



MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 2

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Účastníci

Městská část Praha 2

(dále jen „pronajímatel“)

se sídlem: nám. Míru 600/20, 120 39 Praha 2

IČO: 00063461

zastoupena: Ing. Michael Grundler – zástupce starostky pro oblast správy majetku

a

společnost: **KOMWAG, podnik čistoty a údržby města, a.s.** (dále jen „nájemce“)

se sídlem: Perucká 2542/10, 120 00 Praha 2

IČO: 61057606

zastoupena: Jaroslav Stružka, předseda představenstva
Ing. Jan Petružálek, místopředseda představenstva

uzavřeli dnešního dne podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., obč. zák. ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu:

Čl. 1 Předmět nájmu

Pronajímatel na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze v platném znění a Statutu hl.m. Prahy v platném znění vykonává vlastnické právo k nemovitým věcem na adrese č. p. **1845**, ulice **Legerova**, č. orient. **30** v Praze 2, ve kterých se nachází předmět nájmu.

K výkonu práv a povinností pronajímatele a k řešení s tím spojených záležitostí pověřil pronajímatel příkazníka Správa nemovitostí Praha 2, a.s., IČO: 04958268, se sídlem Sokolská 1869/18, Nové Město, 120 00 Praha 2 (dále jen „správce“), který pro pronajímatele vykonává správu nebytových prostor. Příkazník zastupuje pronajímatele vůči nájemci a vůči třetím osobám v rozsahu uzavřené příkazní smlouvy.

Pronajímatel pronajímá nájemci dnem **1.7.2022**:

byt číslo **16** ve **4. nadzemním podlaží** o dispozici kuchyň, 2 pokoje, předsíň, koupelna, WC, s celkovou výměrou **74,63 m²** bez sklepa, plocha pro výpočet nájemného 74,63 m², který se nachází v domě č.p. **1845**, k.ú. **Nové Město**, obec **Praha**, na adrese **Legerova 30, Praha 2**. Stav bytu – byt neupraven, úpravy provede nájemce vlastním nákladem.

Byt je vytápěn etážovým plynovým topením

Přesný rozsah vybavení a stav bytu je uveden v evidenčním listu, který bude vystaven po podpisu této smlouvy, a předávacím protokolu, který bude mezi smluvními stranami sepsán při předání bytu nájemci.

Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem a vybavením bytu a v této podobě jej bez výhrad přijímá.

Pronajímatel přenechává byt nájemci za účelem poskytování bydlení pro zaměstnance nájemce (služební byt).

Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno Radou městské části Praha 2 usn. č. 462 ze dne 27.6.2022. Záměr pronájmu byl zveřejněn na úřední desce od 10.6.2022 do 26.6.2022.

Čl. 2

Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou 5 let, tj. do 30.6.2027.

Smluvní strany si ujednaly, že v případě, kdy nájemce pokračuje v užívání předmětu nájmu po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu předmět nájmu předal zpět, nedochází k prodloužení nájmu. Tím smluvní strany vylučují použití § 2230 odst. 1 občanského zákoníku.

Žádost o prodloužení nájmu může nájemce podat, bude-li předmět nájmu řádně užívat, plnit další sjednané podmínky dle této smlouvy a postupovat při užívání předmětu nájmu v souladu s právními předpisy, přičemž žádost je třeba podat nejpozději tři měsíce před skončením sjednané doby nájmu. Při prodloužení nájmu smluvní strany sjednají novou výši nájemného, která bude odpovídat nájemnému v místě a čase obvyklému.

Ke dni faktického odevzdání bytu nájemci bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán předávací protokol, jehož součástí bude také popis vybavení bytu a stav měřidel (plynoměru, elektroměru apod.).

Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a odevzdat jej ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení pronajímateli. V případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele bez výpovědní doby z důvodu zvláště závažného porušení nájemcových povinností, je nájemce povinen byt vyklidit a odevzdat pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

O odevzdání bytu pronajímateli bude sepsán předávací protokol.

V případě prodlení s vyklizením a odevzdáním bytu je pronajímatel oprávněn přistoupit k vyklizení bytu soudní cestou. Nájemce je povinen hradit peněžitou náhradu ve výši ujednaného nájemného a vyúčtování služeb až do dne skutečného vyklizení a odevzdání bytu pronajímateli.

