

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení §2235 a násl.
zákona č.89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“)

1. Účastníci smlouvy

Smluvní strany:

Statutární město Teplice

se sídlem: nám. Svobody 2/2, 415 95 Teplice

IČ: 00266621

DIČ: CZ00266621

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Teplice

číslo účtu: 19-226501/0100

zastoupené Bc. Jiřím Štáblem, primátorem města

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Základní škola, Teplice, U Nových lázní 1102

se sídlem: U Nových lázní 1102/4, 415 01 Teplice

IČ: 63788136

zastoupená

(dále jen "**Nájemce**" - na straně druhé)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto **nájemní smlouvu** (dále jen „**smlouva**“):

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky v 1. nadzemním podlaží domu č. p. 1103 (domek), stojícím na pozemku parc. č. 1792/1 v k. ú. Teplice, obec Teplice, na adrese U Nových lázní 1103/12, a to včetně jejího vybavení (dále jen „byt“).

Článek II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává Nájemci za účelem zajištění bytových potřeb jeho zaměstnanců do užívání byt dle bodu 1.1 smlouvy o dispozici 2 + 1 s přísl. o celkové výměře 59,25 m², a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.
2. Nájemce se zavazuje byt včetně jeho vnitřního vybavení dle bodu 2. 1 smlouvy přenechat Podnájemci do podnájmu k zajištění jeho bytových potřeb, popřípadě i bytových potřeb členů jeho domácnosti, a to v souvislosti s výkonem zaměstnání za podmínek v této smlouvě sjednaných.
3. Byt sestává z kuchyně, 2 pokojů, předsíně, WC, koupelny a prádelny. Součástí bytu jsou zařizovací předměty a vybavenost bytu. Stav bytu, výměry místností a příslušenství bytu, rozsah zařizovacích předmětů a vybavení bytu a jeho příslušenství, výše nájemného, výše nájemného ze zařizovacích předmětů a vybavenosti bytu

a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a služby jsou uvedeny ve výpočtovém listě, který je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 1.

4. Případné změny stavu bytu, rozsahu jeho zařízení a vybavení, podlahové plochy jednotlivých místností bytu a jeho příslušenství, výše nájemného a nájemného ze zařizovacích předmětů a vybavenosti bytu a záloh na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a služby uvedené v tomto výpočtovém listu budou nájemci oznámeny novým výpočtovým listem, který se stane opětovně nedílnou součástí této podnájemní smlouvy.
5. Stav bytu a jeho vybavení jsou dále uvedeny v předávacím protokolu, který tvoří samostatnou přílohu této smlouvy. V předávacím protokolu bude rovněž uveden stav měřičů médií a energií jako jsou: studená voda, teplá voda, elektrická energie a plyn, a to ke dni předání bytu.
6. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání byt za podmínek dohodnutých níže v této smlouvě a Nájemce se zavazuje užívat byt pouze ke sjednanému účelu (v souladu s touto smlouvou) a platit řádně a včas nájemné. Nájemce současně prohlašuje, že mu byla před podpisem této smlouvy umožněna prohlídka bytu a že tento je plně způsobilý k bydlení.

Článek III. Předání a převzetí

1. Smluvní strany se dohodly, že byt bude Pronajímatelem Nájemci předán do užívání dnem účinnosti nájemní smlouvy na základě písemného protokolu o převzetí bytu, který bude samostatnou přílohou této nájemní smlouvy.
2. Nájemce bere na vědomí, že v den převzetí bytu do užívání mu vzniká povinnost hradit nájemné z bytu včetně úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

