1. **Základní umělecká škola Arthura Nikische, příspěvková organizace**

se sídlem Vyškovská 486, 685 01 Bučovice

IČ: 67006761

Bankovní spojení: Česká spořitelna, číslo účtu: …………………………

Zastoupená: ředitelkou školy Bc. Dagmar Klementovou

**dále jen pronajímatel**

a

1. **A……… S………., datum narození: …………………**

dosavadní bydliště: ………………………………………………

**dále jen nájemce**

spolu uzavírají tuto

## nájemní smlouvu o nájmu školního bytu

dle § 2235 a násl. a §2297 zákona č.89/2012 Sb., občanského zákoníku,

ve znění pozdějších předpisů

# Článek I.

# Předmět nájmu

**Základní umělecká škola Arthura Nikische, příspěvková organizace** je vlastníkem nemovitosti č.p. **486** na ulici **Vyškovská**, zapsané v listu vlastnictví č. 1462065 v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Vyškov.

Pronajímatel prohlašuje, že je na základě platné zřizovací listiny oprávněn pronajmout níže uvedený školní byt.

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání byt nacházející se ve 3. NP ve výše uvedené nemovitosti a jeho příslušenství, a to za účelem zajištění bytových potřeb nájemce a členů jeho domácnosti a nájemce tento byt do užívání za uvedeným účelem přijímá.

###### Byt se sestává z kuchyně, 2 pokojů a dalších místností, prostorů a příslušenství o podlahové ploše 74,5 m2, jejichž přesná specifikace je uvedena ve výpočtovém listu. Příslušenství je společné s bytem. Celková podlahová plocha bytu je 74,5 m2.

**Článek II.**

# Příslušníci domácnosti nájemce

Ke dni uzavření nájemní smlouvy jsou členy nájemcovy domácnosti dále uvedené osoby, které se současně s ním do bytu nastěhují (vztah k nájemci, jméno, příjmení, datum narození):

**manželka: ………………………**

**dat. narození: …………………………..**

Přijetí nového člena do nájemcovy domácnosti je možné pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou nebo o další případy zvláštního zřetele hodné.

Nájemce je povinen dle § 2272 občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, písemně a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli zvýšení počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě. V písemném oznámení uvede nájemce jména, příjmení, data narození a státní příslušnost osob. Nesplní-li nájemce tuto povinnost ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, považuje se to za závažné porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu dle § 2272 odst. 1 občanského zákoníku a pronajímatel může nájemní smlouvu vypovědět.

Jestliže nájemce ví předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí tuto skutečnost včas pronajímateli a současně označí osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. V případě, že tuto povinnost nájemce nesplní, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem.

**Článek III.**

**Doba nájmu**

1. Nájem je sjednán na dobu **určitou od 1. 9. 2018 do 31. 8. 2019 s možností následného prodloužení nájemní smlouvy.**
2. Bude-li nájemce užívat byt i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho následně nevyzve, aby byt opustil, ustanovení § 2285 občanského zákoníku se nepoužije. Nájem skončí vždy uplynutím doby, na kterou byl ujednán.

**Článek IV.**

**Uzavření nájemní smlouvy, předání a převzetí bytu**

1. Byt uvedený v čl. I. předá pronajímatel nájemci do užívání. Při podpisu nájemní smlouvy předá pronajímatel nájemci výpočtový list s výpočtem nájemného a úhrady za cenu služeb poskytovaných s užíváním bytu (dále jen výpočtový list). Výpočtový list se podpisem nájemce stává nedílnou součástí nájemní smlouvy.
2. Nájemce se zavazuje požádat pronajímatele o předání bytu nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne podpisu nájemní smlouvy. O předání a převzetí bytu se mezi pronajímatelem a nájemcem sepíše předávací protokol, který se jejich podpisem stává součástí této smlouvy. Do protokolu se uvede stav bytu a jeho vybavení a případné závady, budou-li zjištěny.
3. V případě, že nájemce bez vážných důvodů nepožádá pronajímatele ve stanovené lhůtě o předání bytu anebo bez vážných důvodů odmítne podepsat protokol o předání a převzetí bytu, bude toto jednání překážkou užívání bytu zaviněnou nájemcem, a bude považováno za hrubé porušení podmínek sjednaných v nájemní smlouvě.
4. Po skončení nájmu bytu se nájemce zavazuje byt předat ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl písemný souhlas vlastníka bytu. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud nebude následně ujednáno jinak. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání bytu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatel na náklad nájemce.

