

NÁJEMNÍ SMLOUVA Byt pro organizace

NS č. 126/2024

1)

Městská část Praha 3

se sídlem Havlíčkovo nám. 700/9, Praha 3

IČO: 00063517

zastoupená místostarostou, panem Mgr. Ondřejem Rutem

(dále jen pronajímatel)

a

2)

BONA, o.p.s.

se sídlem Pod Čimickým hájem 177/1, Bohnice, 181 00 Praha 8

IČO: 25732587

zastoupená ředitelem, panem [REDACTED]

(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

- Pronajímatel ve smyslu zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze a Statutu hl. města Prahy, v platném znění (obecně závazná vyhláška hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb., hl. m. Prahy), vykonává práva a povinnosti vlastníka bytu č.3 v 1.podlaží domu č.p. 1937 v Praze 3, k. ú. Žižkov, ul. Zelenky-Hajského 4 (dále též jen „byt“ či „předmět nájmu“).
- Byt se sestává z obytné místnosti, kuchyně, koupelny s WC, komory, předsíně a sklepa.
- Při uzavírání smlouvy strany vycházejí z toho, že v byt budou užívat 3 osoby.

II.

Předmět smlouvy

- Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci do užívání byt uvedený v čl. I. a nájemce výše specifikovaný byt do nájmu přijímá a zavazuje se jej užívat ke sjednanému účelu a hradit za jeho užívání sjednané nájemné.

- 2) Podkladem k uzavření smlouvy jsou následující dokumenty pronajímatele:
 - Usnesení, které vydala Rada městské části Praha 3 č. 292 dne 24.04.2024
- 3) Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu za účelem poskytování chráněného tréninkového bydlení klientům.

III.

Doba nájmu

- 1) Nájem se sjednává s účinností **od 1.6.2024 na dobu určitou 3let, tj. do 31.05.2027.**
- 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.

IV.

Nájemné a úhrady za služby

- 1) Nájemné bylo sjednáno ve výši **180,-Kč za m2/měsíčně**. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši **9.954,- 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“). Platební údaje jsou uvedeny v evidenčním listě, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha.
- 3) Pronajímatel se zavazuje prostřednictvím správce 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 v souladu se zák. č. 67/2013 Sb. za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období. Nedoplatky a přeplatky z vyúčtování záloh na služby jsou splatné 4 měsíců po doručení vyúčtování. Smluvní strany sjednávají, že bude-li nájemce pokračovat v nájmu bytu i v dalším zúčtovacím období, nebudou přeplatky z vyúčtování služeb ve výši nepřesahující 500,00 Kč vráceny nájemci, ale budou převedeny na platby za služby na další zúčtovací období. Nájemce může i přes výše uvedené v konkrétním případě požádat o vrácení přeplatku v jakékoliv výši a pronajímatel je povinen takové žádosti vyhovět.
- 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 dodavatelé 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. K takové úpravě není třeba

uzavření dodatku ke smlouvě, přičemž po provedení úpravy je nájemci předán nový evidenční list, který nahradí evidenční list v příloze této smlouvy.

7) Jiné služby, než ty uvedené v evidenčním listu, bude nájemce odebírat přímo na základě smlouvy s dodavatelem těchto služeb (např. energií). Nájemce si odběr těchto energií v součinnosti s Pronajímatelem převede na sebe, jinak odpovídá za vzniklou škodu.

V.

Podmínky nájmu

- 1) Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu pouze k účelu sjednanému v čl. II odst. 3 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. II. 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. Nájemce není oprávněn k poskytování krátkodobých podnájmu nebo ubytovacích služeb v předmětném bytě, zejména prostřednictvím internetových portálů k tomu určených. Porušení tohoto odstavce se považuje za porušení povinností Nájemce zvlášť závažným způsobem.
- 3) Nájemce je povinen oznámit pronajímateli prostřednictvím správce bez zbytečného odkladu skutečnosti rozhodné pro nájemní vztah a stanovení výše úhrad za služby, a to zejména počet osob, které budou předmět nájmu v souladu se sjednaným účelem užívat. Nájemce je povinen současně poskytnout pronajímateli prostřednictvím správce kontakt (telefonní číslo) na osoby užívající byt, který může být pronajímatelem využit např. v případě havárie či z jiných důvodů, při kterých je třeba bezodkladně zpřístupnit byt. 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) Nájemce a osoby, kterým přenechal byt k užívání v souladu s čl. V. odst. 2 této smlouvy, jsou povinni byt, společné prostory a zařízení domu užívat řádně, a to tak, aby zejména byl zachován klid, pořádek a dobré mravy v domě a nedocházelo k rušení ostatních obyvatel domu a byla šetřena jejich práva a oprávněné zájmy.
- 5) Pronajímatel udržuje po dobu nájmu předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání ke sjednanému účelu.
- 6) Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu, a to v následujícím rozsahu:

- 6.1) 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, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích 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).

6.2) 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 6.1) 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.

Další podmínky běžné údržby a oprav předmětu nájmu stanoví nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

- 7) 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, , přitom je povinen dodržet beze zbytku ustanovení obecně závazných právních předpisů, této smlouvy, jakož i pravidel chování v domě. Dohodou účastníků se vylučuje uplatnění ustanovení § 2220 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku. V případě, že nájemce provede stavební či jiné úpravy bytu bez předchozího souhlasu pronajímatele, nemá nárok na jakoukoliv kompenzaci takto vynaložených nákladů či na náhradu zhodnocení předmětu nájmu a po skončení nájmu je předmět nájmu povinen uvést do původního stavu, nedohodnou-li se strany jinak.
- 8) Nebude-li stranami dohodnuto jinak, zavazuje se nájemce při vyklizení a odevzdání bytu po skončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou udělit souhlas s převodem měřidel na pronajímatele.

