

Smlouva o nájmu služebního bytu

uzavřená dle § 2297 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“)

mezi následujícími smluvními stranami:

organizace: Lesy hl. m. Prahy

se sídlem: Práčská 1885, Praha 10 – Záběhllice, 106 00

IČ: 45247650

DIČ: CZ45247650

zastoupená: Ing. Ondřejem Paličkou, ředitelem organizace,

(na straně jedné jako „pronajímatel“),

a



bytem: Plzeňská 268, Cerhovice 267 01

(na straně druhé jako „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu služebního bytu:

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že podle Zřizovací listiny příspěvkové organizace Lesů hlavního města Prahy ze dne 2.10.2018, schválené dne 6.9.2018 usnesením č. 39/223 je oprávněn hospodařit s bytem, nacházejícím v budově na adrese Práčská 1885/12, v obci Praha 10, 106 00, k.ú. Praha 10, a že splnil veškeré podmínky pro realizaci nájemního vztahu.
2. Nájemce je na základě pracovní smlouvy ze dne 21.4.2023 zaměstnán v organizaci pronajímatele.
3. Výše uvedený byt má charakter služebního bytu dle ustanovení § 2297 a násl. občanského zákoníku a nájem je v této souvislosti ujednáván v souvislosti s výkonem zaměstnání pro pronajímatele.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání uvedený byt o celkové výměře podlahové plochy 31,19 m², skládající se ze 2 místností (2+kk).
2. Současně s nájmem bytu je nájemci přenecháno vybavení bytu dle přílohy č. 1 této smlouvy – evidenční list.

III.

Účel smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmětný byt do užívání výhradně za účelem bydlení.

IV.

Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou v délce trvání 1 rok, neskončí-li nájem dříve skončením zaměstnaneckého poměru nájemce. V případě, že žádná ze smluvních stran neoznámí druhé smluvní straně nejpozději 2 měsíce přede dnem ukončení nájmu písemně svůj zájem v nájmu nepokračovat, prodlužuje se tato smlouva o další kalendářní rok. Obnovení nájmu podle ustanovení § 2285 občanského zákoníku se vylučuje.
2. V případě ukončení pracovního poměru mezi pronajímatelem a nájemcem tato smlouva končí ke dni ukončení pracovního poměru, nedohodnou-li se smluvní strany písemně jinak.
3. Tuto smlouvu je možné oboustranně vypovědět s výpovědní lhůtou v délce trvání 3 měsíce, a to i bez udání důvodu. Výpovědní lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
4. Dále tato smlouva končí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele, aniž k tomu měl vážný důvod.
5. Přestane-li nájemce vykonávat práci pro pronajímatele z důvodů spočívajících v jeho věku nebo zdravotním stavu, z důvodu na straně pronajímatele nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájemci nájem služebního bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal vykonávat práci.
6. Zemře-li nájemce, nájem služebního bytu skončí. Osoba, která v bytě bydlela společně s nájemcem, má právo v bytě bydlet; vyzve-li ji však pronajímatel, aby byt vyklidila, je povinna tak učinit nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží.
7. Nájemce se zavazuje uvedený byt vyklidit bez nároku na náhradu a byt odevzdat se vším vybavením a zařízením ve stavu, jak jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení k poslednímu dni nájemního vztahu, nebude-li mezi smluvními stranami sjednán jiný termín.

V.

Nájemné a úhrada za plnění spojené s užíváním bytu

1. Po dobu, kdy sjednávání výše nájemného je upraveno pouze obecnými ustanoveními občanského zákoníku a není upraveno zvláštním předpisem, sjednává se nájemné dohodou v souladu se započitatelnou podlahovou plochou za měsíc. Započitatelnou podlahovou plochou se rozumí celková plocha všech místností v bytě užívaných

nájemcem bytu. V případě, že dojde ke změně úpravy sjednávání výše nájemného právním předpisem, bude od doby účinnosti tohoto předpisu nájemné upravováno v souladu s ním. Výpočet měsíčního nájemného a soupis zařizovacích předmětů je uveden v evidenčním listu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.

