**Nájemní smlouva**

(uzavřená dle § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. NOZ)

* Mateřská škola:

Mateřská škola Praha 3, náměstí Jiřího z Lobkovic 23/119

 se sídlem: nám. Jiřího z Lobkovic 23/119, 130 00 Praha 3

 IČO: 65 99 31 10

 bankovní spojení: 111199307/0300

 zastoupená paní: Hanou Sekerovou, ředitelkou školy

 (dále jen pronajímatel)

**a**

* pan: Josef Stejskal

 narozen: 28. 6. 1985

 r. č.: 8506280233

 bytem: nám. Jiřího z Lobkovic 23/119, 130 00 Praha 3

 (dále jen nájemce)

uzavřeli podle § 2235 a násl. Zák. č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník) ve znění pozdějších předpisů tuto nájemní smlouvu:

**I.**

**Předmět nájmu**

* Pronajímatel je na základě zřizovací listiny, kterou mu bylo zřízeno právo hospodaření k domu čp. 23/119 v ulici nám. Jiřího z Lobkovic, 130 00 Praha 3,

oprávněn pronajímat byt, který se nachází v 1. podlaží tohoto domu.

Tento byt se sestává z:

kuchyně o výměře 20 m2

pokoje o výměře 22 m2

haly, předsíně o výměře 9 m2

koupelny o výměře 3.70 m2

samostatné toalety o výměře 0.85 m2

K bytu náleží sklep výměře 1.50m2

Součástí vybavení bytu jsou následující zařizovací předměty:

kamna – plyn. kotel poč. ks 0 druh,

sporák poč. ks 0 druh,

ohřívač vody poč. ks 0 druh,

digestoř - ne

vana - ne

sprchová baterie ano -

umývadlo ano -

sprchový kout ano -

klozetová mísa ano -

splachovač ano -

dřez kuchyňský - ne

schránka na dopisy - ne

Obytná plocha: 57,05 m2

Vedlejší plocha: 0 m2

Ostatní plocha: 0 m2

Bytová plocha celkem: 57,05 m2

Nájemce přebírá nejpozději při nastěhování klíče od:

domu počet ks 1

bytu počet ks 1

vjezdu ke škole počet ks 1

 Ke dni skončení nájmu musí nájemce všechny klíče, včetně těch, které si opatřil sám, vydat pronajímateli. V případě jejich nevydání nájemcem je pronajímatel oprávněn opatřit nové zámky, včetně potřebného počtu klíčů, na účet nájemce.

 Pronajaté prostory smí být nájemcem užívány výhradně a pouze k bydlení.

 Celkový počet osob, včetně nájemce, které budou byt užívat je: 1

 jméno: Josef Stejskal nar. 28. 6. 1985 stav: uživatel

 Nájemce je povinen provést na uvedené osoby zákonnou přihlašovací povinnost. Každou změnu neprodleně ohlásí pronajímateli.

**II.**

**Doba nájmu, ukončení nájmu**

* Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou jednoho roku od 1. 1. 2017

do 31. 12. 2017.

* Nájemci se sjednává právo přednostního nájmu bytu na období dalšího jednoho roku za předpokladu, že nedojde k porušení povinnosti nájemce z této smlouvy a nájemce bude ochoten případně akceptovat novou výši nájemného, která bude vycházet z obvyklé výše nájemného ve srovnatelné lokalitě. O prodloužení nájmu požádá nájemce pronajímatele nejpozději jeden měsíc před uplynutím sjednané doby nájmu.
* Nájem končí uplynutím sjednané doby nájmu, nebo písemnou dohodou obou smluvních stran. Před uplynutím sjednané doby nájmu může pronajímatel smlouvu vypovědět z důvodů uvedených v § 2288 odst. 1 občanského zákoníku. Nájemce může dát výpověď i bez udání důvodu. Výpověď v obou případech musí být písemná a výpovědní lhůta, která počíná běžet prvého dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně, činí tři měsíce. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného nebo plateb za služby spojené s nájmem po dobu delší než dvou měsíců, nebo opakovaném závažném porušování povinností nájemce z této smlouvy je pronajímatel rovněž oprávněn od smlouvy písemně odstoupit, pokud nájemce o této možnosti předem písemně neinformoval a nájemce bez zbytečného odkladu nezjednal nápravu. Pro doručování výpovědi, nebo odstoupení od smlouvy nájemci se přiměřeně použijí příslušná ustanovení občanského soudního řádu o doručování písemností právnické osobě.

4. Nájemce bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že při ukončení nájmu nemá nárok na zajištění náhradního bydlení ze strany pronajímatele.

 **III.**

**Nájemné a úhrada za služby spojené s nájmem**

 **Nájemné za užívání touto smlouvou pronajatého bytu činí měsíčně 5.451,- Kč.**

 Spolu s nájemným je nájemce povinen platit pronajímateli měsíční paušál na úhradu služeb, jejichž poskytování je s nájmem bytu spojeno.

Měsíční paušál činí:

vodné, stočné 570,-Kč

elektřina

plyn

kominík

úklid chodníku

odvoz tuhého odpadu 190,- Kč

úklid společných prostor domu

užívání společné televizní antény

užívání výtahu

osvětlení společných prostor

teplo a teplá voda 2.000,-Kč

**Měsíční úhrada za užívání bytu činí celkem: 8.211,-Kč**

Úhrady za služby, jejichž poskytování je s nájmem bytu spojeno jsou vyčísleny

v platném Evidenčním listě, který je nedílnou součástí Nájemní smlouvy.

