

Smlouva o nájmu bytu

2024/OSM/0099/ONAB

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli podle občanského zákoníku

Městská část Praha 9

se sídlem Praha 9, Sokolovská 14/324
zastoupená starostou
Mgr. Tomášem Portlíkem
IČ: 00063894

na straně jedné jako „pronajímatel“,

a

Základní škola Špitálská

se sídlem Špitálská 789/4, Vysočany, 190 00 Praha 9
zastoupená ředitelem
Mgr. Michaelem Kiporem
IČ: 61382213

na straně druhé jako „nájemce“,

t a k t o:

Článek I. Předmět nájmu

1. Pronajímateli je Obecně závaznou vyhláškou hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy (dále jen „Statut“) svěřen byt č. [REDAKCE], Praha 9. Pronajímatel při nakládání s předmětem nájmu vykonává všechna práva a povinnosti vlastníka, není-li „Statutem“ stanoveno jinak.
2. Pronajímatel přenechává nájemci za nájemné do užívání byt včetně zařizovacích předmětů.
[REDAKCE] Praha 9, k.ú. Vysočany.

Byt sestává z:

kuchyně o podlahové ploše 17,40 m²,
2 pokojů o podlahové ploše 19,50 m² a 9,45 m²,
a příslušenství o podlahové ploše předsíně 5,65 m², koupelny 3,25 m², WC 0,80 m² a samostatné komory (spíž) 0,50 m².

Celková podlahová plocha bytu je 56,55 m² (dále jen „předmět nájmu“).

3. Rozsah vybavení a zařízení bytu je uveden v evidenčním listu, popř. v protokolu o převzetí bytu.

Článek II. Účel nájmu

Účelem nájmu je pronajmutí předmětu nájmu dle čl. I této smlouvy pro potřeby Základní škola Špitálská, Praha 9, IČ 61382213. Pronajímatel souhlasí, že předmět nájmu bude nájemce dále podnájemat, a to pouze osobě, která je v trvalém pracovním či služebním poměru k nájemci. Podnájemní smlouvu mezi nájemcem a jeho zaměstnancem zašle nájemce z této smlouvy vždy pronajímateli (MČ Praha 9) na vědomí.

Článek III. Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se sjednává na dobu **určitou 2 roky** s účinností ode dne uzavření této smlouvy oběma stranami, s možností prodloužení smluvního vztahu po vzájemné dohodě smluvních stran.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájem lze prodloužit pouze písemnou změnou této smlouvy – dodatkem, tedy vyloučily použití § 2285 občanského zákoníku o obnovování nájmu.

Článek IV. Předání bytu

1. Byt je způsobilý k nastěhování a obývání. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Nájemce výslovně souhlasí s tím, že v takovém případě, kdy dá pronajímatel souhlas ke konkrétně specifikovaným stavebním úpravám, nemá právo po skončení nájmu na vyrovnání podle míry zhodnocení.
2. Správcem objektu je na základě Mandátní smlouvy TOMMI holding s.r.o., se sídlem U Svobodárny 1110/12, Praha 9, IČ: 45280355 (dále jen správní firma). Práva a povinnosti správce ve vztahu k nájemci jsou uvedeny v příloze č. 3, která tvoří nedílnou součást této smlouvy. Předmět nájmu předá nájemci do užívání správní firma.

Článek V. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Nájemné za nájem bytu bez zařizovacích předmětů se sjednává dohodou ve výši: **124,26 Kč/m²/měsíc**.
2. Nájemné za vybavenost bytu zařizovacími předměty činí **166,90 Kč/měsíc**.
3. Celková částka nájemného činí součet částky vypočtené ze sazby ve výši 124,26 Kč/m² započitatelné podlahové plochy a částky za vybavenost bytu zařizovacími předměty, tedy částku **7.194,-Kč** měsíčně.
4. Výpočet měsíčního celkového nájemného a soupis zařizovacích předmětů je uveden v evidenčním listu (dále též jen jako „evidenční list“).
5. Celkové nájemné nezahrnuje úhrady záloh na služby spojené s užíváním bytu.

