Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli

**Zařízení školního stravování Jaroměř**

IČO: 70926719

číslo účtu: 78-8829790207/0100

**zastoupené ředitelkou Janou Balcarovou,** na straně jedné jako pronajímatel(dále jen pronajímatel)

a

Jméno, příjmení:

Bydliště:

Datum narození|:

na straně druhé jako nájemce(dále jen nájemce)

v souladu s příslušnými ustanoveními z.č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, tuto :

**NÁJEMNÍ SMLOUVU č. 2**

**o nájmu služebního bytu.**

**Článek I.**

**Úvodní ustanovení**

Dle smlouvy o výpůjčce č. OS/OMM-0318/2014 “ Vypůjčitel je oprávněn přenechat předmět výpůjčky třetí osobě“.

**Článek II.**

**Předmět smlouvy**

Pronajímatel, jako správce domu čp. 181 Na Karlově v Jaroměři, nacházejícím se na pozemku parcelní číslo 1422/3 v katastrálním území Jaroměř, Pražské předměstí, zapsaným na listu vlastnictví č. 10001, v katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Královehradecký kraj, katastrální pracoviště Náchod, přenechá nájemci k užívání služební byt o velikosti 2+1 základní kategorie s příslušenstvím ve zvýšeném přízemí uvedeného domu. **Přesný rozsah vybavení a zařízení bytu je:**

* Kuchyňská linka ( horní i spodní skříňková část ) včetně dřezu s baterií, digestoří a plynovým sporákem )
* Kuchyňská linka rovná ( horní i spodní skříňková část )
* WC
* vana se sprchovou baterií, umyvadlo s vodovodní baterií

Byt se skládá z : pokoje o rozloze 20m2

: pokoje o rozloze 30m2

: kuchyně o rozloze 13m2

: předsíně o rozloze 7m2

: WC o rozloze 1,5m2

: koupelny o rozloze 6m2

: komory o rozloze 1m2

Celková plocha bytu činí 78,5m2.

**Článek III.**

**Doba uzavření smlouvy**

**1.** Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 4. 2018 po dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele, a to na základě Pracovní smlouvy ze dne 19. 3. 2018 mezi zaměstnavatelem jako pronajímatelem zaměstnancem jako nájemcem.

**2.** Nájem služebního bytu skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci podle § 2297 občanského zákoníku, aniž k tomu měl vážný důvod.

**3.** Přestane-li nájemce vykonávat práci z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu, z důvodu na straně pronajímatele nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájemci nájem služebního bytu uplynutím dvou měsíců ode dne, kdy přestal vykonávat práci.

**4.** Před uplynutím sjednané doby může být nájem ukončen písemnou dohodou nebo výpovědí. Výpověď musí být písemná a musí být doručena pronajímateli.

**5.** Pronajímatel může vypovědět nájemní smlouvu jen z důvodů uvedených v § 2288 odst. 1 občanského zákoníku. Ve výpovědi musí být uveden výpovědní důvod. Výpověď musí být písemná a musí být doručena nájemci.

**6.** Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná plynout prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

**7.** V zákonem stanovených případech může pronajímatel vypovědět nájem bez výpovědní doby.

**8.** Před zánikem nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a vyklizený nejpozději v poslední den trvání nájmu předat pronajímateli se vším zařízením, vybavením a příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, včetně vymalování jednotlivých místností bílým nátěrem, zajistí nájemce nejpozději ke dni předání bytu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatel na náklad nájemce, s čímž nájemce výslovně souhlasí. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci písemně sdělí, že odstranění změn nežádá; 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.

**9.** Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce byt skutečně odevzdá.

.

**Článek IV.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

**1.** Nájemce je povinen užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou, udržovat jej v řádném a čistém stavu a pečovat o byt s péčí řádného hospodáře.

**2.** Pronajímatel si tímto vyhrazuje souhlas s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti. Nájemce není oprávněn přijmout nového člena domácnosti bez předchozího výslovného písemného souhlasu pronajímatele, nejedná-li se o osobou blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné.

**3.** Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců poté, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Sníží-li se počet členů nájemcovy domácnosti, oznámí to nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu.

**4.** Pronajímatel tímto požaduje, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých a hygienicky vyhovujících podmínkách.

**5.** Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva týdny, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce svou povinnost podle předcházející věty, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.

**6.** Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu se řídí nařízením vlády č. 308/2015 Sb. ze dne 26. října 2015.

**7.** Nájemce může provádět stavební úpravy a změny bytu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, v souladu s příslušnými právními předpisy a na své náklady.

**8.**  Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.

**9.** Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku bytu, jakož i přístup do bytu za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Po vzájemné dohodě se nepoužije ustanovení § 2219 odst. 2 občanského zákoníku.

**11.** Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci součinnost při přihlášení k odběru těchto

služeb:

- elektrická energie

- plyn

Stejně tak se nájemce zavazuje po skončení nájmu odběr těchto služeb odhlásit, příp. poskytnout pronajímateli součinnost při odhlašování odběru těchto služeb.

**12.** Další práva a povinnosti spojené s užíváním bytu se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

**Článek V.**

**Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu**

**1.** Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání bytu dohodnuté nájemné ve výši

3533,--Kč ( 78,5m2 x 45,--Kč). Do doby dokončení opravy místnosti s velkou prasklinou zdi o rozloze 30m2 bude nájemce platit nájemné v částce 2183,--Kč ( 78,5m2 – 30m2 = 48,5m2 x 45,--Kč ). O ukončení opravy uvedené místnosti bude nájemce pronajímatelem vyrozuměn. V nájemném není zahrnuta úhrada za služby poskytované s užíváním bytu. Nájemné je splatné k poslednímu dni kalendářního měsíce, za který se platí. Nájemné se hradí v hotovosti do pokladny pronajímatele.

**2.** Pronajímatel a nájemce si ujednali, že pronajímatel může každoročně zvyšovat nájemné na základě rozhodnutí Rady Města Jaroměře, která výši nájemného schvaluje. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí a zavazuje se od daného měsíce platit upravené nájemné.

**3.** Pronajímatel a nájemce si ujednali, že pronajímatel zajistí rozsah služeb poskytovaných s užíváním bytu takto :

- osvětlení společných prostor v domě,

- dodávka tepla a poskytování teplé vody

- pronájem nádob na komunální odpad

- provoz a čištění komínů

**4.** Pronajímatel a nájemce si ujednali, že platby za elektriku, plyn a vodu budou plně v režii nájemce. Nájemce si zajistí společně s původním nájemcem panem Balcarem přepis smluv s dodavateli jednotlivých energií na sebe a bude je pravidelně a řádně platit.

5. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného bytu. Byt přebírá se závadou v poslední největší místnosti, kde je velká prasklina na stropě vedoucí podél celé zdi až k zemi. Tato závada je řešena s Městským úřadem odborem majetku města, který zajistí odstranění závady. Z důvodu rozsáhlosti závady bude oprava zahájena, jakmile odbor majetku města Jaroměř zajistí projektanta způsobilého řešit danou závadu, tento pokoj není způsobilý k bydlení, proto je do této místnosti VSTUP ZAKÁZÁN. Ostatní pokoje bytu jsou bez závad a způsobilé k bydlení.

6. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli byt ve stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k jednotlivým opravám, které pronajímatel v bytě prováděl a obvyklému opotřebení.

**Článek VI.**

**Závěrečná ustanovení**

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

**2.** Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísni či za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

**3.** Dovolává-li se tato nájemní smlouva ustanovení, která se stanou po dobu trvání smlouvy neplatnými či neúčinnými, zavazují se smluvní strany, že tato ustanovení budou nahrazena novými ustanoveními odpovídajícími obsahu a účelu ustanovení neplatných či neúčinných.

**4.** Veškeré změny či doplňky této smlouvy musejí být ujednány písemně formou postupně číslovaných dodatků.

**5.** Tato smlouva se řídí českým právem, práva a povinnosti touto smlouvou výslovně neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

**6.** Tato smlouva nabývá účinnosti dnem: 1. 4. 2018.

V Jaroměři dne 1. 4. 2018

…………………………………… ……………………………

pronajímatel nájemce