

N á j e m n í s m l o u v a

Č. 99-S/2021/1151/197

PRONAJÍMATEL: **Městská část Praha 8**

se sídlem orgánů: Zenklova 35, 180 48 Praha 8 – Libeň,

IČ: 000 63 797,

DIČ: CZ00063797,

zastoupená na základě „Příkazní smlouvy“ Osmou správou majetku a služeb a.s.,

se sídlem provozovny na adrese: Nekvasilova 625/2, Praha 8,

IČ: 04650522

(dále jen „pronajímatel“)

NÁJEMCE: **Sociální a ošetrovatelské služby Praha 8 – SOS Praha 8**

se sídlem: Bulovka 1462/10, 180 00 Praha 8 – Libeň,

zastoupen: Mgr. Lucií Bogdanovou, ředitelkou organizace,

IČ: 70871213,

(dále jen "nájemce")

I.

Pronajímateli je na základě obecně závazné vyhlášky Hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěřen do správy bytový dům čp. **1151** na k. ú. **Kobylisy** a na adrese: ulice **Burešova**, č. or. **12**, PSČ 182 00, **Praha 8**, ve kterém pronajímá nájemci část nemovitosti označenou č. **197**, ve **11. podlaží**, sestávající z **1+kk**, s přísl. (dále jen „byt“), specifikovaný v „Evidenčním listu“ pro výpočet nájemného, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí. Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 30 dnů po podpisu této smlouvy nájemci předat byt ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání. O předání bytu ze strany pronajímatele a jeho převzetí ze strany nájemce bude smluvními stranami pořízen písemný protokol podepsaný oběma stranami.

Správu pronajímaného bytu zajišťuje pronajímatel prostřednictvím pověřené správní firmy: Osmá správa majetku a služeb a.s., se sídlem provozovny Nekvasilova 625/2, Praha 8 - Karlín, běžnou údržbu pronajímaného bytu zajišťuje nájemce.

II.

Doba nájmu

Nájemní poměr vzniká **1. října 2021**, a to na **dobu neurčitou**.

III.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Nájemné se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
2. Nájemné a zálohy za plnění poskytovaná s užíváním bytu (služby) jsou uvedeny v „Evidenčním listu“, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy, a který obsahuje specifikaci plnění spojených s užíváním bytu.
3. Nájemné a zálohy za služby se hradí měsíčně pozadu, a to do 15. dne následujícího měsíce. Bude-li nájemné ve prospěch pronajímatele hrazeno prostřednictvím služby SIPO (Soustředěné inkaso plateb obyvatelstva) na základě smlouvy uzavřené mezi nájemcem a příslušným obstaravatelem služby SIPO, je jeho splatnost k poslednímu dni měsíce následujícího po měsíci, za který se nájemné hradí.
4. Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájemného, záloh za služby nebo nedoplatku z vyúčtování služeb souvisejících s užíváním bytu, je povinen pronajímateli uhradit zákonnou sankci (úrok z prodlení, poplatek z prodlení atd.) podle platné právní úpravy účinné ke dni vzniku prodlení a ve výši stanovené příslušným právním předpisem.
5. Smluvní strany si pro úhradu případného dluhu na nájemném, na zálohách na služby, nebo na nedoplatku na vyúčtování plnění spojených s užíváním bytu sjednávají promlčecí lhůtu v délce 10 let.
6. V případě změny cen služeb spojených s užíváním bytu, změny cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro určení výše plateb za tyto služby (např. vyúčtování služeb za předchozí rok, změna počtu osob apod.) si pronajímatel vyhrazuje právo jednostranné úpravy výše stanovených zálohových plateb za služby. Novou výši zálohových plateb za služby je pronajímatel povinen oznámit nájemci přede dnem jejich splatnosti zasláním rozpisu úhrad nebo evidenčního listu.
7. Smluvní strany si sjednávají možnost zvyšování nájemného dle § 2249 zákona č. 89/2012 Sb., nejdříve však po 1 roce trvání nájemního vztahu.

IV.

