

Smlouva o nájmu bytu na dobu určitou

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů:

organizace: **Lesy hl. m. Prahy**
se sídlem: Práčská 1885, Praha 10 – Záběhlice, 106 00
IČ: 45247650
DIČ: CZ45247650
zastoupená: Ing. Vladimírem Krchovem, Ph.D., ředitelem organizace,
(na straně jedné jako „pronajímatel“),

a

Ing. Ján Kokavec

(na straně druhé jako „nájemce“).

Strany se dohodly:

Článek I. **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel přenechává nájemci za nájemné do užívání byt o velikosti **3+1** v objektu strážnice Motol, nacházejícím se na adrese Plzeňská 100, 150 00 Praha 5, s nímž má právo hospodařit na základě zřizovací listiny vydané usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 14/61 ze dne 25. 2. 2016.
2. Byt (dále jen předmět nájmu) sestává z místností uvedených v evidenčním listu, jeho celková výměra činí **125,58 m²**.

Článek II. **Doba nájmu**

1. Nájem je sjednán na dobu určitou, **1 rok**, počínaje dnem platnosti této smlouvy. Předmět nájmu je vázán na pracovní poměr nájemce u pronajímatele. Pokud dojde k ukončení pracovního poměru před uplynutím sjednané doby nájmu, nájemce se zavazuje, že předmět nájmu vyklidí a vyklizený předá pronajímateli v termínu nejpozději do 30 dnů od skončení pracovního poměru.
2. Vyklizení se týká i osob, které v době skončení nájmu budou obývat předmět nájmu spolu s nájemcem.
3. Smluvní strany výslovně sjednávají, že když nejpozději 3 měsíce před vypršením ukončení lhůty pro trvání nájmu, nebude druhé smluvní straně doručeno písemné sdělení, že se smlouva dále neprodlužuje a tím její účinnost končí, pak se smlouva automaticky prodlužuje o 1 rok.

Článek III. **Nájemné a úhrady za služby**

1. Po dobu, kdy sjednávání výše nájemného je upraveno pouze obecnými ustanoveními občanského zákoníku a není upraveno zvláštním předpisem, sjednává se nájemné dohodou ve výši **105,66 Kč/m²** započitatelné podlahové plochy za měsíc. Započitatelnou podlahovou plochou se rozumí celková plocha všech místností v bytě užívaných nájemcem bytu. Výpočet měsíčního nájemného a soupis zařizovacích předmětů je uveden v evidenčním listu, který je přílohou této smlouvy.

V případě, že dojde ke změně úpravy sjednávání výše nájemného právním předpisem, bude od doby účinnosti tohoto předpisu nájemné upravováno v souladu s ním.

2. Poskytování plnění spojených s užíváním bytu a úhrada za tato plnění (dále jen plnění) se stanoví rovněž dohodou. Konkrétní výše měsíčního nájemného za byt a záloh na plnění je uvedena v evidenčním listu nebo jeho změně. **Základní nájemné** za pronájem bytu ke dni uzavření smlouvy se sjednává ve **výši 13 269 Kč/měsíc**.

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

- a) dodávku vody z vodovodu městské vodovodní sítě
- b) odvádění odpadních vod městskou kanalizací
- c) dodávku elektřiny
- c) zajištění odvozu komunálního odpadu

Nájemce bude pronajímateli hradit měsíční zálohu na tato plnění, a to na **vodné a stočné ve výši 300,- Kč**, na **dodávku elektřiny ve výši 300,- Kč**, na **zajištění odvozu odpadu 186,- Kč**. K uvedené částce zálohy přísluší DPH v zákonné výši.

3. Změní-li se na straně nájemce skutečnosti rozhodné pro rozsah poskytovaných plnění (zejména počet osob, resp. členů domácnosti užívajících byt), je povinen oznámit to pronajímateli nejpozději **do 30 dnů** ode dne, kdy tato skutečnost nastala.
4. Měsíční nájemné spolu se zálohami na úhradu cen plnění bude nájemci sráženo ze mzdy, s čímž nájemce souhlasí.
5. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohu na úhradu za cenu plnění do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši stanovené platnými právními předpisy.
6. Smluvní strany sjednávají tzv. „inflační doložku“, na základě které je pronajímatel oprávněn jednostranně k prvnímu květnu příslušného kalendářního roku zvýšit sjednané nájemné o index spotřebitelských cen za předchozí rok vyhlášený ČSÚ. Zvýšené nájemné bude uplatněno písemným oznámením ze strany pronajímatele.
7. Dojde-li ke změně stavu nebo počtu zařizovacích předmětů či ke změně rozsahu, kvality nebo ceny poskytovaných plnění v probíhajícím roce, provede pronajímatel odpovídající změnu nájemného anebo záloh na úhradu cen plnění v evidenčním listu a o této změně informuje předem nájemce bytu způsobem stanoveným právním předpisem, není-li tento předpis, jiným vhodným způsobem.

Článek IV.

Podmínky předání a převzetí bytu

1. Byt uvedený v **čl. I.** předává nájemci do užívání pronajímatel.
2. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného bytu. Byt přebírá způsobilý k okamžitému nastěhování a bydlení, což podpisem této smlouvy potvrzuje.
3. Po zániku nájmu bytu se nájemce zavazuje byt předat ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon, i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas pronajímatele.