Článek IV. Nájemné

1. Výše nájemného je smluvní. Ke dni uzavření nájemní smlouvy činí 40,- Kč za 1 m² podlahové plochy měsíčně, tj. $40 \times 59,25 = 2\,370,-$ Kč. Mimo nájemné je povinen nájemce hradit úplatu za služby poskytované spolu s užíváním bytu nebo s užíváním bytu spojené či související. Celková výše nájemného a záloh na služby je uvedena ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 1.
2. Bude-li trvání doby nájmu (ode dne zahájení nájmu do skončení smlouvy) sjednáno na dobu delší než jeden rok, může Pronajímatel výši nájemného jednostranně upravit o přírůstek nebo pokles průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu (CPI — Consumer Price Index), dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O zvýšení nebo snížení nájemného informuje Pronajímatel Nájemce písemně, nejpozději do 15. dubna příslušného roku. Nájemné se zvýší od 1. ledna příslušného roku, přičemž rozdíl mezi dosud zaplaceným nájemným a nově stanoveným nájemným za již uplynulé měsíce příslušného roku (zpravidla leden až březen) bude splatný s nájemným za měsíc květen, bude-li v té době smluvní vztah trvat; v opačném případě bude splatný dnem následujícím po dni, v němž Nájemce oznámení Pronajímatele o zvýšení nájemného obdrží.
3. Ujednáním obsaženým v předchozím odstavci této smlouvy není nikterak dotčena možnost Pronajímatele navrhnout zvýšení nájemného za podmínek obsažených v ust. § 2249 občanského zákoníku. Stejně tak není nikterak dotčena možnost Nájemce navrhnout za obdobných podmínek vyplývajících z téhož ustanovení snížení nájemného.

Článek V. Platební podmínky

1. Nájemné je splatné měsíčně, a to vždy nejpozději k 15. (patnáctému) dni kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.
2. Nájemné je splatné na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet Pronajímatele.

Článek VI.

Ostatní práva a povinnosti

1. Nájemce se zavazuje o byt pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho opravy a běžnou údržbu.
2. Pronajímatel je povinen předat Nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí Nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu si smluvní strany sjednávají v Příloze č. 2.
4. Zjistí-li Nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned Pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí Pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které Nájemce odpovídá. Nesplní-li Pronajímatel svoji povinnost odstranit závady a překážky nebránící obvyklému bydlení, nebo jimiž je výkon práva nájmu ohrožen, má Nájemce právo po předchozím upozornění Pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u Pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. Neoznámí-li Nájemce Pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
5. Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
6. V souladu s usnesením RM č. 0385/24 ze dne 24. 5. 2024 je Nájemce oprávněn přenechat byt do podnájmu pouze s předchozím souhlasem Pronajímatele, a to na dobu určitou jednoho roku. Případné prodloužení podnájemní smlouvy bude opět podléhat předchozímu schválení Pronajímatelem.

Článek VII.

Doba trvání a ukončení smlouvy

1. Smlouva se uzavírá na dobu neurčitou ode dne 1. 1. 2026.
2. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou. Dalším způsobem, kterým lze smlouvu ukončit, je výpověď.
3. Nájemce i Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v zákoně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně.

Článek VIII.

Vrácení bytu

1. Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady byt vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat Pronajímateli byt ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení bytu či jeho vybavení, odpovídá Nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do bytu, byt' z nevědomé nedbalosti umožnil přístup.

2. Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením či předáním bytu má Pronajímatel právo kdykoli byt na náklady Nájemce sám vyklidit, s čímž Nájemce výslovně souhlasí.
3. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí Nájemce nejpozději k termínu předání bytu (skončení nájmu). Pokud tak Nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad Nájemce Pronajímatel. S tím Nájemce vyslovuje souhlas.

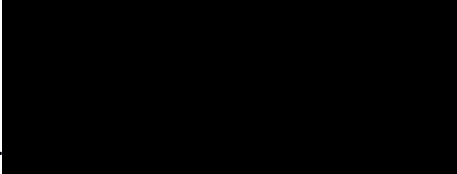
Článek IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami s účinností ode dne jejího zveřejnění v registru smluv.
2. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.
3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či ne-účinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
4. Tato smlouva, její výklad a otázky v ní neupravené se řídí českým právem. Není-li touto smlouvou upraveno jinak, použijí se dispozitivní ustanovení NOZ; to platí i tam, kde smlouva upravuje některá práva či povinnosti jen částečně.
5. Tato smlouva byla uzavřena v souladu s usnesením Rady města Teplice č. 0931/25 ze dne 19. 12. 2025.
6. Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných dodatků, podepsaných oběma smluvními stranami.
7. Tato smlouva byla sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu. Pronajímatel i Nájemce obdrží jedno vyhotovení této smlouvy.
8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou:

Příloha č. 1 – Výpočtový list

Příloha č. 2 – Nařízení vlády/ drobné opravy bytu

V Teplicích dne 29.12.2025

.....


Pronajímatel

.....