6. Započitatelnou podlahovou plochou bytu se rozumí celková plocha všech místností v bytě i mimo byt užívaných výhradně nájemcem bytu a polovina plochy sklepů užívaných výhradně nájemcem bytu, pokud nejsou místnostmi, a balkonů, lodžii a teras, které jsou užívány výhradně nájemcem bytu. Nájemce prohlašuje, že se seznámil s výměrou bytu a že tato výměra, stejně jako započitatelná podlahová plocha bytu, odpovídají hodnotám uvedeným v této smlouvě a jejích přílohách.
7. Konkrétní výše měsíčního nájemného za byt a záloh za plnění je uvedena v evidenčním listu nebo jeho změně.

Pronajímatel poskytuje prostřednictvím dodavatelů a správní firmy následující plnění (v závislosti na vybavení domu):

- a) ústřední vytápění
- b) dodávku teplé vody
- c) dodávku vody z vodovodů a vodáren
- d) odvádění odpadních vod kanalizacemi
- e) provoz výtahu
- f) úklid společných prostor v domě
- g) osvětlení společných prostor v domě
- h) provoz domovní prádely
- i) kontrolu a čištění komínů
- j) odvoz a likvidaci komunálního odpadu
- k) umožnění příjmu televizního a rozhlasového signálu

Skutečný rozsah plnění dodávaných nájemci v závislosti na vybavení domu (příp. bytu) je uveden v evidenčním listě.

8. Ceny za plnění se rozúčtují dle pravidel pro rozúčtování stanovených zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
9. Měsíční nájemné spolu se zálohami na služby je nájemce povinen platit pronajímateli řádně a včas na jeho účet prostřednictvím správní firmy v dohodnutém termínu, nejpozději však do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné (počínaje 1. měsícem pronájmu), tento den je dnem uskutečnění plnění. O případné změně čísla účtu bude nájemce vhodným způsobem včas informován.
10. Nezaplatí-li nájemce nájemné, zálohu na služby či nedoplatek z vyúčtování služeb řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, ve výši stanovené platným právním předpisem.
11. Skutečnou výši úhrady za plnění rozúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé služby pronajímatel (nebo pověřená správní firma) nájemci podle zvláštního předpisu, rozhodnutí cenového orgánu, anebo podle dohody nájemců v domě. V případě rozúčtování některé služby podle dohody, musí být tato dohoda součástí evidenčního listu.
12. S vyúčtováním za služby a splatností nedoplatku či přeplatku seznámí pronajímatel nebo správní firma nájemce vhodným způsobem. Na požádání nájemce je pronajímatel nebo správní firma povinna prokázat správnost vyúčtování příslušnými doklady. Námitky proti rozvrhu musí nájemce uplatnit písemně u pronajímatele nebo správní firmy nejpozději do termínu stanoveného právním předpisem, pokud ji tento stanoví, a pokud ji nestanoví, nejpozději do 15 kalendářních dnů ode dne doručení vyúčtování.

13. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že při změně rozsahu, kvality nebo ceny plnění v probíhajícímu roce, je pronajímatel oprávněn odpovídajícím způsobem změnit výši záloh na úhradu cen plnění, a to po předchozím písemném oznámení. Okamžikem doručení oznámení pronajímatele o změně výše měsíčních záloh se toto písemné podání, respektive jeho obsah stává nedílnou obsahovou součástí této smlouvy závaznou pro smluvní strany.
14. Smluvní strany se dohodly, že nebude-li pronajímatelem písemně určeno jinak, započítávají se úhrady všech splatných závazků, a to i promlčených, vůči pronajímateli z této smlouvy v pořadí:
 - a) nájemné
 - b) úhrada za plnění spojená s užíváním bytu
 - c) příslušenství
 - d) ostatní závazkya to vždy na ten závazek v tom kterém pořadí, který je dříve splatný.

Článek VI.

