

Smlouva o nájmu bytu

uzavřená podle ust. § 2235 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

Střední průmyslová škola chemická a gymnázium, Brno, Vranovská

příspěvková organizace

sídlem Vranovská 1364/65, 614 00 Brno-Husovice

IČ: 62157264

bankovní spojení: Komerční banka Brno-venkov, č. ú.: 35-0479660237/0100

statutární orgán oprávněný k podpisu smlouvy: Ing. Vilém Koutník, CSc., ředitel školy

dále jako „pronajímatel“

a

1. **MO**

2. **JH**

dále jako „nájemci“

I.

Úvodní ustanovení

Jihomoravský kraj je výlučným vlastníkem nemovitého majetku na adrese Pionýrská 254/23, a to mj. pozemku p.č. 778 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je budova čp. 254. Uvedené nemovitosti jsou na základě Dodatku č. 1 ze dne 1. 6. 2020 ke Zřizovací listině ze dne 30. 4. 2015 č.j.: 20/26 předány k hospodaření pronajímateli, a to včetně bytu situovaného v budově.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemcům dvoupokojový mezonetový byt o celkové výměře podlahové plochy 93,9 m². V přízemí se nachází vstup do bytu (9,99 m²) a koupelna (6,46 m²), v 1. poschodí kuchyně (15,55 m²), obývací pokoj (23,47 m²), ložnice (11,17 m²), koupelna (9,27 m²), WC (0,98 m²), spíž (0,94 m²) a chodba 16,07 m²).
2. Součástí bytu je plynový kotel, topná tělesa – 6 ks a topný žebřík. Byt je vybaven kuchyňskou linkou se sklokeramickou deskou, myčkou na nádobí, digestoří, vestavnou elektrickou troubou a mikrovlnnou troubou, šatní skříní, koupelnovými zrcadlovými skříněmi – 2 ks, skříňkami pod umyvadlo – 2 ks a garnýžemi – 3 ks.
3. Nájemci jsou dále oprávněni užívat jedno parkovací místo vyhrazené pro nájemce. Jeho využívání je zahrnuto ve výši nájmu.
4. Součástí nájmu je přístup k internetu ve standardní kvalitě, a to bezúplatně, po dobu trvání nájmu.
5. Byt nemá charakter bytu služebního ve smyslu ust. § 2297 občanského zákoníku, nájemci nejsou zaměstnanci pronajímatele.

III.

Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemcům předmět nájmu se všemi součástmi a příslušenstvím k zajištění bytových potřeb a nájemci tyto prostory za tímto účelem najímají.
2. Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu, je podle stavebně technického určení, vhodný ke sjednanému účelu užívání. Nájemci prohlašují, že se seznámili se stavem pronajímaných prostor, a že je přebírají ve stavu způsobilém k bydlení.
3. Nájemci budou předmět nájmu užívat bez příslušníků domácnosti.

IV.

Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu jednoho roku od **1. 3. 2025 do 31. 12. 2025.**

V.

Předání, převzetí a vyklizení bytu

1. Předání a převzetí bytu bude uskutečněno po podpisu této smlouvy. O stavu bytu, jeho vybavení, počátečním stavu na měřidlech a počtu předaných klíčů a karet bude pořízen předávací protokol.
2. Po ukončení nájmu se nájemci se zavazují byt vyklidit a odevzdat pronajímateli k poslednímu dni nájmu v původním stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nebude-li dohodnuto jinak. Odevzdáním se rozumí předání klíčů od bytu a karty ke vstupu do dvora a umožnění přístupu do bytu. Za každý den prodlení s předáním vyklizeného bytu se sjednává smluvní pokuta 500,- Kč.
3. Skončení platnosti nájemní smlouvy nemá vliv na platnost finančních závazků vyplývajících z této smlouvy.

VI.

Nájemné a úhrada za plnění spojené s užíváním bytu

1. Nájemci se zavazují hradit nájemné společně a nerozdílně částkou

18 000,- Kč vč. DPH

osmnáct tisíc korun měsíčně

splatnou měsíčně předem do 5. dne příslušného měsíce bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. ú. 35-479660237/0100.

2. Společně s nájemným hradí nájemce zálohové platby na služby v celkové částce **4 000,- Kč** měsíčně, a to
 - vodné, stočné – záloha 500,- Kč/měs.,
 - dodávka plynu – záloha 2 000,- Kč/měs.,
 - el. energie – záloha 1 500,- Kč/měs.,
3. Vyúčtování služeb bude provedeno ročně po obdržení všech dodavatelských faktur.
4. Nájemci se zavazují platit nájemné a zálohy na služby v celkové výši 22 000,- Kč společně a nerozdílně, řádně a včas. V případě platby po splatnosti je pronajímatel oprávněn účtovat poplatek z prodlení ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý den prodlení.

