Smlouva o nájmu bytu

uzavřená dle ustanovení [§ 2235](javascript:viewlawpart('89_2012%20Sb.','','%C2%A7%202235','','','1')) zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „NOZ“), ve znění pozdějších předpisů

Kraj Vysočina

zastoupený správcem majetku: Střední škola stavební Třebíč, Kubišova 1214/9

zastoupena statutárním orgánem: Ing. Jiřím Kurkou, ředitelem školy

IČ: 604 18 451

(dále jen **„pronajímatel“**)

a

Podolský Lubomír,

r.č. 750320/4544

bytem: Demlova 1026/37, Třebíč

dále jen **„nájemce“**

nebo také **„smluvní strany“**

se dohodli níže uvedeného dne, měsíce a roku na uzavření této **smlouvy**:

**I.**

**Předmět nájmu**

1. Pronajímatel Střední škola stavební Třebíč, Kubišova 1214/9, prohlašuje, že je správcem domu č.p. **1214** v obci Třebíč na ulici Kubišova, postaveném na pozemku parc.č. 948/2 v katastrálním území Třebíč
2. Předmětem nájmu je byt nacházející se v domě č. p. **1214** na ulici Kubišova **v Třebíči**.
3. Jedná se o byt o velikosti  **3 + 1** v  **1. a 2. NP** domu, započitatelná plocha pro nájem celkem činí **101,16** m2.
4. Rozsah, stav, vnitřní vybavenost a zařízení bytu jsou uvedeny v příloze č. 1 smlouvy (evidenční list).

**II.**

**Doba trvání nájmu**

1. Pronajímatel přenechává výše uvedený byt dle bodu č. II. této smlouvy ve stavu způsobilém k řádnému užívání do užívání nájemci s účinností od: **1. 1. 2019**.
2. Smlouva se uzavírá na dobu: **určitou 2 roky - do 31. 12. 2020**
3. Smlouvu lze prodloužit po dohodě stran.
4. Spolu s nájemcem budou byt užívat osoby uvedené v příloze č. 1 nájemní smlouvy ( evidenční list).

**III.**

**Úhrada za užívání bytu a plnění poskytovaná s užíváním bytu**

1. Nájemce se zavazuje, že bude hradit pronajímateli řádně a včas za užívání bytu platby, které jsou rozepsány v příloze č. 1 nájemní smlouvy (evidenční list).
2. Nájemné je stanoveno na základě usnesení Rady Kraje Vysočina na příslušný rok o úpravě nájemného z bytů
3. Nájemné a případné zálohy za služby jsou splatné do 15. dne kalendářního měsíce na účet č. 19-7697790277/0100 pod v.s. rodného čísla.
4. Nezaplatí - li nájemce úhrady dle přílohy č. 1. této smlouvy do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení vypočtený podle platných předpisů.
5. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel smí v průběhu roku po předchozím oznámení nájemci změnit případné měsíční zálohy na služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo na základě změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutím cenového orgánu, změny počtu členů domácnosti nebo z dalších důvodů, například změny rozsahu nebo kvality služeb.
6. Pronajímatel se zavazuje, že případné změny oznámí nájemci písemně.
7. Při změně okolností rozhodných pro stanovení úhrad uvedených v příloze č. 1 nájemní smlouvy (evidenční list) se přiměřeně změní i výše příslušných úhrad počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodů pro změnu.
8. Nájemce bytu je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré skutečnosti rozhodné pro případnou změnu sjednaného nájemného do 15-ti dnů ode dne jejich vzniku. (Úhrada za služby se stanovuje s ohledem na počet členů domácnosti a uvažovány jsou i osoby, které užívají byt nebo jeho část po dobu nejméně tří měsíců v roce).
9. Nájemce je především povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. ¨
10. Dle intencí účastníků smlouvy se doručením rozumí i v případě neodebírání pošty v místě sídla smluvní strany druhé smluvní strany třetí den po odeslání takovéto písemnosti.
11. Při změně okolností rozhodných pro stanovení úhrad uvedených v příloze č. 1 nájemní smlouvy (evidenční list) se přiměřeně změní i výše příslušných úhrad počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodů pro změnu.
12. Nájemce se zavazuje, že vezme na vědomí případnou změnu úhrad v důsledku změn rozhodných okolností nebo právních předpisů pro stanovení jejich výše a že bude provádět platby v nově stanovené výši.
13. Úhrady za služby placené jak zálohově, tak na základě vystavené faktury pronajímatelem je pronajímatel povinen vyúčtovat nájemci následovně:

**- spotřeba vody v jednotce bude účtována zpětně na základě skutečného stavu naměřeného na vodoměru umístěného v budově předmětného pronájmu**.

