

SMLOUVA O NÁJMU BYTU Č. j. HŠaSOŠŘVM/0516/2016

podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Hotelová škola Světla a Střední odborná škola řemesel Velké Meziříčí

U Světlé 855/36

Velké Meziříčí, PSČ 594 23

zastoupena ředitelkou škola: Mgr. Pařovová Marie

IČ 488954377

Bankovní spojení: Česká spořitelna, č. ú, 3242822369/0800

dále jen „pronajímatel“

a

Mgr. Kučera Lubomír

Trvale bytem: Šeborov 4, r.č. 820531/4359

bankovní spojení: 208194625/0600 vedený u GE Money, var.symbol: 1000513,

tel: 732 602 932, mail: lubomir.kucera@svetlavm.cz

dále jen „nájemce“

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu: o pronájmu bytu, ve VILE, U Světlé, Velké Meziříčí, v areálu Hotelové školy Světla a Střední odborné školy Velké Meziříčí

I.

Úvodní ustanovení

Kraj Vysočina se sídlem Jihlava, Žižkova 1882/57, PSČ 586 01, IČ 70890749, je vlastníkem nemovitosti zapsané na listu vlastnictví 2942 pro Město Velké Meziříčí, Katastrální pracoviště Velké Meziříčí, mimo jiné i budovy, které zřizovací listinou a jejími přílohami předal do hospodaření příspěvkové organizaci zřizované Krajem Vysočina, tj. Hotelové škole Světla a Střední odborné škole řemesel Velké Meziříčí, pronajímateli, který je oprávněn uzavřít tuto nájemní smlouvu.

II.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je byt, který se nachází ve Vile, U Světlé, Velké Meziříčí a je součástí domu ve vlastnictví pronajímatele na pozemku parc.č. 946 , umístěný v druhém nadzemním podlaží, o celkové podlahové ploše 84,93 m2. (dále jen „Byt“).
2. Byt se skládá z těchto místností: tři pokoje, kuchyň, předsíň, šatny, koupelny a WC.
3. Vybavení Bytu tvoří: plynový sporák MORA a kuchyňská linka.
4. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá Byt s veškerým jeho příslušenstvím a vybavením nájemci, aby jej řádně užíval po dobu stanovenou v této smlouvě.
5. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním Bytu dle ustanovení této smlouvy.

III.

Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **určitou** od 1. června 2016 do 31. prosince 2016. V případě, že ani jedna ze stran neoznámí druhé straně písemně alespoň dva měsíce před uplynutím této lhůty, že si nepřechce pokračovat v nájmu, obnovuje se tato smlouva na další kalendářní rok, vždy na období od 1. ledna do 31. prosince následujícího kalendářního roku. O předání Bytu bude sepsán předávací protokol. Obsahem tohoto protokolu bude zejména podrobný popis Bytu (jednotlivé místnosti a jejich výměra, příslušenství, dále stavy měřidel energií).

IV.

Nájemné, úhrada za plnění spojená s užíváním bytu a způsob platby

1. Nájemné se sjednává mezi smluvními stranami ve výši **4 416,00 Kč měsíčně** (slovy čtyřtisícečtyřistašesnáct korun českých) (dále jen „**nájemné**“), dle usnesením Rady Kraje Vysočina 2098/35/2015/RK, ze dne 24. 11. 2015.
2. Úhradu za vodné a dodávky plynu spojené s nájmem Bytu (dále jen „**úhrada za služby**“) hradí nájemce po celou dobu nájmu, a to zálohově, ve výši **1 400,00 Kč měsíčně** (1 000,00 Kč za plyn a 400,00 Kč vodné a stočné), s ohledem na očekávanou spotřebu, počet osob v Bytě a podle právních předpisů. Úhrada za vodné a dodávku plynu bude vyúčtována vždy za kalendářní rok, dle skutečné spotřeby (stavy odpočtových měřidel ke dni 31. 12. kalendářního roku).
 - a) Nájemce přihlásí na své jméno a na svůj účet odběr elektřiny na dobu nájmu Bytu.
 - b) Rozpis záloh na služby předloží pronajímatel písemně nájemci.
3. Nájemce je povinen písemně **oznámít pronajímateli počet osob** do 8 dnů ode dne, kdy se počet osob v bytě změní. Ke dni podpisu této smlouvy jsou ve společné domácnosti nájemce: tři osoby.
4. **Nájemné a úhrada za služby jsou splatné vždy k 15. dni v měsíci, za něž úhrada náleží, to vše na účet pronajímatele uvedený v záhlaví.** První poměrné nájemné a zálohu na služby za měsíc červen uhradí nájemce v hotovosti při podpisu této smlouvy složením na účet pronajímatele.
5. Za okamžik zaplacení strany sjednávají den, kdy budou sjednané částky připsány na účet pronajímatele.

