

**Smlouva o nájmu bytu HŠaSOŠŘVM/0799/2018**  
uzavřená dle ust. § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku,  
v platném znění

**1. Pronajímatel:** Hotelová škola Světlá a Střední odborná škola řemesel Velké Meziříčí,  
U Světlé 855/36, 594 23 Velké Meziříčí, IČO: 488954377, zastoupený  
ředitelkou školy Mgr. Marií Pařovovou.

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

**2. Nájemce:** Mgr. Lubomír Kučera, rodné číslo 820531/4359, trvale bytem  
Šeborov 4.

**I.**

**Úvodní ustanovení**

Kraj Vysočina se sídlem Jihlava, Žižkova 1882/57, PSČ 587 33, IČ 70890749, je vlastníkem nemovité věci uvedené v čl. II. této smlouvy, zapsané na listu vlastnictví č. 2942 pro obec a katastrální území Velké Meziříčí, kterou, mimo jiné, zřizovací listinou a jejími přílohami předal do hospodaření příspěvkové organizaci zřizované Krajem Vysočina – pronajímateli, který je oprávněn uzavřít tuto nájemní smlouvu.

**II.**

**Předmět nájmu**

- 1) Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu byt nacházející se ve vile - budově, na pozemku parc. č. 944, na adrese U Světlé, Velké Meziříčí, umístěný v druhém nadzemním podlaží, o celkové podlahové ploše 84,93 m<sup>2</sup>, dále jen „byt“ za účelem jeho dočasného užívání nájemcem a zajištění jeho bytových potřeb, přičemž nájemce byt za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímateli za jeho užívání pravidelně každý měsíc nájemné ve výši sjednané touto smlouvou.
- 2) Byt se skládá z těchto místností: tři pokoje, kuchyň, předsiň, šatna, koupelna a WC.
- 3) Byt je vybaven plynovým sporákem zn. MORA a kuchyňskou linkou.

*Veškeré shora uvedené vybavení bytu je předáváno nájemci plně funkční.*

**III.**

**Doba nájmu**

- 1) Tato smlouva o nájmu bytu se uzavírá na dobu určitou, od 1.9.2018 do 31.12.2018 za podmínek uvedených v této smlouvě s tím, že po uplynutí doby nájmu dle této smlouvy nemá nájemce právo na zajištění náhradního bytu ani na zajištění náhradního ubytování. Nájemce potvrzuje, že ke dni uzavření této smlouvy je mu znám stav bytu, že byt je způsobilý k obývání a je zajištěné poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících.

- 2) *Nájemce a pronajímatel se dohodli, že § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "občanský zákoník"), se neuplatní a na nájemní vztah dle této smlouvy se nepoužijí ustanovení o prodloužení nájmu.*

**IV.**  
**Účel nájmu**

- 1) *Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je určen k bydlení a že účelem nájmu je zajištění bytových potřeb nájemce.*

**V.**  
**Nájemné a jiné platby**

- 1) *Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši nájemného v částce 4 671,- Kč (slovy: čtyřtisícešestsetšedesátjedna korun českých) měsíčně, dle usnesení Rady Kraje Vysočina 2335/40/2017/RK, ze dne 19.12.2017. Dále se nájemce zavazuje platit pronajímateli měsíční zálohy na služby spojené s užíváním bytu ve výši 829,- Kč (vodné a stočné ve výši 400,- Kč, plyn ve výši 429,- Kč), a to s ohledem na očekávanou spotřebu, počet osob v bytě a právních předpisů.*
- 2) *Úhrada za vodné a dodávky plynu bude pronajímatelem nájemci vyúčtována vždy za kalendářní rok, dle skutečné spotřeby nájemce ( stavy odpočtových měřidel ke dni 31.12. kalendářního roku). Nájemce přihlásí na své jméno a na svůj účet odběr elektřiny na dobu nájmu bytu. Rozpis záloh na služby předloží pronajímatel písemně nájemci.*
- 3) *Nájemce je povinen písemně oznámit 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 čtyři osoby, a to: Mgr. Kučera Lubomír, MUDr. Kučerová Martina a děti Štěpán Kučera a David Kučera*
- 4) *Sjednané nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu jsou splatné vždy k 15. dni v měsíci, za něž úhrada náleží, to vše na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.*
- 5) *Za okamžik zaplacení smluvní strany sjednávají den, kdy budou sjednané částky připsány na účet pronajímatele.*
- 6) *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 sjednaný nájem bytu na základě této smlouvy zaniká a nájemce je povinen byt vyklidit a nájemné zaplatit do konce měsíce, v němž byt vyklidil.*