VII.

Jistota (kauce)

1. Nájemci se zavazují uhradit současně s první splátkou nájemného na stejný účet č. 35-479660237/0100 částku 36 000,- Kč (třicet šest tisíc korun) jako peněžní jistotu pro případ porušení povinností sjednaných touto smlouvou podle ustanovení § 2254 odst. 1 občanského zákoníku.
2. Jedná se o finanční zálohu, která může být využita pouze v případě, že pronajímateli vznikly vůči nájemci dlužné pohledávky na nájemném a zálohách na služby nebo jejich vyúčtování.
3. Složená jistota může být využita i na pokrytí případných škod na majetku.
4. Po skončení nájmu se pronajímatel zavazuje vrátit nájemcům kauci s úrokem podle průměrné procentní sazby na spořicí účtech se započtením toho, co nájemci případně z nájmu dluží.

VIII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti pronajímatele:
 - a) Pronajímatel odevzdá nájemcům byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zavazuje se zajistit jim nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu;
 - b) Pronajímatel se zavazuje ke dni předání bytu nájemce seznámit s užitím bytu (umístěním pojistek, hlavních uzávěrů plynu a vody, měřičů spotřeby) a předat mu kontakty pro případ havárie;
 - c) Pronajímatel se zavazuje ke dni předání bytu nájemce seznámit s platnými požárními a bezpečnostními předpisy (viz čl. VIII odst. 2 písm. i);
 - d) Pronajímatel se zavazuje zajistit na své náklady pravidelnou revizní prohlídku plynového kotle a spalinových cest;
 - e) Pronajímatel se zavazuje zajistit a uhradit veškeré opravy podstatných závad předmětu nájmu pokud převyšují rámec drobné opravy (viz čl. VIII odst. 2 písm. a,b) a nebyly prokazatelně způsobeny nájemci;

2. Práva a povinnosti nájemců:

- a) Nájemci jsou povinni na vlastní náklady provádět běžnou údržbu a drobné opravy. Potřebu oprav nad uvedený rámec jsou nájemci povinni oznámit pronajímateli. Drobné opravy podle věcného vymezení jsou specifikovány ustanovením § 4 běžné údržby je NV č. 308/2015 Sb. v platném znění, kterým se provádí občanský zákoník. Finanční specifikace je určena dohodou na 3000,- Kč;
- b) Nájemci oznámí pronajímateli nutnost provést opravy většího rozsahu (nad rámec drobných oprav) a umožní mu provedení těchto oprav;
- c) Nájemci jsou povinni umožnit pronajímateli po předchozím oznámení kontrolu bytu;
- d) Nájemci nejsou oprávněni přenechat byt do podnájmu či užívání jiné osobě;
- e) Nájemci nejsou oprávněni změnit svoje místo trvalého pobytu na adresu pronajatého bytu;
- f) Nájemci byli seznámeni s tím, že prostory bytu jsou napojeny na pult centrální ochrany Městské policie Brno. Pomocí bezpečnostního kódu přiděleného pronajímatelem je byt zastřežen a odstřežen. Při používání tohoto bezpečnostního zařízení jsou nájemci povinni řídit se pokyny pronajímatele. V případě planého poplachu jsou nájemci povinni nahradit vyčíslenou škodu.
- g) Nájemci berou na vědomí, že byt je umístěn ve veřejné budově se specifickým způsobem užívání. Tomu se zavazují přizpůsobit a nezatěžovat okolí nepřiměřeným chováním.
- h) Pozemky školy je možné využívat jen pro účely parkování;
- i) V zájmu zajištění bezpečnosti jsou nájemci povinni dodržovat požární a bezpečnostní předpisy.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení, třetí vyhotovení je určeno zřizovateli Krajskému úřadu Jihomoravského kraje.
2. Veškerá oznámení o změně plnění podle této smlouvy musí mít písemnou formu. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných, oboustranně odsouhlasených dodatků.
3. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti smlouvou založené se řídí občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb. NOZ.

Datum: 28.2.2025

Za pronajímatele:

Nájemce:

.....
Ing. Vilém Koutník, CSc.
ředitel SPŠCHG

.....
Nájemce:

.....