

Smlouva o nájmu bytu

2020/OSM/0064/ONAB

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli podle občanského zákoníku

Městská část Praha 9
se sídlem Sokolovská 14/324, 180 49, Praha 9
zastoupená starostou panem Ing. Janem Jarolímem
IČ: 00063894

na straně jedné jako p r o n a j í m a t e l,

a

Základní škola Litvínovská 600
se sídlem: Litvínovská 600, Praha 9
zastoupená ředitelkou
RNDr. Věrou Cyprichovou
IČ: 61387568

na straně druhé jako n á j e m c e ,

t a k t o:

Článek I. Předmět nájmu

1. Pronajímateli je Obecně závaznou vyhláškou hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy (dále jen „Statut“) svěřena bytová jednotka č. [REDAKCE] nacházející se v domě č.p. [REDAKCE], [REDAKCE], Praha 9.

Pronajímatel při nakládání s předmětem nájmu vykonává všechna práva a povinnosti vlastníka, není-li „Statutem“ stanoveno jinak.

2. Pronajímatel přenechává nájemci za nájemné do užívání byt včetně zařizovacích předmětů.

Byt je označen č. [REDAKCE] je o velikosti 3+1 s dálkovým vytápěním všech obytných místností, ve [REDAKCE] podlaží domu č.p. [REDAKCE] v měst. části Praha 9, k.ú. Prosek.

Byt sestává z:

kuchyně o podlahové ploše 12,65 m²,
3 pokojů o podlahové ploše 17,21 m², 11,31 m², 10,63 m²
a příslušenství o podlahové ploše předsíně 10,30 m², WC 0,97 m², koupelny 2,56 m², spíže 0,96 m²,
komory 2,20 m² a lodžie 3,30 m².

Celková podlahová plocha bytu je 72,09 m² (dále jen předmět nájmu).

3. Rozsah vybavení a zařízení bytu je uveden v evidenčním listu (příloha č. 1), popř. v protokolu o převzetí bytu (příloha č. 2).

Článek II. Účel nájmu

Účelem nájmu je pronajmutí předmětu nájmu dle čl. I této smlouvy pro potřeby ZŠ, Litvínovská 600, Praha 9. Pronajímatel souhlasí, že předmět nájmu bude nájemce dále podnájemat, a to pouze osobě, která je v trvalém pracovním či služebním poměru k nájemci. Podnájemní smlouvu mezi nájemcem a jeho zaměstnancem zašle nájemce z této smlouvy vždy pronajímateli (MČ Praha 9) na vědomí.

Článek III. Doba nájmu

Nájemní smlouva se sjednává na dobu **určitou 2 roky** s účinností ode dne uzavření této smlouvy oběma stranami, s možností prodloužení smluvního vztahu po vzájemné dohodě smluvních stran.

Smluvní strany se dohodly, že nájem lze prodloužit pouze písemnou změnou této smlouvy – dodatkem, tedy vyloučily použití § 2285 občanského zákoníku o obnovování nájmu.

Článek IV. Předání bytu

1. Byt je způsobilý k nastěhování a obývání. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že v takovém případě, kdy dá pronajímatel souhlas ke konkrétně specifikovaným stavebním úpravám, nemá právo po skončení nájmu na vyrovnání podle míry zhodnocení.

2. Správcem objektu je na základě Mandátní smlouvy TOMMI holding s.r.o., se sídlem U Svobodárny 1110/12, Praha 9, IČ: 45280355 (dále jen správní firma). Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č. 3, která tvoří nedílnou součást této smlouvy. Předmět nájmu předá nájemci do užívání správní firma.

Článek V. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Nájemné za nájem bytu bez zařizovacích předmětů se sjednává dohodou ve výši: **124,26 Kč/m²/měsíc (pro oblast 8, Prosek, Strážkov).**

2. Z takto stanoveného nájemného se na základě usn. č. Us RMČ 622/19 ze dne 22. 10. 2019 poskytuje sleva do doby případného rozhodnutí Rady MČ Praha 9 o úpravě poskytnuté slevy a to tak, že výše skutečně placeného nájemného za nájem bytu bez zařizovacích předmětů činí do doby případného rozhodnutí RMČ Praha 9 o úpravě poskytnuté slevy částku ve výši **95,--Kč/m²** započitatelné podlahové plochy bytu měsíčně. V případě rozhodnutí Rady MČ Praha 9 o úpravě poskytnuté slevy dojde ke změně výše skutečně placeného nájemného.