2. Výše úhrady nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu je uvedena v evidenčním listu, který je nedílnou přílohou této smlouvy jako její příloha č.1. Při změně předpisů upravujících výši nájemného nebo úplaty za služby, příp. změny cen dodavatelů služeb, a/nebo v případě nedostatečně vysokých záloh za uplynulé období, zjištěných při vyúčtování, bude provedena úprava nájemného nebo výše záloh na služby, a to počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodu pro změnu. Pronajímatel oznámí nájemci změnu úhrad předem písemně. Dojde-li ke změně stavu nebo počtu zařizovacích předmětů či ke změně rozsahu, kvality nebo ceny poskytovaných plnění v probíhajícím roce, provede pronajímatel odpovídající změnu nájemného a/nebo záloh na úhradu cen plnění v evidenčním listu a o této změně informuje předem písemně nájemce bytu.
3. Změní-li se na straně nájemce skutečnosti rozhodné pro rozsah poskytovaných plnění (zejména počet osob, resp. členů domácnosti užívajících byt), je povinen oznámit to pronajímateli nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy tato skutečnost nastala. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn vypovědět nájemní smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou, plynoucí ode dne doručení výpovědi nájemci.
4. Smluvní strany sjednávají tzv. „inflační doložku“, na základě které je pronajímatel oprávněn jednostranně od 1.1. příslušného kalendářního roku kdykoli jednorázově zvýšit sjednané nájemné o index spotřebitelských cen za předchozí rok vyhlášený ČSÚ. Zvýšené nájemné bude uplatněno písemným oznámením ze strany pronajímatele.
6. Nájem a zálohy na úhradu služeb poskytovaných v souvislosti s nájmem je nájemce povinen hradit pronajímateli bezhotovostně, na bankovní účet pronajímatele [redacted] vedený u PPF banka a.s., a to vždy nejpozději k 5. dni v měsíci předem.

VI.

Předání předmětu nájmu

1. Byt uvedený v čl. II. předá pronajímatel nájemci do užívání, a to na základě písemného předávacího protokolu.

2. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že se seznámil se stavem pronajímaného bytu. Byt přebírá způsobilý k okamžitému nastěhování a bydlení, což podpisem této smlouvy potvrzuje.
3. Po zániku nájmu bytu se nájemce zavazuje byt předat ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon, i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas pronajímatele. Drobné opravy 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 pověřený správce na náklad nájemce.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti pronajímatele:
 - a) Pronajímatel odevzdá nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zavazuje se zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
 - b) Drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu se zavazuje ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb., v platném znění, hradit nájemce.
2. Práva a povinnosti nájemce a osob obývajících byt společně s nájemcem:
 - a) Nájemce je povinen platit řádně a včas nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu.
 - b) Nájemce může užívat byt pouze k účelu dohodnutému ve smlouvě.
 - c) Nájemce oznámí pronajímateli potřebu oprav (mimo drobných oprav), které má pronajímatel provést a umožní mu provedení těchto oprav.
 - d) Nájemce není oprávněn provádět v bytě žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny.
 - e) Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po předchozím oznámení prohlídku užívaného bytu.
 - f) Po skončení nájmu nájemce byt vyklidí a odevzdá zpět pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, a to k poslednímu dni platnosti

nájemní smlouvy. Pro případ porušení povinnosti vyklidit předmět nájmu sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši 1.000,- Kč za každý kalendářní den prodlení.