**VI.**  
**Předání bytu**

- 1) *Pronajímatel předá nájemci byt v den nabytí účinnosti této smlouvy ve stavu způsobilém k obývání a dalšímu užívání, tj. dne 01. 09. 2018*

- 2) *Nájemce tímto prohlašuje, že je mu stav bytu dobře znám, byt si před podpisem smlouvy osobně řádně prohlédl a shledal jej zcela způsobilým k obývání.*
- 3) *O předání a převzetí bytu sepiší smluvní strany v den předání předávací protokol, v němž bude zejména popsán stav bytu, jeho vybavení a příslušenství, stavy měřidel energií a počet předávaných klíčů.*

## VII.

### Další práva a povinnosti smluvních stran

- 1) *Pokud nájemce ví předem o své nepřítomnosti delší než dva měsíce, je povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli, přitom pronajímateli sdělí jméno, příjmení a kontakt na osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.*
- 2) *Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli vstup do bytu, požádá-li je o to pronajímatel, a to nejméně dva dny předem, za účelem zjištění stavu bytu.*
- 3) *Strany se dohodly, že nájemce je povinen zajišťovat a hradit běžnou údržbu a drobné opravy bytu, které s jeho užíváním souvisejí, a to do výše 3.000,- Kč jednorázově.*
- 4) *Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, je povinen to ihned oznámit pronajímateli. Pokud jde o jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, je povinen o tom informovat pronajímatele bez zbytečného odkladu. O nutnosti všech oprav je povinen sdělit pronajímateli všechny podstatné skutečnosti, které se týkají předmětu nájmu.*
- 5) *Bez písemného souhlasu pronajímatele nájemce nesmí provádět úpravy, přestavby nebo jakékoli jiné změny bytu, vrtání děr do obkladů a dlažby. Tím není dotčena povinnost nájemce stanovená v odstavci 3 tohoto článku.*
- 6) *Veškerá zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty anebo bez poškození bytu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví pronajímatele. Nájemci nemá právo žádat po pronajímateli jakékoli vyrovnání, pokud se smluvní strany předem nedohodly v písemné formě jinak.*
- 7) *Nájemce je povinen užívat byt řádně v souladu s touto smlouvou a tak, aby užíváním nevznikla pronajímateli škoda.*
- 8) *Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel nenese odpovědnost za majetek a věci vnesené nájemcem do bytu.*
- 9) *Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré škody, které vznikly na předmětu nájmu nad rámec běžného opotřebení.*
- 10) *Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v bytě způsobil. Nestane-li se tak ani po předchozím upozornění pronajímatele budou závady a poškození odstraněny na náklady nájemce.*

- 11) Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen na zaplacení nájemného a splnění jiných povinností vyplývajících ze sjednaného nájmu uhradit v hotovosti při podpisu této smlouvy pronajímateli peněžitou jistotu ve smyslu § 2254 občanského zákoníku ve výši, tj. 5 816,-- Kč (slovy: pět tisíc osm set šestnáct korun českých). Pronajímatel vrátí nájemci při skončení nájmu složenou jistotu, a to nejpozději do 30 dnů od skončení nájmu, započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Pokud nájemci za trvání nájmu žádný dluh nevznikl, je pronajímatel povinen vrátit nájemci jistotu v plné výši. Nájemce souhlasí s tím, že jistota po dobu jejího složení na účtu pronajímatele nebude úročena. Nájemce proto nemá nárok na výplatu úroků z jistoty.

#### VIII.

##### Osoby žijící v domě, podnájem

- 1) Nájemce je oprávněn přijmout do své domácnosti nového člena pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou nebo další případy zvláštního zřetele hodné.
- 2) Pokud nájemce v bytě trvale bydlí, je oprávněn dát část bytu do podnájmu třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Toto platí i v případě, že nájemce v bytě trvale nebydlí.

#### IX.

##### Pojištění

- 1) Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má sjednáno pouze základní pojištění domu specifikovaného v čl. II. této smlouvy. Vnitřní vybavení bytu ve vlastnictví nájemce si musí nájemce v případě zájmu pojistit samostatně na své náklady.