3. Nájemné za vybavenost bytu zařizovacími předměty činí Kč 30,00.

4. Celková částka nájemného činí součet částky vypočtené ze sazby ve výši 95,--Kč/m² započitatelné podlahové plochy a částky za vybavenost bytu zařizovacími předměty, tedy částku Kč 6 722,-- měsíčně.

5. Výpočet měsíčního celkového nájemného a soupis zařizovacích předmětů je uveden v evidenčním listu, který je přílohou č. 1 této Smlouvy (dále též jen jako „evidenční list“).

6. Celkové nájemné nezahrnuje úhrady záloh na služby spojené s užíváním bytu.

7. Započitatelnou podlahovou plochou bytu se rozumí celková plocha všech místností v bytě i mimo byt užívaných výhradně nájemcem bytu a polovina plochy sklepů užívaných výhradně nájemcem bytu, pokud nejsou místnostmi, a balkonů, lodžii a teras, které jsou užívány výhradně nájemcem bytu. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s výměrou bytu a že tato výměra, stejně jako započitatelná podlahová plocha bytu, odpovídají hodnotám uvedeným v této smlouvě a jejích přílohách.

8. Konkrétní výše měsíčního nájemného za byt a záloh za plnění je uvedena v evidenčním listu nebo jeho změně.

Pronajímatel poskytuje prostřednictvím dodavatelů a správní firmy následující plnění (v závislosti na vybavení domu):

- a) ústřední vytápění
- b) dodávku teplé vody
- c) dodávku vody z vodovodů a vodáren
- d) odvádění odpadních vod kanalizacími
- e) provoz výtahu
- f) úklid společných prostor v domě
- g) osvětlení společných prostor v domě
- h) provoz domovní prádely
- i) kontrolu a čištění komínů
- j) odvoz a likvidaci komunálního odpadu
- k) umožnění příjmu televizního a rozhlasového signálu

Skutečný rozsah plnění dodávaných nájemci v závislosti na vybavení domu (příp. bytu) je uveden v evidenčním listě, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.

9. Ceny za plnění se rozúčtují dle pravidel pro rozúčtování stanovených zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

10. Měsíční nájemné spolu se zálohami na služby je nájemce povinen platit pronajímateli řádně a včas na jeho účet (viz. příloha č.1) prostřednictvím správní firmy v dohodnutém termínu, nejpozději však do posledního dne kalendářního měsíce za který se platí nájemné (počínaje 1 měsícem pronájmu), tento den je dnem uskutečnění plnění. O případné změně čísla účtu bude nájemce vhodným způsobem včas informován.

11. Nezaplátí-li nájemce nájemné řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, ve výši stanovené platným právním předpisem. Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou záloh na služby, či nedoplatku z vyúčtování služeb, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení, jehož výši stanoví zvláštní zákon (z.č. 67/2013 Sb.).

12. Skutečnou výši úhrady za plnění rozúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé služby pronajímatel (nebo pověřená správní firma) nájemci podle zvláštního předpisu, rozhodnutí cenového orgánu, anebo podle dohody nájemců v domě. V případě rozúčtování některé služby podle dohody, musí být tato dohoda součástí evidenčního listu.

13. S vyúčtováním za služby seznámí pronajímatel nebo správní firma nájemce vhodným způsobem. Na požádání nájemce je pronajímatel nebo správní firma povinna prokázat správnost vyúčtování příslušnými doklady. Námitky proti rozvrhu musí nájemce uplatnit písemně u pronajímatele nebo správní firmy nejpozději do termínu stanoveného právním předpisem, pokud ji tento stanoví, a pokud ji nestanoví, nejpozději do 15 kalendářních dnů ode dne doručení vyúčtování. Pokud pronajímatel nevrátí přeplatek nebo nájemce nezplatí nedoplatek do pěti dnů po jejich splatnosti, vzniká povinnost zaplatit poplatek z prodlení.

14. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že při změně rozsahu, kvality nebo ceny plnění v probíhajícím roce, je pronajímatel oprávněn odpovídajícím způsobem změnit výši záloh na úhradu cen plnění, a to po předchozím písemném oznámení. Okamžikem doručení oznámení pronajímatele o změně výše měsíčních záloh se toto písemné podání, respektive jeho obsah stává nedílnou obsahovou součástí této smlouvy závaznou pro smluvní strany.

15. Smluvní strany se dohodly, že nebude-li pronajímatelem písemně určeno jinak, započítávají se úhrady všech splatných závazků, a to i promlčených, vůči pronajímateli z této smlouvy v pořadí:

- a) nájemné
- b) úhrada za plnění spojená s užíváním bytu
- c) příslušenství
- d) ostatní závazky

a to vždy na ten závazek v tom kterém pořadí, který je dříve splatný.

Článek VI.

Podmínky předání a převzetí bytu

1. Správní firma uvedená v článku IV. této smlouvy, která na základě smlouvy o správě nemovitostí obstarává za pronajímatele správu domu, předá nájemci předmět nájmu nejpozději do pěti pracovních dnů ode dne, kdy ji o předání bytu nájemce požádá. Skutečnost, že nájemce o předání bytu nepožádá, nemá vliv na jeho povinnost hradit nájemné podle této smlouvy. O případné změně správy domu během doby nájmu bude nájemce písemně informován. Kompetence a povinnosti správní firmy jsou uvedeny v příloze č. 3 této nájemní smlouvy.

2. O předání a převzetí bytu se mezi pronajímatelem zastoupeným pověřenou správní firmou a nájemcem sepíše předávací protokol (ve 3 stejnopisech, z nichž po jednom obdrží nájemce, jeden stejnopis pronajímatel a jeden stejnopis správní firma), který se jejich podpisem stává přílohou této smlouvy. Do protokolu se uvede stav bytu a jeho vybavení a případné závady, budou-li zjištěny.

3. Při podpisu protokolu o předání a převzetí bytu předá správní firma nájemci evidenční list s výpočtem nájemného a záloh na cenu za služby (dále jen evidenční list). Evidenční list se předáním nájemci stává přílohou této smlouvy.

4. Po zániku nájmu bytu se nájemce zavazuje byt předat ve stavu, v jakém jej převzal správní firmě, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas vlastníka

bytu. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání bytu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatelem pověřená správní firma na náklad nájemce.

Článek VII.

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu jsou obecně upraveny v platných právních předpisech, zejména v zákoně č. 89/2012 Sb. (občanském zákoníku), ve znění pozdějších předpisů, zvláštních právních předpisech, kterými se provádí občanský zákoník a dalších zvláštních předpisech souvisejících s nájmem bytu.
2. Nájemce je dále povinen dodržovat všechna ujednání obsažená v této nájemní smlouvě a v pravidlech pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu (domovní řád - příloha č. 4), která obsahují rovněž aktuální přehled práv a povinností pronajímatele a nájemce vyplývajících z právních předpisů ke dni uzavření této nájemní smlouvy a jsou její přílohou. Nerespektování povinností stanovených domovním řádem ze strany nájemce, může být považováno za závažné či hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu, a tedy výpovědním důvodem podle § 2288 občanského zákoníku. Pokud v období po uzavření nájemní smlouvy dojde ke změně právních předpisů, řídí se smluvní strany vždy jejich platným zněním.
3. Nájemce může pronajatý byt nebo jeho část přenechat jinému do podnájmu pouze s písemným souhlasem pronajímatele, a to i v případě, že v bytě sám trvale bydlí.
4. Zánik nájmu bytu se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Po zániku nájmu je nájemce povinen předat byt příslušné správní firmě v den, kdy nájem končí, pokud nedojde k jiné dohodě. O předání a převzetí se vždy sepíše protokol.
5. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem, to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma

Článek VIII.

Drobné opravy bytu

1. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.
2. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním 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 nákladu.

3. Vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu se řídí aktuální právní úpravou, v době podpisu této smlouvy je to nařízením vlády č. 308/2015 Sb.