**Článek V.**

 **Opravy v bytě a náklady spojené s údržbou bytu**

1. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy a opravy pouze na základě písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce nebude po pronajímateli požadovat jakoukoliv finanční úhradu za následné opravy, případně výměny zařízení instalované v souvislosti se schválenou stavební úpravou. Práce budou provedeny odbornou firmou na náklady nájemce. Předmětný souhlas nijak nenahrazuje stavební povolení, ani neplní formu ohlášení. Nájemce je povinen si na vlastní náklad opatřit stavební povolení, pokud je pro předmětné stavební úpravy požadováno. Předmětný souhlas rovněž nájemce nezbavuje povinnosti zajistit potřebné revizní zprávy a další doklady potřebné k realizaci.
2. Nájemce buduje veškeré úpravy pronajímaných prostor (včetně zařízení interiérů) na svoje náklady. Při ukončení nájemního vztahu z jakéhokoliv důvodu nebudou úpravy pronajímaných prostor předmětem majetkového proúčtování pronajímatelem, nebude-li následně ujednáno jinak. Tento článek se rovněž vztahuje na některé vybavení bytu, a to zejména: vanu, umyvadla, WC, vodovodní baterie apod.
3. Vznikne-li v souvislosti s prováděnou - schválenou stavební úpravou závada nebo škoda na majetku či zařízení a právech pronajímatele nebo třetích osob, bude odstraněna na náklady nájemce provádějícího předmětné stavební úpravy. V případě znečištění společných prostor či veřejného pozemku nájemce zabezpečí úklid a uložení odpadu na svoje náklady. Nájemce je povinen při provádění oprav a stavebních prací zajistit, aby provedenými opravami nedošlo ke zhoršení přístupu k rozvodům vody, odpadům, vzduchotechnice a elektroinstalaci. Pokud nájemce tento přístup nezajistí, nese náklady, jenž je nutné vynaložit na zpřístupnění předmětných rozvodů, jakož i náklady na uvedení bytu do původního stavu.
4. Jakékoliv porušení tohoto článku (zejména provádění prací nad rámec stavebních úprav schválených pronajímatelem), bude hodnoceno jako porušení nájemní smlouvy a může být důvodem ukončení nájmu nebo k výpovědi nájemní smlouvy. Po skončení prací provede pronajímatel na výzvu nájemce kontrolu, zda práce byly provedeny dle schváleného postupu a v odpovídající kvalitě.
5. Pronajímatel je povinen odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen. Pokud tak neučiní, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů.
6. Drobné opravy v bytě vzniklé v souvislosti s jeho užíváním, jakož i náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce. Specifikace drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu je uvedena v nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.
7. Pronajímatel se zavazuje předat byt nájemci na počátku nájemního poměru ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

**Článek VI.**

**Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen "služby")**

1. Nájemné a úhrady za cenu služeb poskytovaných s užíváním bytu se stanoví dle § 2246 a násl. občanského zákoníku. Konkrétní výše měsíčního nájemného a služeb poskytovaných s užíváním bytu je uvedena ve výpočtovém listu nebo v jeho změně. Další služby poskytované s užíváním bytu, tj. plyn a vodu hradí nájemce dle ceny dodavatele. Při změně výše nájemného, cen nebo rozsahu a kvality služeb, provede pronajímatel odpovídající změnu výše nájemného a ceny služeb ve výpočtovém listu a o této změně předem informuje vhodným způsobem nájemce bytu.
2. Změní-li se na straně nájemce okolnosti rozhodné pro stanovení výše nájemného a pro rozsah poskytovaných služeb, je povinen to oznámit pronajímateli, nebo jím pověřenému správci, nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Porušení této povinnosti je kvalifikováno jako hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu.
3. Měsíční nájemné ve výši dle výpočtového listu a služby poskytované s užíváním bytu, tj. plyn a vodu je nájemce povinen platit pronajímateli řádně a včas nejpozději do dvacátého dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné a služby spojené s užíváním bytu a to na účet pronajímatele u České spořitelny **č. účtu ……………………………………..**

