



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 2

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Účastníci

Městská část Praha 2

(dále jen „pronajímatel“)

se sídlem: nám. Míru 600/20, 120 39 Praha 2

IČO: 00063461

zastoupena: Ing. Michael Grundler – zástupce starostky pro oblast správy majetku

a

společnost: **KOMWAG, podnik čistoty a údržby města, a.s.** (dále jen „nájemce“)

se sídlem: Perucká 2542/10, 120 00 Praha 2

IČO: 61057606

zastoupena: [REDACTED]

uzavřeli dnešního dne podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., obč. zák. ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu:

Čl. 1 Předmět nájmu

Pronajímatel na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze v platném znění a Statutu hl.m. Prahy v platném znění vykonává vlastnické právo k nemovitým věcem na adrese č. p. **1646**, ulice **Legerova**, č. orient. **37** v Praze 2, ve kterých se nachází předmět nájmu.

K výkonu práv a povinností pronajímatele a k řešení s tím spojených záležitostí pověřil pronajímatel příkazníka Správa nemovitostí Praha 2, a.s., IČO: 04958268, se sídlem Sokolská 1869/18, Nové Město, 120 00 Praha 2 (dále jen „správce“), který pro pronajímatele vykonává správu nebytových prostor. Příkazník zastupuje pronajímatele vůči nájemci a vůči třetím osobám v rozsahu uzavřené příkazní smlouvy.

Pronajímatel pronajímá nájemci dnem..... **15.10.2019**.....

- 1) byt číslo **4** ve **2. nadzemním podlaží** o dispozici kuchyň, 2 pokoje, předsíň, koupelna, WC a balkón, s celkovou výměrou **53,5 m²** bez sklepa, plocha pro výpočet nájemného 52 m² (dále také „byt č. 1“)

- 2) byt číslo **11** v **5. nadzemním podlaží** o dispozici kuchyň, 2 pokoje, předsiň, koupelna a WC, s celkovou výměrou **52,92 m²** bez sklepa, plocha pro výpočet nájemného 53,81 m² (dále také „byt č. 2“)

kteřé se nacházejí v domě č.p. **1646**, k.ú. **Nové Město**, obec **Praha**, na adrese **Legerova 37, Praha 2**.

Stav bytů – byty bez standardních úprav, úpravy provede vlastním nákladem nájemce

Byt č. 1 je vytápěn ústředním topením
Byt č. 2 je vytápěn ústředním topením

K bytům dále náleží sklepní kóje o ploše 1,50 m² (byt č. 1) a 1,78 m² (byt č. 2)

Přesný rozsah vybavení a stavu bytů je uveden v evidenčních listech, které budou vystaveny po podpisu této smlouvy, a předávacích protokolech, které budou mezi smluvními stranami sepsány při předání bytů nájemci.

Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem a vybavením bytů a v této podobě je bez výhrad přijímá.

Pronajímatel přenechává byty nájemci za účelem poskytování bydlení pro zaměstnance nájemce (služební byty).

Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno Radou městské části Praha 2 usn. č. **623** ze dne **7.10.2019**. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 16.9.2019 do 2.10.2019.

Čl. 2

Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou 5 let, tj. do **14.10.2024**.

Smluvní strany si ujednaly, že v případě, kdy nájemce pokračuje v užívání předmětu nájmu po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu předmět nájmu předal zpět, nedochází k prodloužení nájmu. Tím smluvní strany vylučují použití § 2230 odst. 1 občanského zákoníku.

Smluvní strany sjednávají, že v případě, kdy nedojde k ukončení nájmu před dnem uvedeným v odst. 1 tohoto článku a žádná ze smluvních stran neoznámí druhé smluvní straně, že o pokračování nájmu nemá zájem, prodlužuje se nájem o dalších 5 let, a to i opakovaně. Při každém takovém prodloužení smluvní strany sjednají novou výši nájemného, která bude odpovídat nájemnému v místě a čase obvyklému. Nedojde-li k dohodě o výši nájemného, k prodloužení nájmu nedojde a nájem skončí uplynutím sjednané doby. O prodloužení nájmu a nové výši nájemného bude sepsán písemný dodatek k této smlouvě podepsaný oběma smluvními stranami.

