[redacted]

SMLOUVA O NÁJMU SLUŽEBNÍHO BYTU

Obec Radonice
IČ: 00240681
Na Skále 185, 250 73 Radonice
číslo účtu: 2361115670/8040
zastoupená starostou obce Ing. Stanislavem Němcem, MBA
telefon 601 556 685
(dále též jen „pronajímatel")

a

[redacted]
nar.:
trvale byte
email:
(dále též jen „nájemce", společně dále též jen „smluvní strany")

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto
smlouvu o nájmu služebního bytu
dle § 2297 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění
(dále též jen „smlouva").

I.
Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem jednotky č. 4, označené jako byt, vymezené podle zákona o vlastnictví bytů, o velikosti 55,1 m², v 1. nadzemním podlaží Bytového domu Radonice, v ulici Na Vartě čp. 506, Radonice, na pozemku st. 609 v katastrálním území Radonice u Prahy, v obci Radonice, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ na LV 10001 pro k.ú. Radonice u Prahy.
2. Pronajímatel prohlašuje, že splnil veškeré podmínky pro realizaci nájemního vztahu.

II.
Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci k užívání byt uvedený v čl. I. této smlouvy, který sestává z obývacího pokoje + KK, 2 ložnic, koupelny, WC a chodby (dále též jen „byt").
2. Nájemce prohlašuje, že si byt prohlédl a shledal jeho stav způsobilým k obývání.

III.
Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává byt nájemci k užívání výhradně za účelem zajištění jeho bytových potřeb. A současně proto, aby pro něj nájemce vykonával pracovní činnost učitele v Základní škole Radonice ve sjednaném rozsahu.
2. Smluvní strany se dohodly, že přiměřený počet osob, jež mohou byt v souladu s hygienickými podmínkami užívat, je maximálně 4 osoby.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo souhlasu s přijetím nového člena do domácnosti nájemce; to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou nebo v případech zvláštního zřetele hodných. Souhlas pronajímatele s přijetím nového člena domácnosti musí mít písemnou formu.
4. Nájemce se zavazuje pronajímateli písemně oznámit zvýšení nebo snížení počtu osob užívajících byt za účelem zajištění bytových potřeb bez zbytečného odkladu. Pokud nájemce neoznámí pronajímateli zvýšení počtu osob užívajících byt ani do měsíce, kdy změna nastala, porušil nájemce závažným způsobem svou povinnost.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část bez ohledu na skutečnosti, zda v bytě sám trvale bydlí či nikoliv. Dá-li nájemce byt do podnájmu třetí osobě i přes výše uvedený zákaz, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost.

IV.
Doba nájmu

1. Smluvní strany uzavírají smlouvu **na dobu určitou**, a to **1.8.2026 po dobu trvání pracovního poměru** u zaměstnavatele Základní škola a Mateřská škola Radonice p.o..
2. Doba, pro kterou smluvní strany smlouvu uzavírají, může být prodloužena dohodou smluvních stran.

V.
Nájemné a úhrady za plnění a služby spojené s užíváním bytu

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli **nájemné** ve výši 13.000,- Kč (slovy: třináct tisíc korun českých) měsíčně; nájemné je splatné vždy nejpozději do 15. dne v daném měsíci.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce si zajistí sám dodávku potřebných plnění spojených s užíváním bytu (elektřina, svoz domovního odpadu, atp.).
3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce se zavazuje vedle nájemného platit měsíčně zálohu na vodné a stočné ve výši 500,- Kč a na spotřebu elektrické energie pro vytápění a ohřev vody ve výši 2.500,- Kč, splatné vždy nejpozději do 15. dne v daném měsíci. Vyúčtování k těmto zálohám provede pronajímatel na základě skutečných spotřeb formou faktury ke konci kalendářního roku nebo ke dni ukončení nájemního vztahu, pokud by k němu došlo dříve.
4. Nájemné a zálohy na vodné a stočné a na spotřebu elektrické energie pro vytápění a ohřev vody jsou splatné na bankovní účet pronajímatele č. 2361115670/8040.
5. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného je povinen zaplatit pronajímateli smluvní úroky z prodlení ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení.
6. Smluvní strany sepíší při předání bytu do užívání nájemci předávací protokol, který bude obsahovat soupis a stav vybavení bytu a potvrzení o předání klíčů.

VI.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti pronajímatele:
   a) povinnost odevzdat nájemci byt dle čl. I. této smlouvy ve stavu způsobilém k řádnému užívání a,
   b) povinnost zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu,
   c) v případě, že nájemce nevyklidí byt při skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vstoupit do bytu, vyklidit jej a věci nacházející se v bytě uskladnit na náklady a nebezpečí nájemce, k čemuž jej tímto nájemce výslovně zmocňuje,
   d) v případě skončení nájemního vztahu nemá nájemce právo na náhradní byt ani náhradní ubytování.