V.

Zvyšování nájemného

Pronajímatel je oprávněn zvýšit jednostranně nájemné dle rozhodnutí Kraje Vysočina o výši nájemného z bytů. V případě vyjádření písemného nesouhlasu se zvýšením nájemného ze strany nájemce, je nájemce povinen Byt vyklidit a nájemné zaplatit do konce měsíce vyklizení Bytu.

VI.

Peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (jistota)

1. Smluvními stranami se sjednávají peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za služby ve výši **5 816,00 Kč** (slovy pět tisíc osm set šesnáct korun českých), (dále jen „**jistota**“), kterou nájemce uhradí ke dni podpisu této smlouvy složením v hotovosti do rukou nebo na účet pronajímatele.
2. Pokud kdykoliv v průběhu trvání nájemního vztahu nájemce neuhradí v plné výši a včas nájemné, či úhradu za služby, k níž je povinen, bude tato jistota pronajímatelem použita na uhrazení případných nedoplatků. Pokud jistota nebo její část bude takto pronajímatelem prokazatelně použita, je nájemce povinen doplatit část použité jistoty tak, aby jistota byla opět ve sjednané plné výši, a to do 5 dnů ode dne, kdy byl pronajímatelem vyrozuměn o použití této jistoty. Pronajímatel vyrozumí nájemce doporučeným dopisem.

3. V případě, že nájemce po uplynutí doby nájmu nevrátí byt a vybavení pronajímateli v původním stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, bude jistota použita na náhradu bezdůvodného obohacení a škody, která takto pronajímateli vznikne, zejména na uvedení bytu do původního stavu. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci náhradu nákladů spojených s uvedením bytu a vybavení do původního stavu, pokud jistota nepostačila na jejich pokrytí. Tyto další náklady je nájemce povinen uhradit do 5 dnů ode dne jejich vyúčtování.
4. V případě, že nebude nutné jistotu, nebo její část použít, pronajímatel vrátí jistotu v plné výši nebo její část nájemci, a to do 5 dnů od ukončení tohoto smluvního vztahu na účet uvedený v záhlaví.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel:

- a) má právo na placení sjednaného nájemného a úhrad za služby ve sjednané době řádně a včas, dle této smlouvy
- b) má právo vstupu do Bytu za účelem ověření, zda je Byt užíván řádným způsobem, a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na Bytě. Je však povinen dohodnout datum vstupu předem.
- c) má povinnost předat Byt ve stavu způsobilém k jeho užívání a zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním Bytu po dobu nájmu.
- d) má právo, v případě, že nájemce nevyklidí Byt do 3 dnů po ukončení nájmu dle této smlouvy a dojde k prodlení s předáním Bytu zpět pronajímateli, Byt otevřít a za přítomnosti svědka jej vyklidit, dále pak věci nájemce a osob, které s ním byt užívají, uskladnit, a to na nebezpečí a náklady nájemce. S tímto postupem nájemce souhlasí a svým podpisem na této smlouvě níže dává pronajímateli plnou moc k takovému jednání.
- e) odstraní bez zbytečného odkladu závady, které mu byly nájemcem nahlášený, a které brání řádnému užívání Bytu. Toto ustanovení se nepoužije v případě drobných závad (do 3 000 Kč) nebo závad způsobených nájemcem nebo osobami, kteří se v Bytě nacházejí.