- 9) Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za věci vnesené do bytu nájemcem. Nájemci se doporučuje pro celou dobu nájmu uzavřít pojištění osobních movitých věcí, které se budou v bytě nacházet a pojištění pro případ škody způsobené třetím osobám v souvislosti s nájmem bytu.

VI. Ukončení nájemního vztahu

- 1) 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 tří měsíců
- užívá-li nájemce předmět nájmu v rozporu se smlouvou, zejm. nenahlásí-li dle čl. V. 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 v rozporu s čl. V. odst. 2 této smlouvy,
- 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 druhého měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.

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.

- 2) 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. Nájemce je povinen předmět nájmu před předáním vymalovat bílou barvou, nebyl-li ze strany nájemce takto vymalován v poslední roce před skončením nájmu. Při porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn zajistit

vymalování sám na náklady nájemce. Vyklizený předmět nájmu je nájemce povinen předat protokolárně prostřednictvím správce. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a nic mu nebrání v přístupu do bytu.

- 3) V případě prodlení nájemce s předáním předmětu nájmu v den skončení nájmu je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti. Výše smluvní pokuty je omezena do výše trojnásobku měsíčního nájemného. Pronajímatel má v takovém případě rovněž právo na náhradu za užívání předmětu nájmu ve výši ujednaného nájemného, případně obvyklého nájemného, pokud obvyklé nájemné převyšuje nájemné ujednané, až do dne, kdy nájemce předmět nájmu skutečně odevzdá.

VIII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran a účinnosti dnem uvedeným v čl. III. této smlouvy, za podmínky jejího předchozího zveřejnění dle odst. 6) tohoto článku 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 dvě vyhotovení, nájemce jedno vyhotovení a jedno vyhotovení obdrží správce.
- 5) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a souhlasí s jejím obsahem. Na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.
- 6) Podepsáním 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 3 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 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.

7) Správu předmětu nájmu vykonává za pronajímatele správce. Správce vykonává práva a povinnosti pronajímatele související se správou předmětu nájmu, proto se nájemce bude po dobu nájemního poměru ve věcech souvisejících se správou předmětu nájmu (včetně vrácení předmětu nájmu) obracet na správce. Právní jednání směřující ke změně či zániku nájmu (např. výpověď, návrh na ukončení nájmu dohodou, apod.) však nájemce adresuje vždy pronajímateli. Kontaktní údaje správce jsou: **Správa zbytkového majetku Praha 3 a.s., Olšanská 2666/7, 130 00 Praha 3.**

8) Příloha: evidenční list nájemce

V Praze dne.....^{7.5.24}.....

V Praze dne.....

nájemce



BONA, o.p.s.
Pod Čimickým hájem 177/1
181 00 Praha 8
T: +420 730 112 967
E: info@bona-ops.cz
IČ: 25732587, www.bona-ops.cz

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podpisující:	Mgr. Ondřej Rut
Organizace:	Městská část Praha 3, Úřad městské části
Sériové č. cert.:	23051409
Vydavatel cert.:	PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas:	14.05.2024 10:54:42
Důvod:	
Místo:	

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 24.04.2024 č. 292.

Městská část Praha 3
Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 00 Praha 3, IČ 00063517
zastoupená společností
Správa zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s.
Olšanská 2666/7, 130 00 Praha 3

EVIDENČNÍ LIST pro výpočet nájemného z bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (služby)

I. Základní údaje			
Nájemce: BONA, o.p.s.	Rodné číslo:	SIPO:	
Adresa objektu: Zelenky-Hajského 1937/4	Č. jedn.: byt č. 3	Velikost bytu:	1+1
Smlouva od: 01.06.2024 doba určitá do 31.05.2027	Počet hlášených osob: 4	- z toho na služby 3	
Číslo účtu MČ Praha 3: 9021-2000781379/0800	Variabilní symbol:	0193700302	
Číslo účtu pro přeplatky: 115-1701320247/0100	Telefon:	[REDACTED]	
Email: [REDACTED]	Datová schránka:	[REDACTED]	

III. Základní příslušenství a způsob vytápění			
WC: 1 x	Koupelna: 1 x	Výtah:	Výtah jednotka neužívá
Způsob vytápění: dle m2		Kvalita bytu:	1

IV. Podlahová plocha v m2				
Charakter místnosti:	Plocha místnosti		Sazba za m2	Nájemné (sazba x zap. plocha)
	skutečná	započitatelná		
Obytná místnost	22,90	22,90	180,00	4 122,00 Kč
Kuchyně	14,00	14,00	180,00	2 520,00 Kč
Koupelna s WC	4,00	4,00	180,00	720,00 Kč
Komora	1,00	1,00	180,00	180,00 Kč
Předsíň	7,00	7,00	180,00	1 260,00 Kč
Sklep	6,40	6,40	180,00	1 152,00 Kč
Celkem	55,30 m2	55,30 m2		9 954,00 Kč

V. Základní měsíční nájemné v Kč	9 954,00 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	9 954	210	0	2 500	1 290	0	255	30	0	0
Celkový předpis platný od 01.06.2024										14 239,00 Kč

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

Souhlasím s údaji uvedenými v evidenčním listě

V Praze dne 07.05.2024

Správa zbytkového majetku
MČ Praha 3 a.s.
Oddělení správy nemovitostí
Olšanská 2666/7, 130 00 Praha 3
IČ: 285 33 062

Pronajímatel - správce



BONA, o.p.s.
Pod Čimickým hájem
181 00 Praha 8
T: +420 730 112 967
E: info@bona-ops.cz
IČ: 25732587, www.bona-ops.cz

Nájemce