Ke dni faktického odevzdání bytů nájemci budou mezi pronajímatelem a nájemcem sepsány předávací protokoly, jejichž součástí bude také popis vybavení bytů a stav měřidel (plynoměru, elektroměru apod.).

Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen byty vyklidit a odevzdat je ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení pronajímateli. V případě skončení nájmu výpovědi ze strany pronajímatele bez výpovědní doby z důvodu zvlášť závažného porušení nájemcových povinností, je nájemce povinen byty vyklidit a odevzdat pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

O odevzdání bytů pronajímateli budou sepsány předávací protokoly.

V případě prodlení s vyklizením a odevzdáním bytů je pronajímatel oprávněn přistoupit k vyklizení bytů soudní cestou. Nájemce je povinen hradit peněžitou náhradu ve výši ujednaného nájemného a vyúčtování služeb až do dne skutečného vyklizení a odevzdání bytů pronajímateli.

Čl. 3 Nájemné

S ohledem na příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů sjednává pronajímatel s nájemcem nájemné dohodou.

**Nájemné činí pro byt č. 4 – 7.644,- Kč/měsíčně (plocha pro nájem 52 m² x 147,- Kč/m²)
Nájemné činí pro byt č. 11 – 7.910,- Kč/měsíčně (53,81 m² x 147,- Kč/m²),
tj. celkem za oba byty 15.554,- Kč/měsíc**

Strany této smlouvy se dále dohodly, že pronajímatel má právo sjednané nájemné uvedené v čl. 3 této smlouvy každoročně jednostranně zvýšit o procento odpovídající kladnému vývoji indexu spotřebitelských cen (nebo obdobného indexu tento index nahrazující), vyhlášenému Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to vždy s účinností od 1. 7. kalendářního roku. Případná záporná procentní hodnota vývoje indexu spotřebitelských cen (deflace) vyhlášená Českým statistickým úřadem nemá na výši nájemného uvedeného v čl. 3 této smlouvy vliv.

Toto sjednané nájemné nebude již dále navyšováno o poplatky za vybavení bytů, neboť tyto jsou již v nájemném obsaženy.

Nájemce je povinen platit nájemné a zálohu za služby spojené nebo související s užíváním bytů zajišťované pronajímatelem (dále jen „služby“) v pravidelných měsíčních částkách splatných vždy do 5. dne měsíce, na který se platby vztahují, a to na účet stanovený pronajímatelem v evidenčních listech.

V případě prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý pokračující den prodlení s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno.

Výše úhrady za služby spojené s užíváním bytů se stanoví zálohově za jednotlivé služby, které jsou stanoveny v evidenčních listech, přičemž nájemce nebo pronajímatel je povinen po předložení ročního vyúčtování zaplatit případný nedoplatek či přeplatek ve lhůtě stanovené dle platných právních předpisů, zpravidla do 31. 8.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit v průběhu roku výši zálohy na služby poskytované s užíváním bytů v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. O takto upravené zálohy na služby budou vždy aktualizovány evidenční listy. Jiné služby než ty uvedené v evidenčních listech, například elektřinu nebo plyn, pokud jsou poskytovány, bude nájemce odebírat na základě smlouvy s dodavatelem těchto energií. Nájemce si odběr těchto energií v součinnosti s pronajímatelem převede na sebe, jinak odpovídá za vzniklou škodu.

Čl. 4

Práva a povinnosti pronajímatele

Není-li v této smlouvě mezi smluvními stranami sjednáno jinak, je pronajímatel

1/ povinen zejména:

- a) odevzdat nájemci byty na základě předávacího protokolu a poskytnout mu nezbytnou součinnost v souvislosti s tím
- b) umožnit nájemci a osobám, které byty užívají s jeho souhlasem, řádné užívání bytů a společných prostor a zařízení domu, jakož i požívání plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytů spojeno
- c) odstraňovat vady a poškození bránící obvyklému bydlení, k jejichž odstranění je pronajímatel povinen

2/ oprávněn:

- a) provádět kontroly stavu pronajatých prostor, zejména v souvislosti s prováděním oprav a údržby domu
- b) vykonávat ostatní práva a povinnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy, pokud nebylo výslovně v této smlouvě sjednáno odchylně.

