

NÁJEMNÍ SMLOUVA

NS č. 185/2023

- 1)
Městská část Praha 3
se sídlem Havlíčkovo nám. č. 9, Praha 3
zastoupená místostarostou panem Mgr. Ondřejem Rutem

(dále jen **pronajímatel**)

a

- 2) Nájemce:

**Společnost DUHA, z.ú, se sídlem Fügnerovo náměstí 1866/5, Nové Město, 120 00
Praha 2
IČO: 45247439**

(dále jen **nájemce**)

uzavřeli dnešního dne podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89 / 2012 Sb. (dále jen „občanský zákoník“) tuto smlouvu:

I. Úvodní ustanovení

1) Pronajímatel ve smyslu zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze a Statutu hl. města Prahy, v platném znění, vykonává práva a povinnosti vlastníka bytu č.5 ve 3.podlaží domu č.p. 227 v Praze 3, k. ú. Žižkov, ul. Blahoslavova 2 (dále též jen „byt“ či „předmět nájmu“).

Byt se sestává z (specifikace místností): 1 obytné místnosti (23,49 m²) s kuchyňským koutem (4,80 m²), koupelny (2,20 m²), WC (0,90 m²), předsíně (4,30 m²), lodžie (6,30 m²) a sklepa (2,00 m²)

- **Prodloužení doby nájmu**

II. Předmět smlouvy

1) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci k jeho výlučnému užívání výše specifikovaný byt a nájemce výše specifikovaný byt do nájmu přijímá a zavazuje se jej užívat ke sjednanému účelu a hradit za jeho užívání sjednané nájemné.

III. Účel nájmu

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu za účelem poskytování sociálních služeb klientům ve smyslu zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.

IV. Doba nájmu

- 1) Nájem se sjednává s účinností od **01.09.2023 na dobu určitou 3 roky, tj. do 31.08.2026.**
- 2) Po skončení sjednané doby nájmu může být nájem prodloužen jen po vzájemné dohodě stran. Tímto smluvní strany vylučují užití § 2230 občanského zákoníku o prolongaci nájemní smlouvy.

V. Nájemné a služby spojené s užíváním předmětu nájmu

- 1) Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši **6.378,- Kč** měsíčně.
- 2) Nájemné bude nájemce platit na účet pronajímatele, k němuž má dispoziční právo správce, t.j. Správa zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s., Olšanská 7, Praha 3 (dále jen „správce bytu“). Platební údaje jsou uvedeny v evidenčním listě, který nájemci vydá správce bytu, a který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha.
- 3) Pronajímatel se zavazuje prostřednictvím správce bytu poskytovat nájemci plnění spojená s užíváním předmětu nájmu (dále jen „služby“). Rozsah služeb a výše úhrad za služby ve formě záloh je uvedena v evidenčním listě, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha.
- 4) Vyúčtování skutečné výše nákladů a záloh na služby provede správce bytu v souladu se zák. č. 67/2013 Sb. za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období. Nedoplatky a přeplatky ze zúčtování záloh na služby jsou splatné do 31.7. roku následujícího po zúčtovacím období.
- 5) Nájemné a zálohy na služby se platí společně měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se nájemné a zálohy na služby platí.
- 6) Pronajímatel má právo upravovat výši záloh na služby podle skutečných nákladů na služby za uplynulé období nebo v případě zvýšení cen služeb jejich dodavatelí nebo v případě změny počtu osob žijících v předmětu nájmu. Nová výše záloh platí od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení nové výše záloh nájemci.

VI. Podmínky nájmu

- 1) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu sjednanému v čl. III odst. 1 této smlouvy. Porušení tohoto ujednání nájemcem je pro pronajímatele důvodem k výpovědi této smlouvy.
- 2) Předmět nájmu lze přenechat do podnájmu bez souhlasu pronajímatele pouze, bude-li důvod podnájmu spadat pod účel nájmu dle čl. III. této smlouvy. Tímto důvodem je i podnájem bytu klientům nájemce jako bytu tréninkového. Nájemce je v takovém případě oprávněn zřídit podnájem k bytu jen na dobu trvání nájmu dle této smlouvy a zavazuje se předložit pronajímateli bez zbytečného odkladu kopii smlouvy, kterou bude podnájem v souladu s touto smlouvou zřízen.
- 3) Nájemce je povinen oznámit pronajímateli prostřednictvím správce bytu bez zbytečného odkladu skutečnosti rozhodné pro nájemní vztah a stanovení výše úhrad za služby, a to zejména počet osob s jejich nacionále (jméno, příjmení, datum narození, bydliště), které budou předmět nájmu v souladu se sjednaným účelem užívat. Dojde-li ke změně v počtu osob žijících v bytě, zejm. ke zvýšení, je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost správci bytu nejpozději do 1 měsíce po změně. Nájemce je rovněž povinen dbát, aby se v bytě nezdržovaly osoby, kterým nájemce neposkytuje své služby, a dále aby byt byl užíván v souladu s pravidly občanského soužití.
Nesplnění těchto povinností je závažným porušením povinností nájemce a důvodem k výpovědi nájmu bytu.
- 4) Pronajímatel udržuje po dobu nájmu předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu.
- 5) Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu, a to v následujícím rozsahu:
 - 5.1) drobné opravy - opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je v majetku pronajímatele, zejména:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody,
 - g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
 - h) za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v bodech a) – g).
 - 5.2) běžná údržba
Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v bodě 5.1) písm. g) této smlouvy, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.
- 6) Případné stavební úpravy, adaptace, rekonstrukce a jiné stavební práce či jiné úpravy předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Tyto případné úpravy provede nájemce na svůj náklad.

- 7) V den skončení nájmu vrátí nájemce pronajímateli předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, případně k pronajímatelem povoleným stavebním úpravám. Vyklizený předmět nájmu je nájemce povinen předat protokolárně prostřednictvím správce bytu.

VII.

Ukončení nájemního vztahu

Nájemní vztah založený touto smlouvou končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí z následujících důvodů:

a) ze strany pronajímatele

- bude-li nájemce v prodlení s úhradou nájemného nebo záloh na služby za dobu alespoň tři měsíců
- užívá-li nájemce předmět nájmu v rozporu se smlouvou, zejm. nenahlásí-li dle čl. VI. odst. 3 smlouvy skutečný počet osob užívajících byt, případně umožní užívání bytu osobě, která není v klientském vztahu k nájemci nebo předmět nájmu přenechá bez souhlasu pronajímatele k užívání jinému subjektu,
- porušují-li osoby, které předmět nájmu užívají, přes písemné upozornění pronajímatele nájemci klid, pořádek a dobré mravy v domě příp. způsobují-li škody v domě, v němž se předmět nájmu nachází,
- bylo-li rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež brání užívání předmětu nájmu

s tím, že výpovědní doba činí v těchto případech 2 měsíce a končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

b) ze strany nájemce

- jestliže nájemce ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si předmět nájmu pronajal, nebo
- že předmět nájmu se stane bez důvodu na straně nájemce nezpůsobilý ke smluvenému užívání,

s tím, že výpovědní doba činí jeden měsíc a končí uplynutím posledního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena.

VIII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti dnem uvedeným v čl. IV. této smlouvy.
- 2) Pokud v ustanoveních této smlouvy není uvedeno jinak, platí pro vztahy smluvních stran ustanovení občanského zákoníku v platném znění
- 3) Veškeré doplnění nebo změny této smlouvy je možné provádět pouze formou písemných dodatků k této smlouvě, podepsaných smluvními stranami. V případě, že dojde ke změně adresy k doručování písemností, je smluvní strana povinna tuto změnu neprodleně písemně oznámit druhé smluvní straně.
- 4) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
- 5) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a souhlasí s jejím obsahem. Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

6) Tato smlouva podléhá zveřejnění v registru smluv.

V Praze dne.....

V Praze dne.....

.....
nájemce

.....
pronajímatel

ověřovací doložka

Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 3. Uzavření této smlouvy bylo schváleno rozhodnutím Rady městské části Praha 3, a to usnesením ze dne 23.08.2023 č. 546.

Městská část Praha 3

Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 00 Praha 3, IČ 00063517

zastoupená společností

Správa zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s.

EVIDENČNÍ LIST

pro výpočet nájemného z bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (služb)

I. Základní údaje		
Nájemce: Společnost DUHA, z.ú.	Rodné číslo:	SIPO:
Adresa objektu: Blahoslavova 227/2	Č. jedn.: byt č. 5	Velikost bytu: 1+KK
Smlouva od: 01.09.2023 doba určitá do 31.08.2026	Počet hlášených osob: 1	- z toho na služby 1
Číslo účtu MČ Praha 3: 9021-2000781379/0800	Variabilní symbol:	0022700513
Číslo účtu pro přeplatky: 23232111/0100	Telefon:	
Email:	Datová schránka:	

III. Základní příslušenství a způsob vytápění		
WC: 1 x	Koupelna: 1 x	Výtah: Výtah v domě
Způsob vytápění: dle m2	Kvalita bytu:	byt standardní kvality

IV. Podlahová plocha v m2				
Charakter místnosti:	Plocha místnosti		Sazba za m2	Nájemné (sazba x zap. plocha)
	skutečná	započitatelná		
Obytná místnost	23,49	23,49	145,00	3 405,76 Kč
Kuchyňský kout	4,80	4,80	145,00	695,94 Kč
Koupelna	2,20	2,20	145,00	318,97 Kč
WC	0,90	0,90	145,00	130,49 Kč
Předsíň	4,30	4,30	145,00	623,45 Kč
Lodžie	6,30	6,30	145,00	913,42 Kč
Sklep	2,00	2,00	145,00	289,97 Kč
Celkem	43,99 m2	43,99 m2		6 378,00 Kč

V. Základní měsíční nájemné v Kč	6 378,00 Kč
---	--------------------

VI. Měsíční nájemné za vybavení bytu dle dohody	0,00 Kč
--	----------------

VII. Výpis předpisu nájemného včetně stanovených záloh placených služeb										
Vybavení	Nájem	Úklid	Výtah	UT	Voda	STA	Popelnice	El na dům	Komíny	Jiné
0	6 378	0	0	1 500	278	0	0	0	0	0
Celkový předpis platný od 01.09.2023										8 156,00 Kč

Upozorňujeme, že stanovené výše záloh placených služeb může být změněna vzhledem k vývoji cen těchto služeb

Souhlasím s údaji uvedenými na evidenčním listě

V Praze dne

.....

.....

Pronajímatel – správce

nájemce