1. Další případné služby odsouhlasené pronajímatelem budou rozúčtovány v předepsaných lhůtách a dle platných právních předpisů. V případě služeb, kde není legislativně řešen způsob rozúčtování bude se postupovat dle dříve platné vyhlášky 176/93 Sb..
2. **Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu o dodávce zemního plynu přímo s dodavatelem.** Pronajímatel tedy nebude spotřebu plynu přeúčtovávat ani na něj vybírat zálohy.
3. **Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu o dodávce elektrické energie přímo s dodavatelem.** Pronajímatel tedy nebude spotřebu elektřiny přeúčtovávat ani na ni vybírat zálohy.
4. Nájemce **není oprávněn si sjednat v místě nájmu trvalé bydliště.**

**IV.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem v bytě, jsou povinny řádně užívat byt a zařízení domu a řádně používat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
2. Nájemce se zavazuje, že byt bude užívat řádně a pouze k bydlení. Je povinen umožnit pronajímateli výkon jeho práva kontroly, zda je byt užíván řádným způsobem.
3. Dále bere na vědomí, že užívání bytu a části bytu k podnikatelské činnosti není možné.
4. Nájemce nesmí přenechat byt nebo část bytu do podnájmu nebo užívání třetí osobě a provádět v najatém bytě jakékoliv změny stavebního či dispozičního charakteru.
5. Nájemce je povinen odstranit vlastním nákladem závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí.
6. Nájemce nesmí provádět úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
7. Nájemce se zavazuje a bere na vědomí, že není oprávněn užívat předmět nájmu:
8. ke skladování, přechovávání či uschovávání hořlavých, toxických, drogových, výbušných, jedovatých, jaderných či jinak životu, zdraví a prostředí nebezpečných látek,¨
9. k přechovávání nebo uschovávání osob, či skladovaní věcí a předmětů pocházejících z trestné činnosti nebo s trestnou činností souvisejících,
10. k žádné další jiné činnosti, která by měla za následek poškození dobrého jména pronajímatele.
11. Nájemce je povinen udržovat na své náklady byt v čistém a uživatelném stavu, zejména provádět běžné drobné opravy a údržbu bytu
12. Nájemce je povinen hradit opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s údržbou bytu.

**V.**

**Zánik nájmu bytu**

1. Uplynutím sjednané doby určité.
2. Před uplynutím sjednané doby určité:
3. písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem k dohodnutému datu.
4. písemnou výpovědí, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončil ke konci kalendářního měsíce (tzn. výpověď je nutno podat tři měsíce před plánovaným koncem nájmu).

**VI.**

**Vrácení bytu nájemcem pronajímateli**

1. Nájemce se zavazuje, že do 3 dnů po zániku nájmu bytu kterýmkoli ze způsobů uvedených v bodě V. byt vyklidí včetně prostor pronajatých k předmětnému bytu a vyklizený předá pronajímateli se vším vybavením a technickým zařízením ve stavu, v jakém je převzal, s přihlédnutím k opotřebení, a to při řádném užívání a údržbě.
2. Předání bytu dohodne nájemce s pronajímatelem nejméně 3 dny před termínem, kdy byt bude předávat. O předání bytu bude pořízen zápis podepsaný zástupci obou smluvních stran.
3. Nebude-li předávaný byt ve stavu podle bodu IV., souhlasí nájemce s tím, že byt bude uveden do původního stavu (stavu před předáním nájemci) na jeho náklady včetně náhrady za ušlé nájemné a platby za služby po dobu realizace odstraňování závad (jedná se o zmocnění pronajímatele nájemce).

**VII.**

**Další ujednání**

1. Pokud není v příloze č. 1 (evidenční list) stanoven poplatek za úklid společných prostor, zavazuje se nájemce udržovat tyto prostory v řádném stavu.
2. V případě, že nájemce neprovádí úklid, má pronajímatel právo na náklad nájemce zabezpečit pořádek v domě. Náklady s tím spojené vyúčtuje nájemci.
3. Nestanoví-li tato nájemní smlouva jinak, platí pro užívání bytu a domu příslušná ustanovení občanského zákoníku v platném znění, požární řád, požární poplachové směrnice, domovní řád a další související právní předpisy.
4. Nedílnou součástí smlouvy o nájmu bytu je následující příloha:

příloha č. 1 - Evidenční list

1. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel ve smyslu ustanovení z.č.101/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, zpracovává a shromažďuje osobní údaje o něm (ní) za účelem realizace této smlouvy tak, jak je v této smlouvě specifikováno, příp. i pro účely konání a oznamování úkonů v souvislosti s tímto smluvním vztahem.
2. Nájemce výslovně prohlašuje, že souhlasí s tím, aby pronajímatel ve smyslu ustanovení z.č. 101/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, shromáždilo a zpracovalo o něm (ní) údaje, zejména jméno a příjmení, rodné číslo nebo datum narození, bydliště, a to za účelem jejich eventuelního použití při realizaci práv a povinností obou v této smlouvě uvedených smluvních stran v souvislosti s touto smlouvou a jejím naplněním, dále při schvalování uzavření této smlouvy příslušným nadřízeným pracovištěm.

