

Smlouva o nájmu služebního bytu – pronajímatel příspěvková organizace
SMLOUVA O NÁJMU SLUŽEBNÍHO BYTU

uzavřená dle ustanovení § 2297 a souvisejících zákona č. 89/2012 Sb.,

občanský zákoník

Smluvní strany

Základní škola T.G. Masaryka v Praze 12

Zastoupená Mgr. Jindřiškou Kulišovou
se sídlem Modřanská 1375/10a
143 00 Praha 4 Modřany

IČO: 49367609
DIČ: CZ 49367609

(dále jen „pronajímatel“)

a

pan/paní Ira Melnyk
narozen/a: 13.04.1963
trvale bytem: Modřanská 1375/10a, 143 00 Praha 4 - Modřany

(dále jen „nájemce“)

Pronajímatel je na základě zřizovací listiny ze dne 10. 01. 2014 ve znění schválených dodatků oprávněn pronajmout soubor místností, které jsou částí budovy, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení, nacházející se v budově školy, tyto prostory jsou pronajímateli svěřeny k hospodaření a jsou poskytovány osobám vykonávajícím práci na úseku školství v organizacích zřízených městskou částí Praha 12.

I. Předmět smlouvy

Předmětem smlouvy je pronájem služebního bytu, který se nachází v budově čp1375/10a, adresa Modřanská, Praha 4, která je součástí pozemku parc. č. 702 evidovaném v katastru nemovitostí, zapsaném v LV 2336, katastrální území Modřany.

Ve výše uvedené budově pronajímatel přenechává nájemci za nájemné do užívání služební byt č. -- o velikosti 2 + 1 s příslušenstvím, v 0 nadzemním podlaží budovy (dále také “byt”).

Příslušenství bytu tvoří předsíň, komora, koupelna, WC

Pronajímatel současně s nájmem bytu jako součást předmětu nájmu přenechává do užívání zařízení bytu specifikované v předávacím protokolu (viz příloha č. 1). Užívání těchto zařízení je zohledněno v celkovém měsíčním nájemném dle článku IV. (Dále jen „předmět nájmu“.)

II. Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu určitou od 01.02.2023 do 31.01.2024
2. Nájemce může podat novou žádost o nájem služebního bytu, a to nejméně 2 měsíce před skončením doby nájmu.
3. Nájemce se zavazuje po uplynutí nájemní doby byt vyklidit v souladu s článkem VI. odst. 2 písm. j) této smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly na vyloučení užití ustanovení § 2285 OZ.

III. Uživatelé bytu

1. Nájemce je povinen písemnou formou oznámit pronajímateli veškeré změny ve výčtu či počtu osob, které s ním žijí v jeho domácnosti, a to bez zbytečného odkladu. V písemném oznámení uvede nájemce jejich jména, příjmení, data narození a státní příslušnost.
2. Nesplní-li nájemce tuto povinnost řádně ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost podle § 2272 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“).
3. Pronajímatel si vyhrazuje souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. Pronajímatel dále požaduje, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby mohly všechny žít v bytě v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách (viz příloha č. 2).

IV. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši 8 150,- /měsíc, které je splatné vždy do 15. dne příslušného kalendářního měsíce, za který se platí nájemné.
2. Nájemné se považuje za prokazatelně zaplacené dnem připsání na účet pronajímatele. V případě nesplnění této povinnosti je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

V. Plnění spojená s užíváním bytu

1. Nájemce je dále povinen hradit měsíční zálohy na úhradu za plnění spojená s užíváním bytu ve výši 7 270,- Kč/měsíc, které jsou zúčtovatelné a jsou hrazeny spolu s nájmem.. Tyto zálohy se považují za prokazatelně zaplacené dnem připsání na účet pronajímatele.
2. Pronajímatel je oprávněn tyto zálohy jednorázově změnit, změní-li se na straně nájemce skutečnosti rozhodné pro rozsah plnění (zejména změna počtu osob užívajících byt, změna rozsahu, kvality nebo ceny služby apod.). Pronajímatel je povinen o této změně předem nájemce písemně informovat.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu jsou obecně upraveny v platných právních předpisech, zejména v OZ. Smluvní strany však považují za nezbytné některá základní práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy dispozitivně upravit přímo v této smlouvě.

1. Práva a povinnosti na straně pronajímatele:
 - a) Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a udržovat jej po dobu nájmu v tomtéž stavu.
 - b) Pronajímatel je povinen provádět na svůj náklad opravy v bytě nad rámec drobných oprav hrazených nájemcem, definovaných nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
 - c) Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu dle písmene b) v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Neučiní-li tak, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů.