Čl. 5

Práva a povinnosti nájemce

Nájemce a osoby, které byty užívají s jeho souhlasem, jsou oprávněni užívat byty a společné prostory domu a požívat služby, a to řádně, za úhradu a v rozsahu a za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy. Přitom jsou nájemce a osoby užívající byty povinni maximálně šetřit a chránit užívaný majetek, dodržovat v domě náležitý pořádek a dodržovat dobré mravy a pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatele, zejména dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující i ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv.

Nájemce je povinen zajišťovat a hradit na vlastní náklady drobné opravy v bytech související s jejich užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytů. Nájemce je dále povinen na vlastní náklady zajistit odstranění veškerých závad a poškození, která v bytech nebo v domě způsobil sám nebo ti, kdo se zdržují v bytě či domě s jeho souhlasem.

Pro vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav, k jejichž provádění je povinen nájemce, se použije úprava obsažená v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytech, vyjma úprav specifikovaných v čl. 6 této smlouvy, může nájemce provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na své náklady; přitom je povinen dodržet beze zbytku ustanovení obecně závazných právních předpisů, této smlouvy, jakož i pravidel chování v domě.

S ohledem na účel nájmu sjednaný v čl. 1 této smlouvy je nájemce výslovně oprávněn přenechat byty do podnájmu třetím osobám. Podnájemce musí být vždy v pracovněprávním nebo obdobném vztahu k nájemci. Nájemce je povinen při zahájení nebo skončení podnájmu nebo změně osoby podnájemce o této skutečnosti informovat správní firmu, a to vždy do 15 dnů ode dne, kdy k této skutečnosti došlo.

Veškeré změny rozhodné pro výši nájemného a výši úhrad za služby spojené s užíváním bytů (počet členů domácnosti apod.) je nájemce povinen bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli; jinak zodpovídá za škody tím vzniklé. Neučiní-li nájemce oznámení o zvýšení počtu členů domácnosti do dvou měsíců poté, co změna nastala, může jít o důvod k podání výpovědi z nájmu.

Při vyklizení a odevzdání bytu po skončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou se nájemce zavazuje udělit souhlas s převodem měřidel na pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje ke stavu uvedenému v předávacím protokolu převést měřidla na sebe.

Práva a povinnosti nájemce se týkají i i všech dalších osob, které se v bytech s jeho souhlasem vyskytují nebo zdržují.

Čl. 6

Úpravy bytů vlastním nákladem nájemce

Nájemce podpisem této smlouvy bere na vědomí, že předmětem nájmu jsou neupravené byty. Stavební úpravy bytu provede nájemce vlastním nákladem. Seznam nezbytných úprav a orientační výpočet nákladů na jejich provedení je uveden v soupisu pro jednotlivé byty, který tvoří přílohu této smlouvy.

Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této nájemní smlouvy se skutečným stavem bytů seznámil a že stav bytů v době podpisu této smlouvy není překážkou jejího uzavření.

Strany si tímto výslovně sjednávají, že výše nájemného zohledňuje náklady na provedení nutných úprav. Z titulu provedených úprav bytů dle tohoto článku tedy již nájemci nevzniká žádné právo na protiplnění ze strany pronajímatele, a to ani v průběhu nájemního vztahu, ani po jeho skončení. Zejména nemá nájemce nárok na úhradu vynaložených nákladů na provedení těchto úprav, ani na úhradu protihodnoty toho, oč se zvýšila hodnota věci. Tím smluvní strany vylučují použití § 2220 odst. 1 občanského zákoníku.