#### X.

##### Skončení nájmu

- 1) Nájemní vztah sjednaný touto smlouvou skončí uplynutím doby uvedené v ustanovení čl. III. odst. 1 této smlouvy.
- 2) Pronajímatel a nájemci se mohou na skončení nájmu bytu písemně dohodnout.
- 3) Pronajímatel je oprávněn smlouvu písemně vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou, a to z následujících důvodů:
  - a) nájemce je v prodlení s úhradou jakýchkoli plateb dle této smlouvy po dobu delší než jeden měsíc,
  - b) užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatý byt takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo vznik škody hrozí,
  - c) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost dle této smlouvy, přičemž strany se dohodly, že za hrubé porušení smlouvy se považuje porušení povinností nájemce stanovených v článku VII. odstavci 1.,2.,3.,4.,5.,7.,9.,10., pokud smlouva nestanoví jinak, nebo
  - d) z jiného závažného důvodu, přičemž za závažný důvod se považuje zejména, pokud nájemce nedodrží nebo nesplní jakoukoliv jinou povinnost, dohodu, závazek či podmínku této smlouvy a nenapraví takové porušení nejpozději do

deseti (10) pracovních dnů po obdržení oznámení pronajímatele nájemci o takovém porušení, nebo  
e) v dalších případech stanovených v této smlouvě.

- 4) V případě, že nájemce je v prodlení s placením nájemného tak, že celková dlužná výše těchto plateb dosáhne trojnásobku měsíční výše nájemného a nájemce neuhradí dlužnou částku ani v přiměřené době poté, co k tomu byl vyzván, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu pronajatý byt odevzdal.

## XI.

### Úkony smluvních stran při skončení nájmu


- 1) Při skončení nájmu bytu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli byt s příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, prostý osob a věcí vnesených do bytu za trvání nájmu bytu, a to nejpozději ke dni skončení nájmu bytu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu bytu. Smluvní strany se dále dohodly, že byt bude nájemcem pronajímateli předán bíle vymalovaný a řádně uklizený. Nájemce není oprávněn odstranit v bytě změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, pokud pronajímatel jejich odstranění nežádá. Nájemce je na své náklady povinen odstranit změny, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel výslovně sdělí nájemci, že odstranění těchto změn nežádá. Nájemce nemá ani v případě, že pronajímatel odstranění neodsouhlasených změn nežádá, právo na jakékoli vyrovnání za zhodnocení bytu.
- 2) Pokud se po odevzdání bytu zpět pronajímateli nacházejí v bytě jakékoli věci, které do bytu vnesl nájemce, platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení.
- 3) Ve smyslu odst. 1 tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu pronajatý byt včetně příslušenství vyklidit a řádně předat pronajímateli, a to ve stavu, v jakém se nacházel v době jeho převzetí nájemcem, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce se zavazuje vrátit pronajímateli veškeré vybavení, součásti a příslušenství bytu, a to včetně všech klíčů, s nimiž nájemce disponuje.
- 4) O předání bytu zpět pronajímateli sepiší smluvní strany v den předání bytu předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jeho předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaného bytu, zejména pak závady a rozsah poškození bytu, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále uvedou stavy měřidel energií, stav vráceného vybavení, příslušenství a počet vrácených klíčů. Do doby předání bytu nese nájemce či bývalý nájemce nebezpečí škody na věcech pronajímatele.
- 5) Neodevdají-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu bytu, popř. v době, na které se smluvní strany dohodly, má pronajímatel právo požadovat po nájemci za dobu ode dne skončení nájmu do dne odevzdání bytu pronajímateli náhradu ve výši ujednaného nájemného podle předchozích ustanovení této smlouvy.

## XII.

### Závěrečná ustanovení

- 1) *Nestanoví-li tato smlouva něco jiného, práva a povinnosti z ní vzniklé se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména pak občanského zákoníku.*
- 2) *Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě, popř. na jinou adresu oznámenou písemně druhé smluvní straně, nastanou i v případě, že se doporučený dopis vrátí odesílateli jako nedoručený, a to ke dni, kdy byla zásilka uložena u držitele poštovní licence, a pokud se zásilka u držitele poštovní licence neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila odesílateli.*
- 3) *Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně, vážně a určitě, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.*
- 4) *Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom podepsaném vyhotovení.*
- 5) *Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření.*
- 6) *Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně, a to vzájemně odsouhlasenými dodatky, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.*

Velké Meziříčí dne 30. 08. 2018

  
Mgr. Pařilová Marie  
ředitelka školy

.....  
**pronajímatel**  
Hotelová škola Světlá  
a Střední odborná škola  
řemesel Velké Meziříčí  
U Světlá 89, IČ: 44000077 ©

  
.....  
**nájemce**