Čl. 3 Nájemné

S ohledem na příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů sjednává pronajímatel s nájemcem nájemné dohodou.

Nájemné pro **byt č. 16** činí **11.792,- Kč/měsíčně** (plocha pro nájem 74,63 m² x 158,- Kč/m²).

Strany této smlouvy se dále dohodly, že pronajímatel má právo sjednané nájemné uvedené v čl. 3 této smlouvy každoročně jednostranně zvýšit o procento odpovídající kladnému vývoji indexu spotřebitelských cen (nebo obdobného indexu tento index nahrazující), vyhlášenému Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to vždy s účinností od 1. 7. kalendářního roku. Případná záporná procentní hodnota vývoje indexu spotřebitelských cen (deflace) vyhlášená Českým statistickým úřadem nemá na výši nájemného uvedeného v čl. 3 této smlouvy vliv.

Toto sjednané nájemné nebude již dále navyšováno o poplatky za vybavení bytu, neboť tyto jsou již v nájemném obsaženy.

Nájemce je povinen platit nájemné a zálohu za služby spojené nebo související s užíváním bytu zajišťované pronajímatelem (dále jen „služby“) v pravidelných měsíčních částkách splatných vždy do 5. dne měsíce, na který se platby vztahují, a to na účet stanovený pronajímatelem v evidenčních listech.

V případě prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby spojené s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý pokračující den prodlení s tím, že právo na náhradu škody zůstává nedotčeno.

Výše úhrady za služby spojené s užíváním bytu se stanoví zálohově za jednotlivé služby, které jsou stanoveny v evidenčních listech, přičemž nájemce nebo pronajímatel je povinen po předložení ročního vyúčtování zaplatit případný nedoplatek či přeplatek ve lhůtě stanovené dle platných právních předpisů, zpravidla do 31. 8.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit v průběhu roku výši zálohy na služby poskytované s užíváním bytu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. O takto upravené zálohy na služby bude vždy aktualizován evidenční list. Jiné služby než ty uvedené v evidenčním listu, například elektřinu nebo plyn, pokud jsou poskytovány, bude nájemce odbírat na základě smlouvy s dodavatelem těchto energií. Nájemce si odběr těchto energií v součinnosti s pronajímatelem převede na sebe, jinak odpovídá za vzniklou škodu.

Čl. 4 Práva a povinnosti pronajímatele

Není-li v této smlouvě mezi smluvními stranami sjednáno jinak, je pronajímatel

1/ povinen zejména:

- a) odevzdat nájemci byt na základě předávacího protokolu a poskytnout mu nezbytnou součinnost v souvislosti s tím
- b) umožnit nájemci a osobám, které byt užívají s jeho souhlasem, řádné užívání bytu a společných prostor a zařízení domu, jakož i požívání plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno
- c) odstraňovat vady a poškození bránící obvyklému bydlení, k jejichž odstranění je pronajímatel povinen

2/ oprávněn:

- a) provádět kontroly stavu pronajatých prostor, zejména v souvislosti s prováděním oprav a údržby domu
- b) vykonávat ostatní práva a povinnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy, pokud nebylo výslovně v této smlouvě sjednáno odchylně.

Čl. 5

Práva a povinnosti nájemce

Nájemce a osoby, které byt užívají s jeho souhlasem, jsou oprávněni užívat byt a společné prostory domu a požívat služby, a to řádně, za úhradu a v rozsahu a za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy. Přitom jsou nájemce a osoby užívající byt povinni maximálně šetřit a chránit užívaný majetek, dodržovat v domě náležitý pořádek a dodržovat dobré mravy a pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatele, zejména dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující i ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv.

Nájemce je povinen zajišťovat a hradit na vlastní náklady drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu. Nájemce je dále povinen na vlastní náklady zajistit odstranění veškerých závad a poškození, která v bytě nebo v domě způsobil sám nebo ti, kdo se zdržují v bytě či domě s jeho souhlasem.