2. Nájemce:

- a) je oprávněn po dobu trvání této smlouvy Byt užívat pouze v souladu s jeho účelem, tj. k bydlení, Byt řádným způsobem udržovat a provádět jeho běžnou údržbu na své náklady, platit sjednané nájemné a úhradu za služby řádně a včas dle ustanovení této smlouvy.
- b) a osoby s ním žijící ve společné domácnosti mají právo užívat Byt společně.
- c) není jakkoliv oprávněn provádět stavební úpravy, měnit konstrukci nebo charakter Bytu, tj. neprovádět žádné podstatné změny, a to ani na svoje náklady, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- d) je povinen provádět na své náklady drobné opravy a údržbu v Bytě, související s jeho běžným užíváním.
- e) není oprávněn přenechat Byt jiné osobě k užívání a ani výrazně zvýšit počet osob užívajících Byt bez předcházejícího souhlasu pronajímatele (vyjma narození dítěte).
- f) je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v Bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která takto vznikla, a to v plné výši.
- g) je povinen ke dni skončení nájmu předat Byt pronajímateli bíle vymalovaný, vyklizený a uklizený a ve stavu, v jakém Byt převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. Škody způsobené nájemcem, nebo těmi, kdo s ním bydlí v Bytě, budou pronajímateli uhrazeny nebo odstraněny na náklady nájemce.

- h) po skončení nájemního vztahu nemá nájemce ani osoby sdílející s ním společnou domácnost právo na náhradní Byt, ubytování nebo přístřeší,
- i) je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení termínu prohlídku Bytu za účelem ověření, zda je Byt užíván řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na Bytě
- j) je povinen se zvláštní pečlivostí chránit zařízení a vybavení Bytu, tj. kuchyňskou linku, plynový sporák, dlažbu a obklady.
- k) je povinen dodržovat pravidla slušného občanského soužití a zajistit, aby tuto povinnost dodržovaly i osoby, které se v Bytě nacházejí.

VIII. Skončení nájmu

- 1. Nájem končí zejména uplynutím doby, na níž byla sjednán, písemnou dohodou stran, popřípadě smrtí nájemce.
- 2. Nájem končí také výpovědí. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v zákoně. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce.
- 3. Nájem končí ukončení pracovního poměru nájemce u pronajímatele.
- 4. Nájemce je povinen v den skončení nájmu Byt vyklidit a odevzdat ho pronajímateli uklizený a zároveň s příslušenstvím, které od Pronajímatele převzal, tj. zejména vybavením a zařízením a klíči od všech uzamykatelných prostor. Ve vyklizeném Bytě se nebudou nacházet žádné movité věci, na které by si nájemce činil dodatečně nárok.
- 5. Nájemce je povinen odhlásit své případné bydliště z Bytu do doby skončení nájmu. Pokud tak neučiní, má pronajímatel právo podat návrh na zrušení pobytu nájemce v Bytu k příslušným orgánům.
- 6. Nájemce nemá po ukončení nájmu nárok na bytovou náhradu nebo přístřeší, a to ani pro případ, že by měl se souhlasem pronajímatele v bytě nahlášeno trvalé bydliště.

IX. Ostatní ujednání

- 1. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí Občanským zákoníkem v platném znění.
- 2. Práva a povinnosti pronajímatele přecházejí na nového vlastníka bytové jednotky.
- 3. Písemnosti se doručují osobně, doporučenou poštou, nebo kurýrem na adresu uvedenou v záhlaví. Za den doručení se považuje den přijetí zásilky, odmítnutí zásilky, nebo den jejího uložení na poště.
- 4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti ke dni jejího podpisu oběma stranami.
- 5. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, kdy každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 6. Součástí této smlouvy se stane předávací protokol Bytu.
- 7. Veškeré dodatky k této smlouvě musí být v písemné formě, musí být schváleny a podepsány oběma stranami.

Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

Tyto skutečnosti potvrzují pak smluvní strany svým podpisem.

Velké Meziříčí, dne 31.5.2016.....

Velké Meziříčí, dne 31.5.2016

Pronajímatel
Hotelová škola Světla
a Střední odborná škola
řemesel Velké Meziříčí
U Světlé 36 IČ: 48895377

Nájemce

