



Smlouva o nájmu odslužebného bytu na dobu určitou č. 01/2019

uzavřená podle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), dnešního dne, měsíce a roku mezi stranami smlouvy, jimiž jsou:

Mateřská škola, Praha 5 – Barrandov, Kurandové 669

se sídlem : Praha 5 – Barrandov, Kurandové 669, 152 00
IČ : 70107815
zastoupená : Mgr. Anetou Drvotovou, DiS., ředitelkou školy

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „pronajímatel“), a

Michaela Spilková

rodné číslo :
trvale bytem : Krásná Hora nad Vltavou 235, 262 56

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“).

Smluvní strany se dohodly takto:

Čl. I. Předmět smlouvy

- 1) Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci k zajištění jeho bytových potřeb k dočasnému užívání za níže uvedených podmínek byt umístěný v 1. nadzemním podlaží objektu č. p. 669, k. ú. Hlubočepy, na adrese Praha 5, ulice Kurandové, o celkové podlahové ploše 81,97 m². Byt se stává z: kuchyně 8,27 m², pokoj 21,19 m², pokoj 11,36 m², pokoj 16,73 m², předsíň 2,95 m², chodba 13,16 m², komora 2,27 m², koupelna 4,51 m² a WC 1,53 m² (dále jen „byt“). Nájemce byt za uvedeným účelem přijímá do užívání.
- 2) Nájemce se zavazuje užívat předmětný byt za podmínek touto smlouvou stanovených a hradit sjednané nájemné a úhradu za plnění a služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu.
- 3) Nájemce není oprávněn využívat školní zahradu.



Čl. II. Doba nájmu, skončení nájmu

- 1) Nájem se sjednává na dobu určitou s účinností od 1. 8. 2019 do 30. 6. 2020. Použití ustanovení § 2285 občanského zákoníku o obnovení nájmu bytu se po dohodě stran vylučuje.
- 2) Byt je nájemci předán do užívání 1. 8. 2019. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného bytu a přebírá jej, resp. klíče k němu, dnem podpisu této smlouvy bez závad a ve stavu způsobilém k okamžitému nastěhování a bydlení, což se podpisem této smlouvy potvrzuje. Stav předmětu nájmu je zaznamenán v příloze č. 2 smlouvy – Protokol o předání a převzetí bytu.
- 3) Nájemní vztah založený touto smlouvou lze ukončit písemnou dohodou nebo písemnou výpovědí. Pro případ výpovědi počíná výpovědní lhůta běžet prvního dne následujícího kalendářního měsíce, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně. Délka výpovědní doby je pro jednotlivé výpovědní důvody stanovena občanským zákoníkem.
- 4) Nájemce může vypovědět tuto smlouvu pouze z důvodu a za podmínek uvedených v § 2266 a § 2287 občanského zákoníku. Pronajímatel může vypovědět tuto smlouvu pouze z důvodu a za podmínek stanovených v § 2283, 2288 a 2291 občanského zákoníku.

Čl. III. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

- 1) Nájemné za užívání bytu je stanoveno dohodou smluvních stran a činí 9 754,- Kč měsíčně (119,- Kč/ m²). Nájemné za užívání vybavení bytu (kuchyňská linka, sporák, bojler) je stanoveno dohodou smluvních stran a činí 300,- Kč měsíčně a není zahrnuto v částce nájemného za užívání bytu.
- 2) Pronajímatel zajišťuje v souvislosti s užíváním bytu dodávku vody, dodávku elektřiny, dodávku tepla, odvoz komunálního odpadu (dále jen „služby“).
- 3) Výše záloh na úhradu služeb spojených s užíváním bytu je stanovena v příloze č. 1 této smlouvy, a to v závislosti na zálohách hrazených pronajímatelem dodavatelům. Dojde-li ke změně výše těchto záloh, obě smluvní strany se dohodly, že upraví výši záloh na služby spojené s užíváním bytu v souladu s těmito změnami.
- 4) Služby spojené s užíváním bytu jsou hrazeny zálohově ve výši určené v příloze č. 1 této smlouvy, vždy společně s úhradou za nájemné za užívání bytu a za nájemné za užívání vybavení bytu. Skutečná výše úhrad za služby se zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb podle platných právních předpisů za kalendářní rok.
- 5) Pronajímatel se zavazuje vrátit nájemci vykázaný přeplatek ve vyúčtování služeb za posuzovaný kalendářní rok po doručení vyúčtování nájemci nejpozději do 31. 1. následujícího roku. Nájemce se zavazuje na výzvu doplatit případný vykázaný nedoplatek ve vyúčtování služeb za posuzovaný kalendářní rok po doručení vyúčtování do 31. 1. následujícího roku.
- 6) Nájemné za užívání bytu, nájemné za užívání vybavení bytu a zálohy za služby spojené s užíváním bytu se nájemce zavazuje hradit měsíčně vždy k prvnímu dni příslušného měsíce, a to na bankovní účet pronajímatele vedený u České spořitelny, a.s., č. ú. 131588369/0800, VS: 12019.