Pro vymezení rozsahu běžné údržby a drobných oprav, k jejichž provádění je povinen nájemce, se použije úprava obsažená v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě, vyjma úprav specifikovaných v čl. 6 této smlouvy, může nájemce provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na své náklady; přitom je povinen dodržet beze zbytku ustanovení obecně závazných právních předpisů, této smlouvy, jakož i pravidel chování v domě.

S ohledem na účel nájmu sjednaný v čl. 1 této smlouvy je nájemce výslovně oprávněn přenechat byt do podnájmu třetím osobám. Podnájemce musí být vždy v pracovněprávním nebo obdobném vztahu k nájemci. Nájemce je povinen při zahájení nebo skončení podnájmu nebo změně osoby podnájemce o této skutečnosti informovat správní firmu, a to vždy do 15 dnů ode dne, kdy k této skutečnosti došlo.

Veškeré změny rozhodné pro výši nájemného a výši úhrad za služby spojené s užíváním bytu (počet členů domácnosti apod.) je nájemce povinen bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli; jinak zodpovídá za škody tím vzniklé. Neučiní-li nájemce oznámení o zvýšení počtu členů domácnosti do dvou měsíců poté, co změna nastala, může jít o důvod k podání výpovědi z nájmu.

Při vyklizení a odevzdání bytu po skončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou se nájemce zavazuje udělit souhlas s převodem měřidel na pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje ke stavu uvedenému v předávacím protokolu převést měřidla na sebe.

Práva a povinnosti nájemce se týkají i všech dalších osob, které se v bytě s jeho souhlasem vyskytují nebo zdržují.

Čl. 6

Úpravy bytu vlastním nákladem nájemce

Nájemce podpisem této smlouvy bere na vědomí, že předmětem nájmu je neupravený byt. Stavební úpravy bytu provede nájemce vlastním nákladem. Seznam nezbytných úprav a orientační výpočet nákladů na jejich provedení je uveden v soupisu pro jednotlivé byty, který tvoří přílohu této smlouvy.

Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této nájemní smlouvy se skutečným stavem bytu seznámil a že stav bytu v době podpisu této smlouvy není překážkou jejího uzavření.

Strany si tímto výslovně sjednávají, že výše nájemného zohledňuje náklady na provedení nutných úprav. Z titulu provedených úprav bytu dle tohoto článku tedy již nájemci nevzniká žádné právo na protiplnění ze strany pronajímatele, a to ani v průběhu nájemního vztahu, ani po jeho skončení. Zejména nemá nájemce nárok na úhradu vynaložených nákladů na provedení těchto úprav, ani na úhradu protihodnoty toho, o č se zvýšila hodnota věci. Tím smluvní strany vylučují použití § 2220 odst. 1 občanského zákoníku.

Čl. 7

Skončení nájmu

Nájem sjednaný touto smlouvou končí uplynutím doby nájmu sjednané v čl. 2 této smlouvy, pokud se před jejím uplynutím smluvní strany nedohodnou na jeho prodloužení.

Před uplynutím sjednané doby nájmu jsou smluvní strany oprávněny nájem vypovědět pouze v případě, že druhá smluvní strana hrubě poruší své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo z právních předpisů, jimiž se tento nájemní vztah řídí. Výpověď z nájmu musí být písemná, musí obsahovat odůvodnění a musí být druhé smluvní straně doručena na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Mimo výše uvedené případy lze nájem ukončit dohodou smluvních stran.

Čl. 8

Závěrečná ustanovení

Podpisem této smlouvy smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby byl celý text této smlouvy, případně její obsah a veškeré skutečnosti v ní uvedené ze strany městské části Praha 2 uveřejněny, a to i v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách

účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Smluvní strany též prohlašují, že veškeré informace uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 OZ a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

Písemnosti mezi stranami této smlouvy se doručují pronajímateli i nájemci na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy a správní firmě na její korespondenční adresu. Povinnost smluvní strany doručit písemnost druhé smluvní straně je splněna při doručování držitelem poštovní licence, jakmile držitel poštovní licence písemnost adresátovi doručí. Účinky doručení však nastanou i tehdy, jestliže držitel poštovní licence písemnost vrátí jako nedoručenou z důvodů, že adresát písemnost nevyzvedl v úložní lhůtě, nebo odmítl převzít nebo se na uvedené adrese již nezdržuje; za den doručení se v takovém případě považuje den, kdy byla písemnost vrácena druhé smluvní straně.