Drobné opravy 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 pověřený správce na náklad nájemce.

Článek V.

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 není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele uzavřít ohledně bytu smlouvu o podnájmu nebo ho jiným způsobem přenechat byt k užívání třetím osobám vyjma případů uvedených v platných a účinných právních předpisech
3. Nájemce bude na vlastní náklady hradit běžnou údržbu a opravy. Pokud by na předmětu nájmu vznikly škody nebo poškození vinou nájemce, hradí tento i opravy nad rámec běžné údržby.

Běžnými udržovacími pracemi se rozumí zejména:

- a. údržba silnoproudé sítě (např. výměna zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, vypínačů a zásuvek)
 - b. malování a nátěry v interiérech
 - c. seřizování dveří a oken, výměny zámků, klik, kování
 - d. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů
4. Nájemce je povinen dodržovat veškeré právní předpisy včetně předpisů bezpečnostních, protipožárních a hygienických.
 5. V případě havárie na zařízeních tvořících stavební podstatu nemovitosti, zejména v případě elektrických rozvodů, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit neprodleně pronajímateli, který se zavazuje zajistit příslušné opravy v takových termínech a kvalitě, aby nebyl nijak narušen výkon práv nájemce z této smlouvy.
 6. V případech havárií, které nesnesou odkladu a při kterých by prodlení s opravou mohlo nepříznivě působit na nájemce, je nájemce oprávněn sám zajistit opravy s tím, že pronajímatel poté uhradí náklady vynaložené nájemcem na opravu.
 7. Nájemce si na svůj vlastní náklad pojistí veškeré vlastní zařízení a vybavení umístěné v předmětu nájmu.
 8. Nedohodnou-li se účastníci smlouvy jinak, nemá nájemce právo na náhradu nákladů, které vynaloží na vylepšení předmětu nájmu, což může učinit jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
 9. Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu udržovat čistotu a pořádek a podílet se na provádění činností nutných k zajištění provozu objektu (topení, úklid sněhu v zimním období apod.).
 10. Nájemce je povinen umožnit do objektu přístup pracovníkům firem zajišťujících servisní služby (např. čištění komínů, čištění okapů, revize elektrických rozvodů a hasicích přístrojů, odečítání stavů vodoměrů a elektroměrů).

11. Nájemce je povinen dodržovat všechna ujednání obsažená v této nájemní smlouvě. Pokud v období po uzavření nájemní smlouvy dojde ke změně právních předpisů, řídí se smluvní strany vždy jejich platným zněním.

Článek VI. **Ukončení nájmu**

1. V případě ukončení nájemního vztahu je dosavadní nájemce povinen ke dni skončení nájmu vyklidit předmět nájmu.
2. V případě, že přes vyzvání nájemce svoje věci nevyklidí, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit na náklady nájemce.

Článek VII. **Závěrečná ustanovení**

1. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze formou písemného dodatku a po jeho podpisu se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
3. Tato smlouva je vyhotovena **ve dvou** stejnopisech, z nichž každá ze stran obdrží po jednom vyhotovení.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem **1. 4. 2017**.

V Praze dne:

31.3.2017

Lesy hl. m. Prahy
Práčská 1885, 106 00 Praha 10
www.lesypraha.cz
IČ: 45247650, DIČ: CZ45247650
č. 2

.....
Ing. Vladimír Krchov, Ph.D.
pronajímatel

V Praze dne:



.....
Ing. Ján Kokavec
nájemce



EVIDENČNÍ LIST

pro výpočet úhrady za užívání bytu

Pronajímatel:			
Lesy hl.m.Prahy, Práčská 1885, Praha 10, PSČ 106 00			
Uživatel:	Ing. Ján Kokavec		
Adresa:	Motol 100	PSČ:	150 00
Obec - část:	Praha 5 - Motol		
Kuchyně: 1	Počet obytných místn.	3	Počet osob evidenční
Příslušenství:			pro služby
Podlaží:	2		4
Topení:			
Vodné:			

Rozpis místností:

Výměr úhrad za užívání bytu (služeb)

Místnost	Plocha m2
1. Pokoj, 1NP	32,44
2. Pokoj, 2NP	23,25
3. Pokoj, 2NP	26,25
Kuchyň	20,74
Předstíň 1.NP+2NP	10,36
Koupelna	5,76
WC	1,23
Schodiště	5,55

Služby	Kč
Vodné-stočné	300
Odpad	186
Elektřina	300

Služby celkem	786
---------------	-----

Vybavení bytu:	Kč
Sporák	
Kotel ÚT	
El.boiler	
Kuchyň	

Celkem m2	125,58
-----------	---------------

Vybavení celkem	0
-----------------	---

	m2	Kč/m2	Kč
Základní nájemné	125,58	105,66	13269
Vybavení bytu (ve vlastnictví pronajímatele) Kč :			
Služby Kč :			786
Měsíční úhrada za užívání bytu celkem Kč :			14055 Kč

V Praze dne: 1.4.2017

Miloslav Fišera
stř.29

Lesy hl. m. Prahy
Práčská 1885, 106 00 Praha 10
www.lesypraha.cz
IČ: 45247650, DIČ: CZ45247650