2. Práva a povinnosti nájemce:
   a) povinnost platit ve sjednané výši a včas nájemné a zálohy na vodné a stočné, a podílet se s ostatními nájemníky na pravidelném úklidu společných prostor,
   b) povinnost užívat byt v souladu se smlouvou a pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě,
   c) oznámit pronajímateli zvýšení či snížení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu,
   d) povinnost ihned oznámit pronajímateli poškození nebo vadu, které zjistil v bytě, které je třeba bez prodlení odstranit a umožnit jejich odstranění; jiné vady nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu a umožnit jejich odstranění (mimo drobných oprav v bytě souvisejících s jeho užíváním, které provádí nájemce); v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
   e) povinnost v případě vzniku pojistné události na tuto skutečnost upozornit pronajímatele,
   f) povinnost udržovat na svůj náklad byt v čistém a uživatelném stavu, zejména je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy v bytě související s jeho užíváním. Smluvní strany se dohodly, že za běžnou údržbu a drobné opravy bude pro účely této smlouvy považována ta údržba a ty opravy, které jednotlivě nepřevýší svou hodnotou částku 1.500,- Kč,
   g) povinnost neprovádět v bytě bez souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny bytu,
   h) povinnost v případě skončení nájmu byt vyklidit a odevzdat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání,
   i) povinnost dodržovat veškerá protipožární opatření a hygienické normy pro provoz bytů a jejich příslušenství, včetně topných systémů, a návody k obsluze a pokyny pronajímatele k užívání zařízení a vybavení bytu,
   j) není oprávněn dát byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě,
   k) povinnost užívat byt, společné prostory a zařízení domu v souladu s dobrými mravy a pokyny pronajímatele a požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno; tato povinnost se vztahuje i na osoby, které žijí s nájemcem v bytě,
   l) povinnost odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě nebo domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí, a to bezodkladně,
   m) povinnost umožnit pronajímateli po celou dobu trvání nájemního vztahu po předchozím oznámení, provedení prohlídky předmětu nájmu za účelem ověření jeho stavu a stavu jeho vybavení, a to výhradně za účasti nájemce; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem,

n) povinnost umožnit v době 3 měsíců před skončením nájmu, bude-li byt následně nově pronajat, přístup do bytu zájemci o nájem v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky bytu v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem,

o) povinnost oznámit pronajímateli svou nepřítomnost v bytě má-li být delší než 2 měsíce a bude-li mu byt v této době obtížně dostupný, a označit osobu, která v době jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně zapotřebí; nesplní-li nájemce tuto povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem,

p) právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě; případné zvýšené náklady na údržbu společných prostor způsobené chovem zvířete, nahrazuje nájemce.

VII.
Skončení nájmu

1. Nájem bytu skončí:
   a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
   b) písemnou dohodou smluvních stran,
   c) výpovědí, s tříměsíční výpovědní dobou,
   d) okamžitou výpovědí bez výpovědní doby.
2. Výpověď musí mít písemnou formu. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co se výpověď dostala do dispozice druhé straně na adresu pro doručování uvedenou v záhlaví této smlouvy.
3. Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou podle této smlouvy v tříměsíční výpovědní době v případě změny okolností, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval až do konce sjednaného období.
4. Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou podle této smlouvy v tříměsíční výpovědní době v případě:
   a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
   b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
   c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
   d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

5. Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou podle této smlouvy bez výpovědní doby v případě, že nájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména:
   a) nezaplatil-li nájemné, nebo třetí osobě platby za spotřebu energií a za plnění a služby spojené s užíváním bytu, ujednané v článku V. této smlouvy, za dobu alespoň 3 měsíců,
   b) poškozuje-li byt nebo společné prostory domu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
   c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, nebo
   d) užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno,

e) neoznámí-li písemně pronajímateli zvýšení počtu osob žijících v bytě, ani do dvou měsíců, co změna nastala,
f) neoznačí-li osobu, která v době jeho nepřítomnosti (po dobu delší jak 2 měsíce a bude-li mu byt v této době obtížně dostupný), zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně zapotřebí.

6. Okamžitá výpověď bez výpovědní doby nabývá účinnosti dnem doručení, resp. dojití písemné výpovědi na adresu nájemce.
7. V případě skončení nájmu okamžitou výpovědí bez výpovědní doby, je nájemce povinen byt odevzdat pronajímateli bez zbytečného odkladu po skončení nájmu, nejpozději však do 1 měsíce od skončení nájmu.
8. V případě skončení nájmu uplynutím doby, dohodou smluvních stran, nebo výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou, odevzdá nájemce byt pronajímateli v den, kdy nájem končí.
9. Nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání. Neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu, nebo ve lhůtě do 1 měsíce od skončení nájmu okamžitou výpovědí bez výpovědní doby, uhradí nájemce pronajímateli náhradu ve výši ujednaného nájemného podle této smlouvy až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá. Současně je v takovém případě pronajímatel oprávněn vstoupit do bytu, vyklidit předmětný byt a věci nacházející se v bytě uskladnit na náklady nájemce, k čemuž jej tímto nájemce výslovně zmocňuje.

IX.
Závěrečná ustanovení

1. V otázkách neupravených touto smlouvou se použijí příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.
2. Smluvní strany se dohodly, že si budou doručovat písemnosti doporučeně prostřednictvím pošty. Smluvní strany se současně dohodly, že považují za okamžik doručení, resp. dojití písemnosti třetí pracovní den poté, co byla písemnost odeslaná doporučeně na poslední známou adresu, nebude-li okamžik doručení písemnosti prokázán dříve.
3. Smluvní strany se zavázaly případné změny či doplnění smlouvy činit pouze formou písemně uzavřených dodatků.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou exemplářích s platností originálu, přičemž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
5. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně, vážně, nikoliv v tísni a za jednostranně nevýhodných podmínek, a že znají její obsah, což stvrzují svými podpisy.

V Radonicích dne 18.6.2026

[redacted]

[redacted]islav Němec, MBA
[redacted]rosta obce
[redacted]onajímatel)

[redacted]