Otázky touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy.

Tuto smlouvu je možné změnit pouze dohodou stran, a to v písemné formě. K případným ujednáním v jiné, než písemné formě se nepřihlíží.

Pokud by se některé ustanovení této smlouvy ukázalo jako zcela nebo zčásti právně neúčinné, není tímto dotčena platnost ostatních ujednání. V takovém případě je třeba smlouvu vykládat (provádět) dle jejího obsahu (účelu).

Nájemce souhlasí s evidováním svých osobních údajů uváděných ve smlouvě pro účely pronajímatele v souladu s ustanovením nájemní smlouvy, včetně její další evidence.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv dle příslušných ustanovení zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Plnění předmětu této smlouvy před účinností této smlouvy se považuje za plnění podle této smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklé se řídí touto smlouvou.

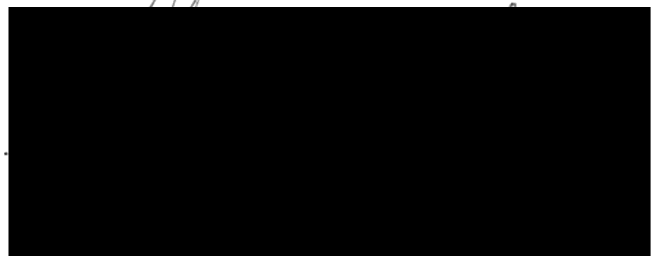
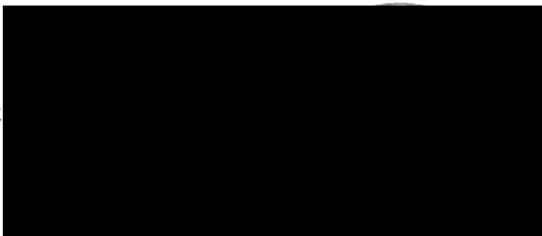
Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. To potvrzují svým podpisem.

V Praze dne 14. 07. 2022

V Praze dne 15. 7. 2022

Ing. Michael Grundler
zástupce starostky
pro oblast správy majetku

Jaroslav Stružka
Ing. Jan Petružálek
Komwag, a.s.



čj.: byt/02/1845/2022/právnícká osoba

Na vědomí: správce (SNP2)
spis

OST/ZN

Doložka
potvrzující, že byly splněny podmínky platnosti
právního úkonu, ve smyslu ust. § 43 zákona č.
131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění
pozdějších předpisů

**Odsouhlaseno usnesením RMČ č. 462
ze dne 27.6.2022**

vedoucí odboru.....**Ing. Petr Grametbauer**

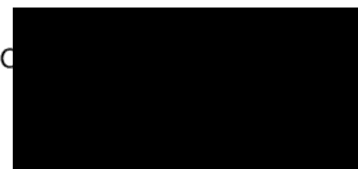


.....
podpis

vedoucí bytového oddělení: Zdena Szal



za PC





SPRÁVA NEMOVITOSTÍ PRAHA 2

Městská část Praha 2
Bytové oddělení
Pí. Zdena Szabová
Náměstí Míru 20
120 39 Praha 2

Vaše značka:

Naše značka:
Legerova 30

Vyřizuje:
Poledne

Dne:
14.7.2022

Věc: Legerova 30/1845, Praha 2 - byty č. 11 a č. 16

Dobrý den,

v obou bytech se uvažovaly standardní opravy.

Byt č. 11:

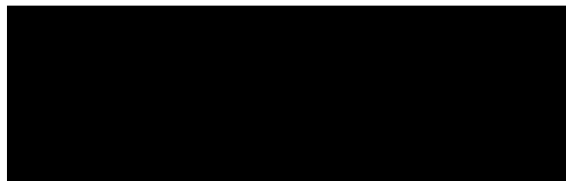
Odhad nákladů na opravy bytu: 800.000, - Kč

Byt č. 12:

Odhad nákladů na opravy bytu: 800.000, - Kč

Fotodokumentace se současným stavem bytu je uložena na sdíleném disku.

Děkujeme Vám za pochopení a jsme s pozdravem



Jaroslav Poledne
vedoucí oddělení správy nemovitostí