.

3. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.

4. Na důkaz toho, že se smluvní strany s touto smlouvou před jejím podpisem seznámily, že s ní souhlasí a že byla uzavřena z jejich pravé a svobodné vůle, připojují obě smluvní strany svůj podpis.

Nedílné součásti smlouvy:

1. Evidenční list bytu
2. Protokol o předání a převzetí bytu

V Rychnově n. Kn. dne 14.9.2017

.....  
Mgr. Bc. Dana Havranová, MBA-ředitelka  
pronajímatel

.....  
Zbyněk Vondráček  
nájemce