**VIII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Jakékoliv změny a dodatky této nájemní smlouvy lze provést pouze písemně, formou dodatku ke smlouvě, jako dodatku výslovně označeného a průběžně číslovaného.
2. Tato smlouva o nájmu bytu včetně příloh nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Účinnosti nabývá tato smlouva dnem vzniku nájmu podle článku II. odst. 1 této smlouvy.
3. Změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze písemnou formou.
4. Veškeré přílohy zmiňované v této smlouvě tvoří její nedílnou součást
5. Smluvní strany si smlouvu a její přílohy řádně přečetly, prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich pravou, svobodnou, určitou a vážnou vůli a že neuzavírají tuto smlouvu v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, a zavazují se k jejímu plnění.

V Třebíči dne: 26. 11. 2018

……………………………….. …………………………………

Ing. Jiří Kurka Lubomír Podolský

Pronajímatel Nájemce

**Evidenční list**

N Á J E M C E :

Příjmení : Podolský

Jméno : Lubomír

narozen : r. č. 750320/4544

Ú D A J E O P R O S T O R U :

byt č. : 1 variabilní symbol : 7503204544

č.popisné : 1214 obec : Třebíč

velikost : 3 + 1 ulice : Kubišova

podlaží : 1.NP a 2.NP PSČ : 674 01

podlahová plocha jednotky : kuchyně 13,21 m2 , 1 pokoj 13,48 m2 , 2 pokoj 19,38 m2,

3 pokoj 19,82 m2 , předsíň 10,83 m2 , koupelna 3,70 , WC 0,99 m2 , spíž 2,54 m2 ,

terasa 10,45 m2 (započítává je ½), kotelna 5,45 m2 , schodiště 6,54 m2

Základní nájemné (sazba x plocha) 60,50 Kč/m2 x 101,16 = 6.120,18 Kč

kvalita : standart započitatelná plocha pro rozúčtování tepla (UT) : nestanovuje se

příslušenství : základní započitatelná plocha pro rozúčtování teplé vody : nestanovuje se

započitatelná plocha pro nájem : 101,16 m2

topení : ústřední počet osob evidenční : *4*

vodné : SV počet osob pro služby : *4*

napětí : 220V osoby v domácnosti :

STA : Ano Lubomír Podolský r.č. 750320/4544

komíny : Ne Martina Podolská r.č. 765626/4583

výtah : Ne Luboš Podolský r.č. 971222/4918

David Podolský r.č. 011008/4920

**Platba za vybavení  bytu ve vlastnictví pronajímatele dle dříve platné vyhlášky 176/93 Sb. :**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Zařizovací předmět | Doba životnosti  předpoklad | Roční % opotřebení | Pořizovací cena ( Kč ) | Rok pořízení | Měsíční poplatek ( Kč ) |
| Kuchyňská linka | 20 | 5 | 26.828,28 | 2009 | 111 |
| Vestavěná trouba, plynová deska | 15 | 6,6 | 14.058,00 | 2009 | 78 |
| Kotel | 20 | 5 | 38.494,44 | 2009 | 160 |
|  |  |  |  |  |  |
| Celkem za zařiovací předměty |  |  |  |  | 349 |

V Ý M Ě R Ú H R A D Z A U Ž Í V Á N Í B Y T U :

platný od : 1. 1. 2019

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |
| Měsíční předpis: |  |  |  |  |
| Podlahová plocha: | 101,16 | m2 |  |  |
| Sazba za 1 m2 | | | 60,50 | Kč/m2 |  |  |
| Základní nájemné (plocha x sazba) | | | 6 120,18 | Kč |
| Základní nájemné po zaokrouhlení | | | 6 120 | Kč |
| Platba za zařizovací předměty: | |  | 349 Kč |
|  | |  |  |  |
| Měsíční nájemné celkem: | | | 6 469 | Kč |  |

Výše nájemného za 1 m² je stanovena usnesením Rady Kraje Vysočina 2057/33/2018/RK ze dne 20.11.2018  Přílohou 1 RK-33-2018-32.

V Třebíči dne : 26. 11. 2018

……………………………….. …………………………………

Ing. Jiří Kurka Podolský Lubomír

Pronajímatel Nájemce