- d) Pronajímatel či zástupce zřizovatele je oprávněn požadovat přístup do bytu, aby zejména zjistil jeho stavebně-technický stav, jak nájemce byt a vybavení udržuje, dále za účelem instalace, údržby, oprav, revize a kontroly zařízení pro měření a regulaci tepelné energie, elektrické energie, plynu, teplé a studené vody a za účelem provedení odpočtu naměřených hodnot spotřeby tepelné energie, elektrické energie, plynu, teplé a studené vody s tím, že výčet důvodů pro vstup pronajímatele do bytu a jeho příslušenství není taxativní. Nájemce je povinen tuto prohlídku umožnit po předchozím oznámení ve vhodné denní dobu a předložit všechny vyžádané doklady. Neumožní-li nájemce tuto prohlídku ani po opakovaném oznámení, bude to považováno za hrubé porušení povinnosti nájemce.
2. Práva a povinnosti na straně nájemce:
- a) Nájemce a osoby uvedené v článku III. jsou povinni užívat byt řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
- b) Nájemce a osoby uvedené v článku III. jsou povinni dodržovat všechna ujednání obsažená v této nájemní smlouvě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
- c) Nájemce je povinen hradit drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou. Rozsah oprav, které je povinen hradit nájemce, je upraven nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení těchto oprav a údržby bytu, má pronajímatel právo tak učinit po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce náhradu.
- d) Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli, jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu; jinak nájemce odpovídá za škodu, která v důsledku nesplnění této povinnosti vznikla.
- e) Odstranit na vlastní náklady závady a poškození, které způsobil v bytě či v budově sám nebo osoba uvedená v článku III. Neučiní-li tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
- f) Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo budovy popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu.
- g) Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, potažmo zřizovatele.
- h) Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, pouze za předpokladu, že na toto zvíře bude sjednáno pojištění odpovědnosti za škodu, dále je povinen zabezpečit zvíře tak, aby byla zajištěna maximální bezpečnost osob navštěvujících budovu.
- i) Nájemce se zavazuje v případě zániku závazkového vztahu založeného smlouvou byt vyklidit, uvést jej s přihlédnutím k běžnému opotřebení do stavu, ve kterém se nacházel v den, kdy mu byl předán ze strany pronajímatele, a předat byt protokolárně pronajímateli, a to vše nejpozději ke dni, kdy zanikne závazkový vztah založený touto smlouvou.

VII. Převzetí bytu

Nájemce se se stavem pronajímaného bytu seznámil. Dnem podpisu předávacího protokolu byt přebírá bez závad a způsobilý k okamžitému nastěhování a řádnému užívání.

VIII. Zánik nájmu

1. Nájem bytu zanikne:
 - a) písemnou **dohodou** obou smluvních stran;
 - b) **uplynutím doby**, na kterou byl sjednán
 - c) posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém **nájemce přestal vykonávat práci** pro pronajímatele
 - d) písemnou **výpovědí** ze strany **nájemce**, pouze změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku z této smlouvy zřejmě vycházely, do té míry, že na nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval;
 - e) písemnou **výpovědí** ze strany **pronajímatele** v tříměsíční výpovědní době jestliže:
 - nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, poruší hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo budovou, ve které se nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat,
 - je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu,
 - f) Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo budovu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám užívajícím budovu, nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
2. Písemná výpověď musí být doručena druhé smluvní straně. Má se za to, že výpověď odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb byla doručena druhé smluvní straně třetí pracovní den po odeslání. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
3. Nájemce i pronajímatel jsou po dobu trvání výpovědní lhůty až do jejího uplynutí povinni plnit řádně své povinnosti vyplývající z této nájemní smlouvy.
4. Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí v souladu s článkem VI. odst. 2 písm. j) této smlouvy. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoliv pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.
5. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.
6. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději ke dni předání bytu. V případě nesplnění těchto povinností ze strany nájemce realizuje tyto úpravy pronajímatel, který má právo vynaložené náklady na tyto úpravy vyžadovat po nájemci. Nájemce současně odpovídá za škodu, kterou tím pronajímateli způsobil (např. ušlé nájemné způsobené znemožněním užívání bytu dalším nájemcem apod.).

IX. Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, a na důkaz toho připojují své podpisy.
2. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po podpisu oběma stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy. To neplatí pro oprávnění pronajímatele jednostranně zvyšovat úhrady za plnění spojená s užíváním bytu v souladu s článkem V. odst. 2 této smlouvy.

3. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž dvě obdrží pronajímatel, jeden nájemce.
4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem 29.1.2023

Seznam příloh:

- č. 1 Protokol o převzetí bytu (vč. soupisu zařizovacích předmětů a vybavení bytu)
 - č. 2 Evidenční list
- 