Nájemné je osvobozeno od DPH podle § 56a zák. č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

1. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo služby poskytované s užíváním bytu do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, jehož výše je stanovena obecně závazným právním předpisem, platným a účinným v době porušení této povinnosti. Pokud nájemce dluží na nájemném a úhradách za plnění poskytovaná s užíváním bytu za dobu alespoň tří měsíců, jde o porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem dle § 2291 občanského zákoníku a může to být důvodem k výpovědi z nájmu bytu bez výpovědní doby. V tomto případě je nájemce povinen byt bez zbytečného odkladu odevzdat pronajímateli.

5. Strany smlouvy se dohodly, že pronajímatel je s přihlédnutím k místně obvyklému nájemnému oprávněn každoročně zvýšit nájemné až o 5 % z celkové výše nájemného.

**Článek VII.**

**Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu**

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu jsou obecně upraveny v platných právních předpisech, zejména v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, zvláštních právních předpisech, kterými se provádí občanský zákoník a zvláštních předpisech souvisejících.
2. Nájemce je povinen dodržovat všechna ujednání zakotvená v této nájemní smlouvě, v pravidlech pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu a v dalších bezpečnostních předpisech souvisejících s užíváním bytu a společných prostor domu, která obsahují rovněž aktuální přehled práv a povinností pronajímatele a nájemce vyplývajících z právních předpisů ke dni uzavření této nájemní smlouvy.
3. Nájemce je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli veškeré změny, které nastaly v a na předmětu nájmu, a to jak zapříčiněním nájemce tak i bez jeho vlivu a vůle, a současně je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provést pronajímatel a umožnit provedení těchto i jiných nezbytných oprav. Nájemce odpovídá za škodu, která vznikne následkem neoznámením výše uvedeného.
4. Nájemce není oprávněn přenechat byt (nebo jeho část) jinému do podnájmu. Porušení této povinnosti nájemcem je porušením povinností vyplývajících z nájmu bytu.
5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele umísťovat jakékoliv předměty na fasádu, střechu nebo zábradlí bytového domu.
6. Nájemce a členové nájemcovy domácnosti nejsou oprávněni si zřídit místo podnikání v bytovém domě uvedeném v článku I. této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
7. Nájemce se zavazuje provádět úklid společné chodby 1x za týden vlhkým mopem a to od bytu po hlavní vchodové dveře školy.

**Článek VIII.**

**Kontakty a doručovací adresy**

Doručovací adresa nájemce je adresa pronajatého bytu nebo jiná adresa, kterou nájemce sdělil pronajímateli pro případ, že se v pronajatém bytě nebude delší dobu zdržovat. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli adresu

pro doručování korespondence v případě, že se bude zdržovat po dobu delší než 30 dnů mimo pronajatý byt a současně označit osobu, která je v jeho nepřítomnosti oprávněna v případě nutnosti do bytu vstoupit. Neučiní-li tak,

bude pronajímatel považovat za den, kdy měl nájemce možnost si převzít zaslanou korespondenci, den oznámení doručovatele o doručení zásilky nájemci na adresu uvedenou v této smlouvě.

**Článek IX.**

**Skončení nájmu bytu**

1. Nájem bytu skončí taktéž písemnou dohodou uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí za podmínek stanovených zákonem.

**Článek X.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od prvního dne nájmu.
2. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem pozorně přečetly a že tato nájemní smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své vlastnoruční podpisy.
3. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po podpisu oběma stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
4. Tato smlouva je ve třech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce, druhé pronajímatel a třetí správce bytového fondu.
5. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:

- Předávací protokol

- Výpočtový list

1. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem nejlépe odpovídá obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.
2. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak, platí pro ni příslušná ustanovení občanského zákoníku v platném znění a to zejména §§ 2235 až 2299.
3. Touto smlouvou se ruší nájemní smlouva ze dne 1. 10. 2004.

V Bučovicích dne 30.8.2018 V Bučovicích dne 30.8.2018

Pronajímatel: Nájemce:

……..……………………………. ……………………..…..……….

 Bc. Dagmar Klementová