Nájemce

VÝPOČTOVÝ LIST NÁJEMNÉHO

PLATNÝ OD 1. 1. 2026

Pronajímatel: **Statutární město Teplice**

Nájemce: **Základní škola, Teplice, U Nových lázní 1102**

I. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Bytová jednotka v 1. nadzemním podlaží o velikosti 2 +1, celková podlahová plocha 59,25 m², v budově č. p. 1103 v k. ú. Teplice, na adrese U Nových lázní 1103/12, Teplice.

II. PODLAHOVÁ PLOCHA BYTU

Charakter místnosti	Celkem m ²
Kuchyně	10,90
Pokoj	16,35
Pokoj	16,00
Pokoj	
Pokoj	
Předsíň	5,40
Koupelna + WC	1,80
Prádelna	8,80
Ostatní	
Celkem	59,25

III. VÝPOČET NÁJEMNÉHO

Základní měsíční nájemné je stanoveno ve výši 40,- Kč/m²/měsíc, tj. 59,25 x 40 = **2 370,- Kč.**

IV. PLACENÉ VYBAVENÍ BYTU

Zařizovací předmět	Měsíční nájemné
Sporák	
Kuchyňská linka	
Vestavné skříně	
Plynový kotel	
Celkem za vybavení bytu	

V. ÚHRADY ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM BYTU

Vodné a stočné, zálohový poplatek za os./měsíc =	Kč/měsíc
Paušální úhrada za dodávku tepla a teplé vody: vytápěná plocha.....m ² x Kč/m ² /rok : 12	Kč/měsíc
Paušální úhrada za spotřebu el. energie	Kč/měsíc
Paušální úhrada za spotřebu plynu	Kč/měsíc
Odvoz domovního odpadu	Kč/měsíc
Osvětlení společných prostor	Kč/měsíc
Celkem za služby spojené s užíváním bytu	Kč/měsíc

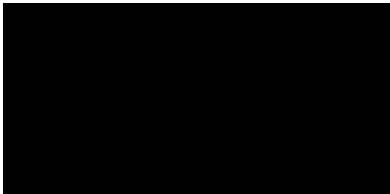
Poznámka: Ceny za služby jsou stanoveny a budou případně změněny v závislosti na cenách od dodavatelů.

Konečná výše nájemného včetně všech služeb spojených s užíváním bytu měsíčně celkem: 2 370,- Kč.

Nájemce po přečtení výpočtového listu nájemného prohlašuje, že souhlasí s jeho obsahem a na důkaz níže připojuje svůj podpis.

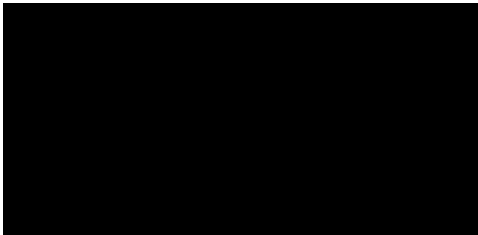
Tento výpočtový list nájemného je vyhotoven ve dvou výtiscích s platností originálu. Jeden obdrží Nájemce, druhý Pronajímatel.

V Teplicích dne 29.12.2025

.....


Pronajímatel

.....



Nájemce

308/2015 Sb.
NAŘÍZENÍ VLÁDY
ze dne 26. října 2015

o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

Vláda nařizuje k provedení zákona č. [89/2012 Sb.](#), občanský zákoník:

DROBNÉ OPRAVY BYTU, KTERÉ SI NÁJEMNÍK HRADÍ SÁM S ÚČINNOSTÍ OD 1. 1. 2016

§ 1

Úvodní ustanovení

Toto nařízení vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.

§ 2

Běžná údržba bytu

Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v [§ 4 písm. g\)](#), kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

§ 3

Drobné opravy bytu

Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

§ 4

Drobné opravy podle věcného vymezení

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
- c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu,

opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,

- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

§ 5

Drobné opravy podle výše nákladů

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v [§ 4](#), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

§ 6

Roční limit nákladů

(1) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v [§ 4](#) a [5](#) v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m²

podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

(2) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

§ 7

Účinnost

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2016.

Předseda vlády:

Mgr. Sobotka v. r.

Ministryně pro místní rozvoj:

Ing. Šlechtová v. r.