

Smlouva o nájmu

Smlouva číslo: 168/2021

SZ ÚMČ Praha 15 41265/2021

(dále jen jako „nájemní smlouva“ nebo „smlouva“)

Městská část Praha 15

se sídlem Boloňská 478/1, 109 00 Praha 10 - Horní Měcholupy

zastoupená **Milanem Wenzlem, starostou**

IČO: 00231355

DIČ: CZ00231355, plátce DPH

bankovní spojení: [REDAKCE]

číslo účtu: [REDAKCE]

(dále jen jako „pronajímatel“)

a

Radost - dětský domov, o.p.s.

se sídlem Čs. tankistů 277/11, 109 00 Praha 10 - Dolní Měcholupy

zastoupená **Danielem Walbrölem, statutárním ředitelem**

IČO: 26471043

zapsaná v rejstříku obecně prospěšných společností, vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. O 222

(dále jen jako „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Smlouvu o nájmu

podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

I.

Preambule

Smluvní strany konstatují, že nájemce je obecně prospěšná společnost, řádně registrovaná podle zákona č. 248/1995 Sb., o obecně prospěšných společnostech, ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany tedy při uzavírání této smlouvy nemohou postupovat dle § 2235 a násl. občanského zákoníku, byť je předmětem nájmu byt specifikovaný dále v článku II. této smlouvy, neboť nájemce ze své podstaty nemá bytové potřeby a účelem této smlouvy nemůže být zajištění bytových potřeb nájemce tak, jak ustanovení § 2235 a násl. občanského zákoníku vyžaduje. S ohledem na shora uvedené uzavírají pronajímatel a nájemce tuto smlouvu dle § 2201 a násl. občanského zákoníku.

II.

Předmět nájmu

1. V souladu s ust. § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „zákon o HMP“), tímto MČ Praha 15 potvrzuje, že v souladu s usnesením Rady MČ Praha 15 č. **R-103 ze dne 23. 1. 2019**, vydaným dle § 94 odst. 3 zákona o HMP, je uzavření této smlouvy svěřeno do pravomoci ÚMČ Praha 15.

2. Na základě tohoto usnesení pronajímatel pronajímá nájemci ve 4. NP budovy č. p. 417 jednotku č. 417/9 - byt o 3 pokojích a 1 kuchyni, s příslušenstvím, v ulici Milánská v Praze 10 - Horních Měcholupech, o celkové výměře pronajímané plochy 87,90 m² (dále jen jako „předmět nájmu“ nebo jen jako „byt“) a nájemce si tento byt od pronajímatele, za dále uvedených podmínek, najímá. Přesný rozsah, stav a zařízení bytu jsou uvedeny v evidenčním listu, který je přílohou č. 1 této smlouvy a její nedílnou součástí (dále jen jako „evidenční list“). Pro úplnost pronajímatel uvádí, že předmět nájmu není tzv. bytem zvláštního určení a tedy nejde o nájem ve smyslu § 2300 občanského zákoníku.

III.

Účel nájmu

1. Tato smlouva je uzavírána výhradně za účelem bydlení klientů nájemce uvedených jmenovitě v evidenčním listu, tj. osob, se kterými nájemce uzavřel Smlouvu o podporovaném bydlení, s cílem podpořit zletilé osoby v období mladé dospělosti v přípravě a osvojení si všech kompetencí pro samostatný život.
2. Nájemce je tedy na základě této smlouvy oprávněn užívat předmět nájmu pouze za účelem bydlení klientů uvedených v evidenčním listu, jak je sjednáno v odst. 1 tohoto článku.
3. Pronajímatel si s ohledem na obsah Smluv o podporovaném bydlení vyhrazuje a nájemce bere na vědomí, že k přijetí jakéhokoliv nového člena domácnosti klienta nájemce je vždy potřebný předchozí písemný souhlas pronajímatele.
4. Nájemce nesmí zříditi třetí osobě k předmětu nájmu užívací právo bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vyjma osob uvedených v evidenčním listu dle odst. 2 tohoto článku.

IV.

Doba nájmu

1. Pronajímatel pronajímá předmět nájmu nájemci na dobu určitou, a to od 1. 10. 2021 do 30. 9. 2022.
2. Nájemce může, ve lhůtě min. 3 měsíců před ukončením doby nájmu dle této smlouvy, požádat pronajímatele o prodloužení sjednané doby nájmu. Pokud tak neučiní, má se za to, že o pokračování této smlouvy nemá zájem a nájem bude ukončen a předmět nájmu bude pronajímateli předán dle čl. VI. odst. 1. písm. g) této smlouvy.

V.