Čl. 7

Skončení nájmu

Nájem sjednaný touto smlouvou končí uplynutím doby nájmu sjednané v čl. 2 této smlouvy, pokud se před jejím uplynutím smluvní strany nedohodnou na jeho prodloužení.

Před uplynutím sjednané doby nájmu jsou smluvní strany oprávněny nájem vypovědět pouze v případě, že druhá smluvní strana hrubě poruší své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo z právních předpisů, jimiž se tento nájemní vztah řídí. Výpověď z nájmu musí být písemná, musí obsahovat odůvodnění a musí být druhé smluvní straně doručena na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Mimo výše uvedené případy lze nájem ukončit dohodou smluvních stran.

Čl. 8 Závěrečná ustanovení

Podpisem této smlouvy smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby byl celý text této smlouvy, případně její obsah a veškeré skutečnosti v ní uvedené ze strany městské části Praha 2 uveřejněny, a to i v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany též prohlašují, že veškeré informace uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 OZ a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

Písemnosti mezi stranami této smlouvy se doručují pronajímateli i nájemci na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy a správní firmě na její korespondenční adresu. Povinnost smluvní strany doručit písemnost druhé smluvní straně je splněna při doručování držitelem poštovní licence, jakmile držitel poštovní licence písemnost adresátovi doručí. Účinky doručení však nastanou i tehdy, jestliže držitel poštovní licence písemnost vrátí jako nedoručenou z důvodů, že adresát písemnost nevyzvedl v úložní lhůtě, nebo odmítl převzít nebo se na uvedené adrese již nezdržuje; za den doručení se v takovém případě považuje den, kdy byla písemnost vrácena druhé smluvní straně.

Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy.

Tuto smlouvu je možné změnit pouze dohodou stran, a to v písemné formě. K případným ujednáním v jiné než písemné formě se nepřihlíží.

Pokud by se některé ustanovení této smlouvy ukázalo jako zcela nebo zčásti právně neúčinné, není tímto dotčena platnost ostatních ujednání. V takovém případě je třeba smlouvu vykládat (provádět) dle jejího obsahu (účelu).

Nájemce souhlasí s evidováním svých osobních údajů uváděných ve smlouvě pro účely pronajímatele v souladu s ustanovením nájemní smlouvy, včetně její další evidence.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem uvedeným v čl. V odst. 1 této smlouvy, avšak nejdříve dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. To potvrzují svým podpisem.

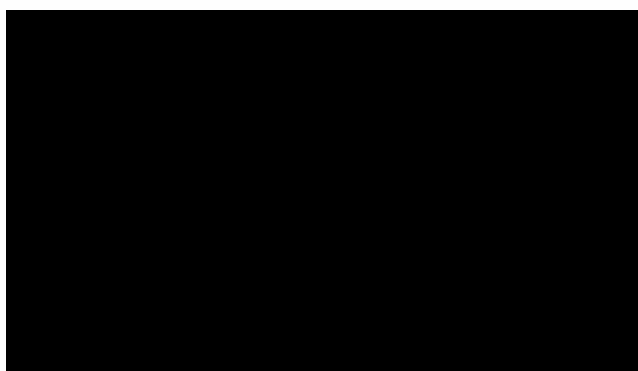
V Praze dne14.10.2019.....

V Praze dne 1.10.2019.....

Ing. Michael Grundler
zástupce starostky
pro oblast správy majetku



.....
(prona



Doložka
potvrzující, že byly splněny podmínky platnosti
právního úkonu, ve smyslu ust. § 43 zákona č.
131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění
pozdějších předpisů

Odsouhlaseno usnesením RMČ č. 623
ze dne 7.10.2019

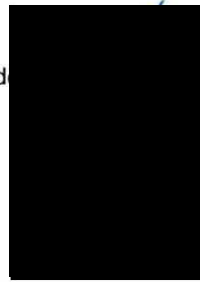
vedoucí odboru.....**Ing. Petr Grametbauer**



čj.: byt/02/1646/2019/právnícká osoba

Na vědomí: správce (SNP2)
spis

vedoucí bytového oddělení: Zd



OST/DN