Podmínky předání a převzetí bytu

1. Správní firma uvedená v článku IV. této smlouvy, která na základě smlouvy o správě nemovitostí obstarává za pronajímatele správu domu, předá nájemci předmět nájmu nejpozději do pěti pracovních dnů ode dne, kdy ji o předání bytu nájemce požádá. Skutečnost, že nájemce o předání bytu nepožádá, nemá vliv na jeho povinnost hradit nájemné podle této smlouvy. O případné změně správy domu během doby nájmu bude nájemce písemně informován. Kompetence a povinnosti správní firmy jsou uvedeny v příloze č. 1 této nájemní smlouvy.
2. O předání a převzetí bytu se mezi pronajímatelem zastoupeným pověřenou správní firmou a nájemcem sepíše předávací protokol (ve 3 stejnopisech, z nichž po jednom obdrží nájemce, jeden stejnopis pronajímatel a jeden stejnopis správní firma), který se jejich podpisem stává přílohou této smlouvy. Do protokolu se uvede stav bytu a jeho vybavení a případné závady, budou-li zjištěny.
3. Při podpisu protokolu o předání a převzetí bytu předá správní firma nájemci evidenční list s výpočtem nájemného a záloh na cenu za služby. Evidenční list se předáním nájemci stává přílohou této smlouvy.
4. Po zániku nájmu bytu se nájemce zavazuje byt předat ve stavu, v jakém jej převzal správní firmě, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas vlastníka bytu. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání bytu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatelem pověřená správní firma na náklad nájemce.

Článek VII.

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu jsou obecně upraveny v platných právních předpisech, zejména v zákoně č. 89/2012 Sb. (dále jen „občanský zákoník“), ve znění pozdějších

předpisů, zvláštních právních předpisech, kterými se provádí občanský zákoník a dalších zvláštních předpisech souvisejících s nájmem bytu.

2. Nájemce je dále povinen dodržovat všechna ujednání obsažená v této nájemní smlouvě a v pravidlech pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu (domovní řád - příloha č. 2), která obsahují rovněž aktuální přehled práv a povinností pronajímatele a nájemce vyplývajících z právních předpisů ke dni uzavření této nájemní smlouvy a jsou její přílohou. Nerespektování povinností stanovených domovním řádem ze strany nájemce, může být považováno za závažné či hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu, a tedy výpovědním důvodem podle § 2288 občanského zákoníku. Pokud v období po uzavření nájemní smlouvy dojde ke změně právních předpisů, řídí se smluvní strany vždy jejich platným zněním.
3. Nájemce může pronajatý byt nebo jeho část přenechat jinému do podnájmu pouze s písemným souhlasem pronajímatele, a to i v případě, že v bytě sám trvale bydlí.
4. Zánik nájmu bytu se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Po zániku nájmu je nájemce povinen předat byt příslušné správní firmě v den, kdy nájem končí, pokud nedojde k jiné dohodě. O předání a převzetí se vždy sepiše protokol.
5. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem, to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.

Článek VIII.

Drobné opravy bytu

1. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.
2. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.
3. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
4. Vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu se řídí aktuální právní úpravou, v době podpisu této smlouvy je to nařízením vlády č. 308/2015 Sb.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

1. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
2. Doručováno bude na adresu stran uvedenou v záhlaví této smlouvy, příp. na jinou písemně sdělenou adresu. V případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se písemnost považuje za doručenu i v případě, že si adresát písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla připravena k vyzvednutí, nevyzvedne. Doručující orgán po marném uplynutí této lhůty vhodí písemnost do schránky.

3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv (CES) vedené Městskou částí Praha 9, která je veřejně přístupná a obsahuje údaje o smluvních stranách, předmět smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.
4. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel, po jednom stejnopise nájemce a správní firma.
6. Po podpisu Smlouvy o nájmu bytu nájemce obdrží evidenční list, protokol o předání a převzetí bytu od správní firmy.

V Praze dne

V Praze dne

JUDr. Jana Nowaková Těmínová
místostarostka MČ Praha 9
pronajímatel

Mgr. Michael Kipor
ředitel ZŠ Špitálská
nájemce

Přílohy, které jsou nedílnou součástí této smlouvy:

1. Přehled kompetencí a povinností správce domu
2. Pravidla pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu (domovní řád)