Práva a povinnosti nájemce při užívání bytu

1. Nájemce prohlašuje, že zná stav bytu, respektive měl možnost prohlídky bytu, tento je způsobilý k nastěhování a obývání a nemá ke stavu bytu žádné připomínky. Stav bytu bude uveden v protokolu o předání a převzetí bytu, ve smyslu ujednání obsaženého v čl. I této smlouvy.
Současně nájemce prohlašuje, že byl seznámen s energetickou náročností budovy, a že před podpisem této smlouvy obdržel průkaz energetické náročnosti budovy.
2. Drobné opravy bytu související s jeho užíváním a náklady spojené s jeho údržbou hradí nájemce.
3. Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem v bytě, jsou povinny řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
4. Jakékoliv užívání bytu k jiným účelům než k bydlení lze pouze s výslovným předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
5. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo ti, kdo v pronajatém bytě bydlí. Nestane-li se tak ani po předchozím upozornění pronajímatele, budou závady a poškození odstraněny na jeho náklady.

6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatého bytu za účelem kontroly řádného užívání bytu, provedení nutných oprav, úprav a rekonstrukcí a provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé užitkové a studené vody, jakož i odpočtů naměřených hodnot.
7. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
V případě, že tak nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele učiní, nemá nájemce nárok na jakoukoliv kompenzaci nákladů ze strany pronajímatele.
8. Přijetí nového člena domácnosti nájemce je možné jen po udělení předchozího písemného souhlasu pronajímatele, to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení je nájemce povinen uvést jména, data narození, státní příslušnost a vztah těchto osob k nájemci bytu. Neučiní-li nájemce písemné oznámení dle předchozí věty ani do 2 měsíců od doby, co změna nastala, má se za to, že nájemce závažně porušil svou povinnost.
9. Pronajímatel požaduje, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Nedodržení této povinnosti nájemce se považuje za závažný důvod pro vypovězení nájmu.

V.

Podnájem bytu

Nájemce je oprávněn přenechat pronajatý byt do podnájmu účastníku „Programu bydlení pro seniory“. Doba sjednaného podnájmu nesmí být delší než doba nájmu sjednaná v čl. II. této smlouvy.

VI.

Zánik nájmu bytu

1. Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí.
2. Pronajímatel může vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době z následujících důvodů:
 - 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.Výpovědní doba začne plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
3. Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.
4. V případě, že byl nájem sjednán na určitou dobu, zanikne uplynutím této doby.
5. V případě, kdy nájemce pokračuje v užívání bytu po době skončení nájmu, k obnově nájmu resp. jeho prodloužení, ve smyslu § 2230 zákona č. 89/2012 Sb. nedojde.

VII. Předání bytu

Po zániku nájmu je nájemce povinen byt předat správci pověřenému pronajímatelem. Byt, včetně příslušenství, musí být předán v takovém stavu, jenž odpovídá stavu, uvedenému v předávacím protokolu, který bude sepsán při převzetí bytu (viz čl. IV. odst. 1 této smlouvy), včetně případných schválených změn, k nimž došlo v průběhu užívání bytu. O předání bytu, včetně příslušenství a klíčů, se sepíše předávací protokol.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání bytu, společných prostorů a zařízení domu příslušná ustanovení občanského zákoníku (zák. č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů) a dalších obecně závazných právních předpisů souvisejících.
2. Smluvní strany si tímto ujednávají rozvazovací podmínku pro případ nepřevzetí bytu nejpozději do 30 dnů po podpisu této smlouvy tak, že 31. dnem po podpisu této smlouvy zaniká tato smlouva. Rozvazovací podmínka může být písemnou dohodou stran odložena, vyloučena či jinak měněna.

IX.

Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží pronajímatel, nájemce a příslušná správní firma pro správu majetku svěřeného Městské části Praha 8.

Smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Korespondenčními adresami pro doručování písemností (pokliže nebude druhé straně písemně doložena adresa jiná) jsou:

Pronajímatel: adresa uvedená v záhlaví této smlouvy

Nájemce: adresa sídla uvedená v záhlaví této smlouvy

Příloha č. 1 – evidenční list