- g) Pronajatý byt nebo jeho část je nájemce oprávněn přenechat do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností nájemce a je důvodem pro výpověď z nájmu bytu, s jednoměsíční výpovědní lhůtou, plynoucí ode dne doručení výpovědi nájemci.
- h) Nájemce je povinen dodržovat provozní řád budovy, ve které se pronajímáný byt nachází:
- i) Nájemce je povinen pečovat o vnitřní i vnější společné prostory budovy, a to způsobem stanoveným v příloze č. 2 této smlouvy.
- j) Nájemce je povinen plnit úkoly, související s jeho pracovním poměrem u pronajímatele, stanovené v souvislosti s předmětem nájmu a nájmem služebního bytu obecně v příloze č. 3, která tvoří nedílnou součást této smlouvy.
- k) Nájemce je povinen dodržovat veškeré právní předpisy, včetně předpisů bezpečnostních, protipožárních a hygienických.
- l) V případě havárie na zařízeních tvořících stavební podstatu nemovitosti, zejména v případě elektrických rozvodů, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit neprodleně pronajímateli, který se zavazuje zajistit příslušné opravy v takových termínech a kvalitě, aby nebyl nijak narušen výkon práv nájemce z této smlouvy.
- m) V případech havárií, které nesnesou odkladu a při kterých by prodlení s opravou mohlo nepříznivě působit na nájemce, je nájemce oprávněn sám zajistit opravy s tím, že pronajímatel poté uhradí přiměřené náklady vynaložené nájemcem na opravu.
- n) Nájemce si na svůj vlastní náklad pojistí veškeré vlastní zařízení a vybavení umístěné v předmětu nájmu.
- o) Nedohodnou-li se účastníci smlouvy jinak, nemá nájemce právo na náhradu nákladů, které vynaloží na vylepšení předmětu nájmu, což může učinit jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
- p) Nájemce se zavazuje v předmětu nájmu udržovat čistotu a pořádek a podílet se na provádění činností nutných k zajištění provozu objektu (topení, úklid sněhu v zimním období apod.).

- r) Nájemce je povinen umožnit do objektu přístup pracovníkům firem zajišťujících servisní služby (např. čištění komínů, čištění okapů, revize elektrických rozvodů a hasicích přístrojů, odečítání stavů vodoměrů a elektroměrů).
- s) Nájemce je povinen dodržovat všechna ujednání obsažená v této nájemní smlouvě. Pokud v období po uzavření nájemní smlouvy dojde ke změně právních předpisů, řídí se smluvní strany vždy jejich platným zněním.

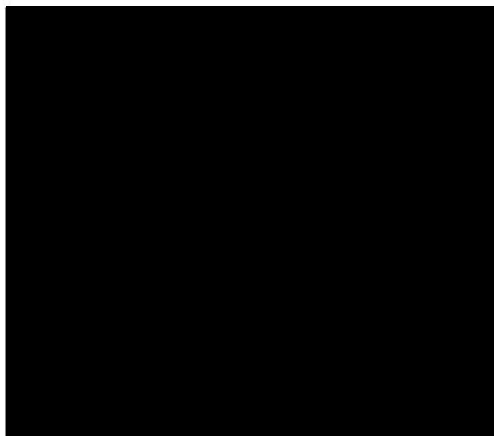
VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom.
2. Veškerá oznámení o změně plnění podle této smlouvy musí mít písemnou formu. Smlouvu lze měnit pouze formou písemných oboustranně odsouhlasených dodatků, v případě evidenčního litu formou jednostranného oznámení ze strany pronajímatele.
3. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti smlouvou založené se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a obecně závaznými právními předpisy.

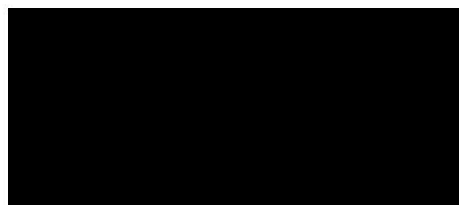
V Praze dne:

29.11.2024



V Praze dne:

1.12.2024



[REDACTED]

Příloha č. 2

1. Nájemníci uklízí společné prostory a v úklidu se v případě více nájemních bytů střídají.
2. Nájemníci vytvoří harmonogram topení.
3. Nájemníci společné prostory uklízí lichý/sudý týden.
4. Nájemníci vytvoří harmonogram úklidu sněhu lichý/sudý týden.
5. Správa budov zajistí svozovou firmu na odvoz TKO.
6. Nájemníci si zajišťují případné přihlášení elektroměru.
7. Nájemníci umožní odečty spotřeby energií a patřičné revize.
8. Nájemníci umožní přístup servisních služeb (čištění okapů, odvoz jímky apod.).
9. Nájemníci zajišťují údržbu zeleně (sekání trávy, tvarování živého plotu atd.).