- 7) Nezaplatí-li nájemce stanovené nájemné za užívání bytu, nájemné za užívání vybavení bytu a zálohy za služby spojené s užíváním bytu včas, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši podle platné právní úpravy v době jeho splatnosti.
- 8) Pronajímatel je povinen ke dni ukončení trvání nájmu provést vyúčtování skutečné výše nákladů služeb a záloh zaplacených nájemcem za jednotlivé služby, a to nejpozději do čtyř měsíců od skončení doby nájmu. Finanční vyrovnání (případné přeplatky či nedoplatky) je každá ze smluvních stran povinna provést (zaplatit) do tří měsíců od doručení vyúčtování.

Čl. IV. Peněžítá jistota

- 1) Smluvní strany se v souladu s § 2254 občanského zákoníku dohodli, že nájemce je povinen složit na bankovní účet pronajímatele peněžitou jistotu ve výši jednoho nájemného za užívání bytu a nájemného za užívání vybavení bytu. Peněžitou jistotu se nájemce zavazuje uhradit spolu s prvním nájemným za užívání bytu a nájemným za užívání vybavení bytu.
- 2) Pronajímatel je oprávněn čerpat peněžitou jistotu i v průběhu nájemního vztahu, tj. použít jistotu k započtení pohledávek na nájemném, k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných povinností vyplývajících z nájmu. Nájemce je povinen doplnit jistotu na původní plnou výši, pokud pronajímatel jistotu oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce od písemného oznámení nájemci o čerpání jistoty. Písemné oznámení o čerpání jistoty je povinen pronajímatel zaslat na doručovací adresu nájemce. Nedoplnění jistoty na plnou výši v případě jejího oprávněného čerpání je výpovědním důvodem z nájmu.
- 3) Po skončení nájmu bytu je pronajímatel povinen vrátit nájemci jistotu v původní plné výši, pokud nebyla pronajímatelem oprávněně čerpána, a to do dvou měsíců ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli.

Čl. V. Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce je povinen užívat předmětný byt řádně, v souladu s touto smlouvou, platnou právní úpravou a dobrými mravy. Je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat náhradu nákladů od nájemce. Odpovědnost nájemce za vady a škody způsobené v bytě či v budově se vztahuje i na škody a vady způsobené domácími zvířaty nájemce či zvířaty, jimž nájemce umožnil vniknutí do budovy či bytu.
- 2) Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce v souladu s platnými právními předpisy.
- 3) Nájemce je oprávněn provádět stavební a technické úpravy bytu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Při skončení nájmu odstraní nájemce v bytě změnu, kterou provedl, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.



- 4) Nájemce je povinen pronajímateli písemně bez zbytečného odkladu oznámit všechny závady a potřebu oprav v bytě či budově, jejichž odstranění je povinností pronajímatele. V případě opomenutí této povinnosti odpovídá nájemce za škody tímto opomenutím způsobené.
- 5) Nájemce není oprávněn provádět v bytě či budově stavebnětechnické úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a zároveň bez příslušných povolení stavebního úřadu či jiných dotčených orgánů státní správy.
- 6) Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli, nebo jím pověřené osobě přístup do pronajatého bytu a jeho příslušenství za účelem kontroly řádného užívání bytu a provedení nutných oprav, stavebních úprav a rekonstrukcí, pro provádění instalace, elektroinstalací a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočtu naměřených hodnot, včetně revizí těchto zařízení. Stejně je nájemce povinen umožnit výše uvedeným osobám přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Potřebu takového přístupu je pronajímatel povinen předem v přiměřené době oznámit.
- 7) Nájemce nesmí užívat byt k jiným účelům než k bydlení.
- 8) Nájemce je oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti nájemcem je porušením povinností vyplývajících z nájmu bytu.
- 9) Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli změny v počtu osob žijících s nájemcem v domácnosti, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů, co změna nastala. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení a data narození těchto osob. Tyto údaje budou zaznamenány v evidenčním listu. Pronajímatel si vyhrazuje právo udělit souhlas s přijetím další osoby do bytu, nejedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné.
- 10) Nájemce je povinen včas pronajímateli svou nepřítomnost v bytě po dobu delší než dva měsíce a ztíženou dostupnost své osoby, je-li mu tato skutečnost předem známa, a označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.
- 11) Nájemce je povinen při skončení nájemního vztahu odevzdat pronajímateli byt v den, kdy nájem končí, ve stavu v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.

Čl. VI. Závěrečná ujednání

- 1) Vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
- 2) Nedílnou součástí této smlouvy jsou příloha č. 1 – Výše záloh spojená s užíváním bytu a příloha č. 2 – Protokol o předání a převzetí bytu.
- 3) Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu oběma smluvními stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
- 4) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti od prvního dne nájmu.
- 5) Smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží



- 6) pronajímatel, jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno vyhotovení obdrží Městská část Praha 5.
- 7) V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou ostatní ustanovení této smlouvy dotčena.
- 8) Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy a prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, z jejich pravé a svobodné vůle a nebyla uzavřena v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek, což stvrzují svými podpisy.
- 9) Tato smlouva bude uveřejněna prostřednictvím registru smluv postupem podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění v registru smluv včetně uvedení metadat provede pronajímatel.

V Praze dne 30. 7. 2019

Mgr. Aneta Drvotová, DiS., pronajímatel

Michaela Spilková, nájemce