**IV.**

**Placení nájemného**

 Nájemné, paušály, či zálohy na služby, jejichž poskytování je s nájmem bytu spojeno,

jsou splatné měsíčně, nejpozději do 15 dne příslušného měsíce a to na účet pronajímatele: **111199307/ 0300 vedeným u ČSOB.**

 Zálohy či paušály na služby, jejichž poskytování je s nájmem bytu spojeno, budou pronajímatelem nájemci každoročně vyúčtovány. Pokud bude nájemce na základě tohoto vyúčtování povinen zaplatit pronajímateli nedoplatek na úhradu těchto služeb, je tak povinen učinit do 15 dnů po předložení tohoto vyúčtování na konto pronajímatele uvedené v předchozím odstavci tohoto článku nájemní smlouvy.

 Při prodlení s placením nájemného a záloh za služby je pronajímatel oprávněn účtovat zákonný poplatek z prodlení.

**V.**

**Stav pronajímaného bytu**

 Nájemce prohlašuje, že je mu stav touto smlouvou pronajímaného bytu znám a že jej do nájmu přijímá v tom stavu, v jakém jej od pronajímatele přijal, s ohledem na běžné opotřebení.

**VI.**

**Užívání bytu, podnájem, chov zvířat**

 Nájemce nesmí bez souhlasu pronajímatele užívat touto smlouvou pronajatý byt k jiným účelům než k bydlení.

 Podnájem nebo jiné přenechání bytu k užívání třetí osobě musí být pronajímatelem písemně schváleno. Porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi nájmu bytu.

V  případě povoleného pronájmu třetí osobě, má pronajímatel právo zvýšit nájemné o podnájemní příplatek, v souladu s platnými předpisy.

 Neoprávněný podnájem bytu je důvodem pro výpověď této nájemní smlouvy v souladu s platnými právními předpisy.

 V případě podnájmu nebo přenechání bytu k užívání třetí osobě ručí nájemce

za veškeré jednání a přestupky podnájemníka nebo toho, komu byt k užívání přenechal

nebo komu užívání bytu umožnil.

 Každé nastěhování či odstěhování osob, kterým nájemce byt se souhlasem pronajímatele přenechal, je nájemce povinen ihned oznámit pronajímateli.

 Chování zvířat, zejména psů, koček, ptáků, vyžaduje písemný souhlas pronajímatele. Tento souhlas může pronajímatel odvolat, jestliže tato zvířata prokazatelně obtěžují další uživatele objektu, v němž se touto smlouvou pronajímaný byt nachází.

 Chování hospodářských zvířat není dovoleno.

**VII.**

**Rozvodné sítě**

 Rozvodné sítě elektrické energie, vody a plynu je nájemce povinen používat tak,

aby nedocházelo k jejich přetížení.

 Při poruše nebo škodě na zásobovacích zařízeních musí nájemce okamžitě zajistit uzavření hlavního přívodu a oznámit poruchu neprodleně pronajímateli.

**VIII.**

**Stavební úpravy prováděné pronajímatelem**

 Pronajímatel má právo provádět stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace v zájmu řádné údržby domu, případně k odvrácení hrozící škody nebo k odstranění takových škod.

 Nájemce je povinen provádění těchto prací snášet a nesmí jejich provádění bránit.

**IX.**

**Stavební úpravy prováděné nájemcem**

 Veškeré přestavby a vestavby, změny ve vedení instalace, práce spojené s porušením fasády apod., dále změny instalace zařizovacích předmětů (kamna všeho druhu, vany, umyvadla, WC, dřezy, ohřívače vody atd.) mohou být provedeny jen po písemném souhlasu pronajímatele na základě kladného stanoviska orgánu k tomu oprávněného. Odborný stavební dohled, (stavební dozor)

 si nájemce zajišťuje na vlastní náklady a s plnou odpovědností za provedení prací.

 V případě, že práce provedené nájemcem neodpovídají platným předpisům,

má pronajímatel právo tyto nedostatky odstranit na účet nájemce.

Nájemce nese výlohy spojené s odstraněním např. telefonního či televizního vedení jím zřízeného a odpovídá za škody v souvislosti s tím vzniklé.

**X.**

**Vnitřní údržba bytu**

Nájemce je povinen dbát, aby nedocházelo k poškozování touto smlouvou pronajatého bytu, je povinen zabránit vzniku hrozících škod a škody již vzniklé odstraňovat.

Nájemce ručí za škody způsobené členy jeho domácnosti, jakož i osobami,

jímž přístup touto smlouvou do pronajatého bytu umožnil.

**XI.**

 **Ostatní ujednání**

* Při ukončení nájmu je nájemce povinen užívaný byt včetně příslušenství zcela vyklidit a předat pronajímateli formou písemného zápisu ve stavu ne horším, než se nacházel ke dni zahájení nájmu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a stavebním úpravám realizovaných

za písemného souhlasu pronajímatele.

* V případě prodlení nájemce s vyklizením bytu se sjednává pokuta ve výši 1.000,- Kč za každý

i započatý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná ihned po jejím vyúčtování.

**XII.**

**Závěrečná ustanovení**

1. Pokud ze smlouvy nevyplývá jiná úprava, řídí se vztah mezi pronajímatelem a nájemcem obecnými ustanoveními občanského zákoníku upravujícími nájem.

2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno, zbývající připadne pronajímateli. Smlouvu lze změnit nebo doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami s výjimkou zvýšení záloh za služby dle této smlouvy, kdy postačuje jednostranný úkon pronajímatele.

Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy a zároveň prohlašují, že si smlouvu pozorně přečetly, že jejímu obsahu v celé šíři rozumějí a že nebyla uzavřena v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz své pravé, svobodné a vážné vůle pak připojuje nájemce svůj vlastnoruční podpis a pronajímatel podpis svého statutárního orgánu.

V Praze dne: 1. 12. 2016

Nájemce: Pronajímatel: