

# SMLOUVA O NÁJMU SLUŽEBNÍHO BYTU

Smluvní strany

1. **Obchodní akademie Dušní**

jednající/zastoupená [REDACTED]

se sídlem: Dušní 1083/7, 110 00 Praha 1

IČ: 70837872

bankovní spojení: PPF banka a.s.

číslo účtu: 2001620016/6000

kontakt: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

jako pronajímatel na straně jedné (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. **Jméno, příjmení:** [REDACTED]

trvalé bydliště: Snědovice 91, 411 74 Snědovice

datum narození: [REDACTED]

bankovní účet: 2583259143/0800

kontakt: tel. [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

jako nájemce na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce v textu smlouvy společně též jako „**smluvní strany**“ a jednotlivě též jako „**smluvní strana**“)

uzavírají mezi sebou níže uvedeného dne, v souladu s ust. § 2235 a násl. a § 2297 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto smlouvu o nájmu služebního bytu (dále jen „**Smlouva**“).

## I.

### Úvodní ustanovení

1. Na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, je hlavní město Praha vlastníkem nemovité věci – budovy č. p. 1083, jež je součástí pozemku parc. č. 789 v katastrálním území Staré Město, obec Praha (dále jen „**Dům**“). V Domě se v 1.NP nachází byt o dispozici 3+kk a podlahové ploše 84,89 m<sup>2</sup> včetně příslušenství (dále jen „**Služební byt**“).
2. V souladu se zřizovací listinou Pronajímatele vydanou zastupitelstvem hlavního města Prahy dne 6. 6. 2016, na základě ust. § 59 odst. 2 písm. l) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, ust. § 181 zákona č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělání (školský zákon), ve znění pozdějších předpisů a ust. § 23 odst. l písm. b) a § 27 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění

pozdějších předpisů (dále jen „*Zřizovací listina*“), je Dům i Služební byt svěřen do správy Pronajímatele.

3. S ohledem na výše uvedené, zejména čl. VIII a čl. X bod 2. Zřizovací listiny, je Pronajímatel oprávněn k hospodaření se Služebním bytem a má tudíž právo přenechat Služební byt k užívání třetí osobě, tedy uzavřít tuto Smlouvu.

## II.

### Prohlášení smluvních stran

1. Pronajímatel prohlašuje, že mu nejsou známy žádné vady Služebního bytu ani další skutečnosti, jež by bránily uzavření Smlouvy nebo užívání Služebního bytu.
2. Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením Smlouvy seznámil se stavem Služebního bytu, že se Služební byt nachází ve stavu plně způsobilém k užívání a v tomto stavu jej přijímá.

## III.

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci do užívání Služební byt blíže specifikovaný v článku I. odst. 1 Smlouvy, a to včetně vybavení uvedeného v předávacím protokolu (dále jen „*Předmět nájmu*“), a Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli za Předmět nájmu nájemné sjednané ve Smlouvě.

## IV.

### Účel nájmu

1. Účelem nájmu je zajištění bytových potřeb Nájemce.
2. Nájemce není oprávněn užívat Předmět nájmu k jiným účelům než k bydlení.
3. Nájemce je oprávněn se přihlásit ve Služební bytě k trvalému pobytu. Totéž platí i pro jeho rodinné příslušníky.
4. Nájem Služebního bytu se ve smyslu ust. § 2297 občanského zákoníku sjednává v souvislosti s výkonem zaměstnání pro Pronajímatele.

## V.

### Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to na dobu jednoho roku, **počínaje dnem 1. 3. 2024**.
2. Smlouvu je možné prodloužit dohodou uzavřenou mezi Pronajímatelem a Nájemcem ve formě písemného dodatku k této Smlouvě.

## VI.

### Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním Služební bytu

1. Nájemné za Předmět nájmu činí ~~7 200 Kč~~ (slovy: Devatenáct tisíc korun českých) měsíčně (dále jen „*Nájemné*“). Obsahuje následující položky: samotné nájemné, opotřebení vybavení bytu.
2. Nájemce se dále zavazuje platit Pronajímateli zálohy na služby spojené s užíváním Služebního bytu (zejména vodné a stočné) (dále jen „*Zálohy*“) a vyúčtování těchto Záloh (dále jen „*Vyúčtování*“). Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude pronajímateli hradit Zálohy ve výši 3 000 Kč (slovy: Tři tisíce korun českých) měsíčně. Zálohy jsou ze strany Pronajímatele vyúčtovány pravidelně čtvrtletně. Svoz domovního odpadu a dodávku el. energie sjedná Nájemce samostatně

s jednotlivými dodavateli. Nájemce se zavazuje přihlásit se k odběru el. energie a svozu domovního odpadu a platit tyto náklady přímo příslušnému dodavateli, pravidelně a v termínech dle faktur.

3. Nájemce bude platit Nájemné, Zálohy a Vyúčtování, popřípadě další platby vyplývající ze Smlouvy na bankovní účet Pronajímatele č. 2001620016/6000 pod variabilním symbolem 950314, specifickým symbolem mmrrrr.
4. Nájemné a Zálohy jsou splatné předem, vždy nejpozději k 20. dni měsíce předcházejícího měsíci, za který jsou Nájemné a Záloha placeny, a to převodem na účet pronajímatele. Vyúčtování je splatné v termínu stanoveném Pronajímatelem, který nesmí být kratší než 14 dnů ode dne doručení Vyúčtování Nájemci. Za den úhrady se považuje den připsání částky na účet Pronajímatele. Nájemné a Zálohy za měsíc březen 2024 jsou splatné při podpisu této Smlouvy.
5. Nájemné dle odst. 1 tohoto článku bude každoročně vždy k 1. březnu upravováno o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (ISC) vyhlášeného Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravovat výši Záloh, a to v návaznosti na změnu rozsahu poskytovaných služeb, jejich cen a výsledek vyúčtování Záloh za předchozí období. V případě změny Záloh oznámí Pronajímatel Nájemci tuto skutečnost vždy alespoň s třicetidenním předstihem.

## VII.

### Jistota

1. Nájemce se zavazuje složit před nabytím účinnosti Smlouvy na bankovní účet Pronajímatele jistotu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného, tj. 38 000 Kč (slovy: Třicet osm tisíc korun českých) (dále jen „**Jistota**“), jakožto zajištění plateb Nájemného, Záloh a Vyúčtování, popřípadě jiných nároků Pronajímatele vyplývajících ze Smlouvy (např. náhrada škody apod.).
2. V případě, že Nájemce bude v prodlení s placením Nájemného, Záloh a Vyúčtování, popřípadě s úhradou jiných svých závazků vyplývajících ze Smlouvy, je Pronajímatel oprávněn použít Jistotu nebo její část k úhradě svých pohledávek za Nájemcem, resp. své pohledávky jednostranně započíst vůči pohledávce Nájemce na vrácení Jistoty po skončení nájmu. Nájemce výslovně souhlasí s tím, aby Pronajímatel započítal Jistotu pro účely stanovené v předchozí větě i kdykoliv za doby trvání nájmu.
3. V případě, že Pronajímatel použije Jistotu nebo její část v souladu s odst. 2 tohoto článku Smlouvy, oznámí to do 30 dnů písemně Nájemci. Nájemce je následně ve lhůtě dalších 30 dnů povinen doplnit Jistotu do původní výše dle odst. 1 tohoto článku Smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že porušení této povinnosti je Pronajímatelem považováno za zvlášť závažné porušení povinností Nájemce.
4. Jistotu, popřípadě její část (dojde-li k jejímu snížení dle odst. 2 tohoto článku Smlouvy), vrátí Pronajímatel Nájemci do 30 dnů od (i) skončení nájmu, (ii) vrácení Předmětu nájmu Pronajímateli a současně (iii) vyrovnání všech ostatních pohledávek a závazků mezi Smluvními stranami vyplývajících ze Smlouvy, a to po splnění poslední z uvedených podmínek.
5. Dle dohody Smluvních stran se Jistota složená u Pronajímatele neúročí.

## VIII.

### Předání a převzetí Předmětu nájmu

1. O předání a převzetí Předmětu nájmu sepiší Smluvní strany předávací protokol (dále jen „**Protokol**“).
2. V Protokolu bude uveden stav Předmětu nájmu včetně případných vad, soupis vybavení Služebního bytu, stavy měřidel (elektroměr, vodoměr), informace o počtu předaných klíčů, datum vyhotovení Protokolu a popřípadě další podstatné skutečnosti. Protokol podepíší obě Smluvní strany.

3. Pokud Nájemce Předmět nájmu od Pronajímatele ke dni nabytí účinnosti Smlouvy nepřevzme, nebo odmítne podepsat Protokol, a to bez relevantního důvodu (např. nezpůsobilost Služební bytu k užívání), považuje se tato skutečnost za zvlášť závažné porušení smluvních povinností Nájemcem. Pronajímatel má v takovém případě právo od Smlouvy s okamžitou účinností odstoupit.
4. Protokol v obdobném rozsahu dle odst. 2 tohoto článku Smlouvy bude mezi Pronajímatelem a Nájemcem sepsán i při ukončení nájmu.

## IX.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním Předmětu nájmu.
2. Nájemce a další osoby užívající s ním Předmět nájmu jsou povinni jej užívat pouze ke sjednanému účelu a v souladu s platnými právními předpisy.
3. Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu v čistém, dobrém a užitelném stavu, zejména provádět běžné opravy a údržbu související s užíváním Služebního bytu (běžnými opravami a údržbou se rozumí zejména opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků, rolet a žaluzií, 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, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, jakož i další opravy a údržba uvedené v nařízení vlády č. 208/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění). Dále je povinen dbát na to, aby veškeré instalace a zařízení včetně spotřebičů byly v provozuschopném stavu a splňovaly podmínky stanovené platnými právními předpisy.
4. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli, po předchozí písemné výzvě učiněné alespoň 3 dny předem, provést kontrolu stavu a užívání Předmětu nájmu.
5. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli nebo jím pověřené osobě, po předchozí písemné výzvě učiněné alespoň 3 dny předem, provést instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, vody a jiných energií, jakož i odečet naměřených hodnot. Dále je povinen umožnit přístup k technickým zařízením umístěným v Předmětu nájmu, nebo k nimž je možný přístup pouze přes Předmět nájmu.
6. Při poruchách na rozvodech tepla a vody, popřípadě jiných instalací, je Nájemce povinen zajistit přerušení příslušného rozvodu a o poruše neprodleně informovat Pronajímatele. Nájemce je dále povinen neprodleně informovat Pronajímatele o potřebě oprav či jiných nutných zásahů v Předmětu nájmu (mimo běžných drobných oprav, které hradí Nájemce), a v případě vzniku pojistné události, jinak odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikne.
7. Nájemce je před nabytím účinnosti Smlouvy povinen sjednat pojištění odpovědnosti za škodu v občanském životě (min. na pojistnou částku 5 milionů Kč se spoluúčastí 50 000 Kč) a uzavřenou pojistnou smlouvu Pronajímateli předložit do 30 dnů od podpisu této Smlouvy.
8. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy Předmětu nájmu, pokud se Smluvní strany nedohodnou v konkrétním případě písemně jinak.
9. Nájemce není oprávněn přenechat Předmět nájmu, ani jeho část, do užívání třetí osobě, ledaže mu Pronajímatel předem vydal k tomu písemný souhlas.
10. Nájemce odpovídá Pronajímateli za škody vzniklé na Předmětu nájmu v důsledku jednání Nájemce, a to včetně škod způsobených třetími osobami, pokud jim Nájemce umožní přístup do Předmětu nájmu. Nájemce je současně povinen takto vzniklé škody neprodleně odstranit.

11. Nájemce není oprávněn provozovat v Předmětu nájmu jakoukoliv živnostenskou, podnikatelskou či obdobnou výdělečnou činnost, dále Nájemce není oprávněn umístit do Služebního bytu sídlo jakékoliv právnické osoby nebo místo podnikání jakékoliv fyzické osoby nebo jakéhokoliv jiného subjektu.
12. Nájemce není oprávněn v Předmětu nájmu chovat zvíře.
13. Nájemce je povinen oznamovat Pronajímateli změny v počtu osob užívajících Předmět nájmu, a to vždy nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy daná skutečnost nastala. Nájemce není oprávněn ve Služebním bytě přijmout jako nového člena domácnosti jiné osoby než osoby blízké.

## **X.**

### **Smluvní sankce**

1. V případě prodlení Nájemce s placením Nájemného, Záloh a Vyúčtování, popřípadě s úhradou jiných svých závazků vyplývajících ze Smlouvy, náleží Pronajímateli úrok z prodlení v zákonem stanovené výši a smluvní pokuta ve výši 100 Kč (slovy: sto korun českých) za každý započatý den prodlení.
2. V případě prodlení Pronajímatele s vrácením Jistoty, popřípadě s úhradou jiných svých závazků vyplývajících ze Smlouvy, náleží Nájemci úrok z prodlení v zákonem stanovené výši.
3. Na odpovědnost za škodu a náhradu škody se vztahují ustanovení občanského zákoníku.

## **XI.**

### **Skončení nájmu**

1. Nájem může skončit jedním z následujících způsobů:
  - a) písemnou dohodou smluvních stran,
  - b) písemnou výpovědí kterékoli smluvní strany, a to i bez udání důvodu, přičemž výpovědní doba činí 2 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně,
  - c) okamžitým odstoupením od Smlouvy z důvodu zvláště závažného porušení smluvních povinností druhou smluvní stranou,
  - d) Nájemce přestane vykonávat práci, v souvislosti s níž byl nájem sjednán (např. skončil pracovní poměr dohodou, dostal výpověď z důvodu na své straně), přičemž nájem skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém Nájemce přestal vykonávat práci pro Pronajímatele,
  - e) z dalších důvodů stanovených platnými právními předpisy.
2. Za zvláště závažné porušení smluvních povinností Pronajímatelem se považuje:
  - a) neodstranění vad na Předmětu nájmu, které má dle platných právních předpisů a Smlouvy odstranit Pronajímatel, delší než 60 dnů.
3. Za zvláště závažné porušení smluvních povinností Nájemcem se považuje zejména:
  - a) prodlení Nájemce s placením Nájemného, Záloh a Vyúčtování, popřípadě s úhradou jiných svých závazků vyplývajících se Smlouvy, delší než 60 dnů,
  - b) poškozují-li Nájemce Předmět nájmu, Dům, nebo svým jednáním způsobuje škodu na majetku uživatelů jiných prostor v Domě,
  - c) porušuje-li Nájemce opakovaně své povinnosti vyplývající ze Smlouvy, a to přesto, že byl na tuto skutečnost v předchozích šesti měsících již upozorněn,

- d) užívá-li Nájemce Předmět nájmu v rozporu s platnými právními předpisy nebo v rozporu se sjednaným účelem nájmu,
  - e) přenechá-li Předmět nájmu do užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
4. Nájemce se zavazuje předat Pronajímateli při skončení nájmu Předmět nájmu vyklizený a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
  5. Nájemce při předání Předmětu nájmu předloží Pronajímateli:
    - a) potvrzení o odhlášení dodávek energií sjednaných dle čl. VI. odst. 2 této smlouvy,
    - b) potvrzení o odhlášení z trvalého pobytu, pokud byl do Služebního bytu přihlášen; nepředloží-li Pronajímateli takové potvrzení, je Pronajímatel oprávněn ukončit trvalý pobyt Nájemce ve Služebním bytě.
  6. V případě prodlení Nájemce s vyklizením a předáním Předmětu nájmu se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 500 Kč (slovy: Tisíc pět set korun českých) za každý započatý den prodlení.
  7. V případě, že Nájemce nevyklidí Předmět nájmu ani do tří měsíců od skončení nájmu a současně bude zřejmé, že Předmět nájmu už neuvžívá, Nájemce dává podpisem této Smlouvy Pronajímateli souhlas do Předmětu nájmu vniknout, protokolárně zaevidovat stav Předmětu nájmu, pořídit soupis movitých věcí nacházejících se v Předmětu nájmu a následně tyto movité věci vyklidit a vhodným způsobem uskladnit. Vyklizení a uskladnění movitých věcí oznámí Pronajímatel Nájemci. Veškeré náklady na vyklizení a uskladnění movitých věcí nese v plné výši Nájemce a Pronajímatel má právo je jednostranně započíst vůči Jistotě.
  8. Nebezpečí škody na Předmětu nájmu přechází z Nájemce na Pronajímatele okamžikem jeho předání.


## **XII. Závěrečná ustanovení**

1. Tato Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1. 3. 2024.
2. Právní vztahy smluvních stran tuto Smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, popřípadě dalšími souvisejícími právními předpisy České republiky.
3. Jakékoli změny či dodatky Smlouvy je možné provádět pouze písemně, a to formou očíslovaných dodatků ke Smlouvě.
4. Dokumenty související se Smlouvou budou doručovány smluvním stranám osobně, datovou schránkou nebo doporučenou zásilkou. Toto ustanovení se netýká běžné komunikace, která bude vedena prostřednictvím e-mailových adres uvedených v záhlaví této Smlouvy. Dojde-li ke změně uvedené e-mailové adresy, sdělí daná smluvní strana tuto skutečnost písemně druhé smluvní straně.
5. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž obě smluvní strany obdrží po jednom výtisku.
6. Stane-li se některé ustanovení Smlouvy neplatným nebo neúčinným, zavazují se smluvní strany nahradit jej takovým platným a účinným ustanovením, které je neblíže původnímu ustanovení s přihlédnutím k vůli obou smluvních stran. Tato skutečnost nemá vliv na platnost a účinnost Smlouvy jako celku.
7. Smluvní strany prohlašují, že Smlouvu uzavřely podle své svobodné a vážné vůle, že ji před svým podpisem podrobně prostudovaly a dobře jí rozumí. Na důkaz toho níže připojují své podpisy.
8. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších



předpisů, a souhlasí s tím, aby veškeré informace ve Smlouvě obsažené, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám, pokud si je vyžádají.

V Praze dne 22. 2. 2024

A large rectangular area of the document is completely redacted with a dense black and white noise pattern. A blue rectangular box is drawn over the right portion of this redacted area, and a blue circle is drawn over the right edge of the box.

**Obchodní akademie Dušní**

A horizontal line of text is redacted with a dense black and white noise pattern.

Pronajímatel

A large rectangular area of the document is completely redacted with a dense black and white noise pattern.A horizontal line of text is redacted with a dense black and white noise pattern.

Nájemce