Nájemné a zálohy na služby

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci předmět nájmu uvedený v čl. II. odst. 2. této smlouvy za dohodnuté nájemné, které činí v daném případě 65,00 Kč/m²/měsíc.
2. Nájemce se dále zavazuje platit pronajímateli úhrady za služby spojené s užíváním bytu, zejm. vodné, stočné, dodávku tepla apod. (dále jen jako „zálohy na služby“). Změní-li se na straně nájemce okolnosti rozhodné pro rozsah poskytovaných služeb, což má vliv na výši stanovených záloh na služby, je nájemce povinen písemně oznámit tuto skutečnost pronajímateli do 30 dnů ode dne, kdy skutečnost nastala.

3. Zálohy na služby spojené s užíváním bytu jsou pronajímatelem stanoveny dle údajů v evidenčním listu a dále podle účinných právních předpisů. Při změně rozsahu služeb, změně právních předpisů či cenových předpisů provede pronajímatel změnu výše zálohy, přičemž tuto změnu nájemci bezodkladně písemně sdělí. Nájemce se zavazuje nově stanovené zálohy a služby pronajímateli hradit.
4. Nájemné sjednané dle odst. 1. tohoto článku spolu se stanovenými zálohami na služby dle odst. 2. a 3. tohoto článku, je nájemce povinen platit měsíčně bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č. ú. [REDACTED] a to nejpozději **do posledního dne měsíce**, za který se nájemné spolu se zálohami na služby platí.
5. Vyúčtování nájemcem poskytnutých záloh na služby bude pronajímatelem provedeno dle účinných právních předpisů.
6. Nezaplatí-li nájemce sjednané nájemné, zálohu na služby či jejich vyúčtování do 5 kalendářních dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, jehož výše je stanovena obecně závazným právním předpisem. Pokud nájemce nedostojí svým závazkům dle tohoto bodu, zavazuje se uhradit ve výši dle platných právních předpisů i náklady, vzniklé pronajímateli s vymáháním předmětných pohledávek prostřednictvím prostředníka najatého pronajímatelem k této činnosti.

VI. Závazková část

1. Nájemce se zejména zavazuje:
 - a) užívat předmět nájmu jako řádný hospodář a pouze k účelu stanovenému v této smlouvě,
 - b) řádně a včas zaplatit nájemné, zálohy na služby a vyúčtování záloh dle čl. V. této smlouvy,
 - c) na žádost pronajímatele umožnit v nezbytném rozsahu prohlídku a revizi předmětu nájmu jakož i přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda nájemce užívá předmět nájmu řádným způsobem,
 - d) bezodkladně hlásit pronajímateli, všechny vady vážnějšího charakteru, změny a okolnosti v předmětu nájmu, které by mohly způsobit pronajímateli škodu,
 - e) provádět svým nákladem běžnou údržbu bytu, přičemž se pro účely této smlouvy běžnou údržbou rozumí provádění a rozsah činností uvedených v Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a běžné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, které tvoří jako příloha č. 2 nedílnou součást této smlouvy), a to zejména udržování a čištění zařízení a vybavení bytu (např. plynové spotřebiče, sporáky, digestoře, mísicí baterie, zanesené odpady, podlahové krytiny atd.),
 - f) že v době tří měsíců před skončením nájmu dle této smlouvy, a to po předchozím oznámení, umožní nájemce zájemci o nájem přístup k předmětu nájmu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele,
 - g) při skončení nájmu předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat pronajímateli, se vším příslušenstvím a vybavením ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému

opotřebení při řádném užívání, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. O předání předmětu nájmu bude pořízen předávací protokol.

2. Nájemce je povinen:

- a) pečovat o to, aby v předmětu nájmu nevznikla škoda, příp. odstranit veškeré vady v předmětu nájmu, které způsobily osoby uvedené v článku III. této smlouvy oprávněné předmět nájmu užívat nebo ostatní osoby prodlévající v předmětu nájmu, popř. nahradit pronajímateli takto způsobenou škodu v plné výši,
- b) umožnit pronajímateli, oznámí-li to předem v přiměřené době, vstup do předmětu nájmu za účelem provedení potřebné úpravy nebo údržby věci apod.; předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě (např. havárie, požáru na předmětu nájmu apod.) nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení; ke vstupu je pronajímatel, oprávněn i v nepřítomnosti nájemce,
- c) umožnit pronajímateli, oznámí-li to předem v přiměřené době, přístup do předmětu nájmu za účelem provádění průběžných kontrol dodržování podmínek této smlouvy nájemcem. V případě vzniklých závad pronajímatel tyto závady zdokumentuje a prokazatelným způsobem oznámí nájemci a stanoví mu lhůtu k odstranění těchto zjištěných závad. Nájemce je povinen takto zjištěné a oznámené vady odstranit.

3. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a rozhodnutí či povolení příslušných správních orgánů nesmí nájemce v předmětu nájmu provádět změny, nebo pro zamýšlené užívání předmětu nájmu potřebné stavební a ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby dle odst. 1. písm. e) tohoto článku. Takové změny na předmětu nájmu, stavební či jiné úpravy či opravy provedené se souhlasem pronajímatele přesahující rámec běžné údržby provádí nájemce na svůj náklad. Provede-li nájemce jakoukoliv změnu v předmětu nájmu, stavební či ostatní úpravy, opravy přesahující rámec běžné údržby, a to bez souhlasu pronajímatele, je povinen předmět nájmu uvést do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději při skončení nájmu, neučiní-li tak, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu uvést do původního stavu na náklady nájemce.

4. Oběma smluvními stranami bylo sjednáno, že nájemci po skončení nájmu nenáleží nárok na poskytnutí jakékoliv náhrady za finanční prostředky vložené do realizace jakýchkoliv změn předmětu nájmu, tedy ani nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu. Nájemce je povinen po skončení nájmu bezúplatně převést zůstatkovou hodnotu technického zhodnocení předmětu nájmu na pronajímatele.

VII.

Trvání nájmu

1. Nájem bytu zanikne ukončením doby, na kterou byl sjednán nebo písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
2. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou v případě že
 - a) nájemce užívá předmět nájmu k jinému účelu než uvedenému v článku III. této smlouvy,

- b) klienti nájemce dle čl. III. této smlouvy, přes písemnou výstrahu adresovanou pronajímatelem nájemci, hrubě porušují dobré mravy v domě nebo
 - c) nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy, a to zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného,
 - d) předmět nájmu užívá osoba odlišná od klienta nájemce, která nemá s nájemcem uzavřenou Smlouvu o podporovaném bydlení.
3. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
 4. Výpověď bude druhé smluvní straně doručena do vlastních rukou na její adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, popřípadě na jinou adresu oznámenou dle odst. 6. věty druhé tohoto článku či zaslána elektronicky do zpřístupněné datové schránky nájemce.
 5. Účinnost této nájemní smlouvy lze ukončit i v dalších případech stanovených občanským zákoníkem, není-li touto smlouvou ujednáno něco jiného.
 6. Veškeré písemnosti, výzvy a oznámení se doručují na adresu pronajímatele nebo nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy. Pokud v průběhu plnění této smlouvy dojde ke změně adresy některého z účastníků smlouvy, je povinen tento účastník neprodleně písemně oznámit druhému účastníkovi tuto změnu, a to způsobem dle předchozí věty.
 7. Smluvní strany sjednávají, že doručování zásilek odeslaných s využitím provozovatele poštovních služeb se řídí § 573 občanského zákoníku.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a ostatními účinnými právními předpisy, domovním řádem.
2. Smluvní strany berou na vědomí, že pronajímatel je subjektem, na něhož se vztahuje uveřejňovací povinnost dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů a smlouva tak může podléhat zveřejnění dle tohoto zákona, případně dalších právních předpisů ukládajících stejnou či obdobnou povinnost, zveřejnění provede pronajímatel. V tomto případě pak smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, **účinnosti dne 1. 10. 2021.**
4. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené pronajímatelem, která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení, datum podpisu a text.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech a třech přílohách, z nichž jeden stejnopis obdrží nájemce a dva stejnopisy obdrží pronajímatel.

6. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s možným zpřístupněním či zveřejněním této smlouvy v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.
7. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
8. Nájemce prohlašuje, že mu při podpisu této smlouvy byla pronajímatelem předána kopie průkazu energetické náročnosti budovy v souladu se zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, která je jako příloha č. 3 nedílnou součástí této smlouvy.
9. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a nepříčí se dobrým mravům.

Přílohy:

příloha č. 1 - Evidenční list

příloha č. 2 - Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

příloha č. 3 - Průkazu energetické náročnosti budovy

V Praze dne 7.9.21

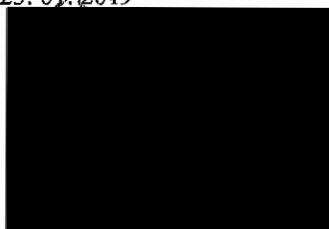
V Praze dne 29.9.21

Za pronajímatele:

Nájemce:



.....
Ing. Hana Černá, MPA
vedoucí OM ÚMČ Praha 15
na základě zmocnění k podpisu této
smlouvy dle usnesení
Rady MČ Praha15 R-103 ze dne 23. 01. 2019



Daniel Walbröl
statutární ředitel

