

**Smlouva o nájmu bytu  
NAB/OSM/ 154 /2007**

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

Městská část Praha 9  
se sídlem Sokolovská 14/324, 180 49, Praha 9  
zastoupená starostou panem Ing. Janem Jarolímem  
[REDAKCE]

na straně jedné jako p r o n a j í m a t e l,

a

Základní škola, Praha 9, Litvínovská 600  
se sídlem Litvínovská 600, Praha 9  
zastoupená ředitelkou RNDr. Věrou Cyprichovou  
[REDAKCE]

Praha 8

na straně druhé jako n á j e m c e ,

t a k t o:

**Článek I.  
Předmět nájmu**

1. Pronajímatel je podle svého výslovného prohlášení vlastníkem nemovitosti čp.553 Vysočanská 71, Praha 9.

2. Pronajímatel přenechává nájemci za nájemné do užívání byt včetně zařizovacích předmětů.

Byt je označen č. 31, je o velikosti 1+0 s ústředním vytápěním všech obytných místností, ve 11. podlaží, domu č.p. 553, ulice Vysočanská 71, v měst.části Praha 9, k.ú . Prosek.

Byt sestává z:

1 pokoje o podlahové ploše 24,02 m<sup>2</sup>  
a příslušenství o podlahové ploše předsíně 7,10 m<sup>2</sup>, koupelny 2,00 m<sup>2</sup> , WC 0,96 m<sup>2</sup>, balkonu 6,96 m<sup>2</sup>, spíže 1,46 m<sup>2</sup>.  
Celková podlahová plocha bytu je 42,50 m<sup>2</sup> (dále jen předmět nájmu).

3. Byt není bytem se sníženou kvalitou.

4. Rozsah vybavení a zařízení bytu je uveden v evidenčním listu (příloha č. 1), popř. v protokolu o převzetí bytu (příloha č. 2).

## II. Účel nájmu

Účelem nájmu je pronajmutí předmětu nájmu dle čl. I této smlouvy pro potřeby ZŠ Praha 9, Litvínovská 600. 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 klientem zašle nájemce z této smlouvy vždy pronajímateli (MČ Praha 9) na vědomí.

## Článek III. Doba nájmu

Nájemní smlouva se sjednává na dobu **určitou dvou let** s účinností od **1.9.2007** do **31.8.2009** s možností prodloužení smluvního vztahu po vzájemné dohodě smluvních stran.

## Článek IV. Předání bytu

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 se sjednává jako součet částky vypočtené ze sazby ve výši 47,45 Kč/m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy bytu měsíčně a částky za vybavenost bytu zařízeními předměty.

Na toto nájemné se vztahuje zákon č. 107/2006 Sb. , neboť sjednané nájemné nedosahuje cílové hodnoty měsíčního nájemného za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, které může být dosaženo při jednostranném zvyšování nájemného nejdříve k 1. lednu 2010.

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.

Celkové nájemné za pronájem bytu ke dni uzavření smlouvy se sjednává ve výši 1.906 ,- Kč měsíčně.

Výpočet měsíčního nájemného a soupis zařizovacích předmětů je uveden v evidenčním listu, který je přílohou této smlouvy.

2. Poskytování plnění spojených s užíváním bytu a úhrada za tato plnění (dále jen plnění) se stanoví dohodou. Touto dohodou se rozumí Pravidla o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek, která jsou nedílnou součástí smlouvy o nájmu a tvoří její přílohu č. 4. 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) užívání výtahu
- f) úklid společných prostor v domě
- g) osvětlení společných prostor v domě
- h) užívání domovní prádely
- i) kontrolu a čištění komínů
- j) odvoz a likvidaci komunálního odpadu
- k) vybavení bytu zařízením pro příjem televizního a rozhlasového signálu

3. Ceny plnění poskytovaných podle této smlouvy, výše záloh na úhradu za plnění a jejich vyúčtování se sjednávají ve výši stanovené zvláštním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. Pokud není cena plnění stanovena zvláštním předpisem ani rozhodnutím cenového orgánu, stanoví se v souladu s obecně platnými právními předpisy na základě dohody pronajímatele s nejméně polovinou nájemců v domě s tím, že cena plnění bude účtována do výše obvyklé v daném místě a čase. Nedojde-li mezi nájemci a pronajímatelem k dohodě o výši záloh za plnění, bude pronajímatel účtovat tyto zálohy jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny odvozené z ceny sjednané v průběhu minulého roku, se zohledněním případných změn v rozsahu poskytovaných plnění nebo změny jejich dodavatelské ceny.

4. Ceny za plnění se rozúčtují dle Pravidel o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek schválených usnesením RMČ Praha 9 č. 99/07 ze dne 27.2. 2007 ve znění pozdějších změn, která jsou přílohou č.4 nájemní smlouvy.

5. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Nesplní-li nájemce tuto povinnost ani do jednoho měsíce, považuje se to za hrubé porušení povinností podle § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku. Právo pronajímatele požadovat na nájemci příslušný doplatek na plnění není tímto dotčeno.

6. Měsíční nájemné spolu se zálohami na plnění je nájemce povinen platit pronajímateli řádně a včas na jeho účet (viz. příloha č.1) 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.

7. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohu na plnění do pěti dnů po jejich splatnosti je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení, ve výši stanovené platným právním předpisem.

8. Skutečnou výši úhrady za plnění zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy plnění pronajímatel (nebo pověřená správní firma) nájemci podle zvláštního předpisu, rozhodnutí cenového orgánu, anebo podle dohody nájemců v domě. V případě rozúčtování některého plnění podle dohody, musí být tato dohoda součástí evidenčního listu.

9. S rozvrhem celkové úplaty za plnění 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 stanoveného termínu, který musí respektovat minimální lhůtu pro podání reklamace stanovenou právním předpisem, pokud ji tento stanoví, a pokud ji nestanoví nesmí být kratší než 15 kalendářních dnů. Pokud pronajímatel nevrátí přeplatek nebo nájemce nezaplatí nedoplatek do pěti dnů po jejich splatnosti, vzniká povinnost zaplatit poplatek z prodlení ve stejné výši jaká je stanovena v případě nedodržení termínu splatnosti nájemného podle předchozího bodu 7.

10. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že při změně nájemného z důvodu změny stavu a počtu zařizovacích předmětů; a při změně rozsahu, kvality nebo ceny plnění v probíhajícím roce, provede pronajímatel odpovídající změnu nájemného anebo záloh na úhradu cen plnění v evidenčním listu a o této změně informuje nájemce bytu ihned po zjištění této skutečnosti způsobem stanoveným právním předpisem a není-li tento předpis, jiným vhodným způsobem.

## **Článek VI.**

### **Podmínky předání a převzetí bytu**

1. Správní firma uvedená v článku V. 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. O případné změně správy domu během doby nájmu bude nájemce písemně informován. Kompetence a povinnosti správní firmy jsou uvedeny v příloze této nájemní smlouvy.

2. O předání a převzetí bytu se mezi pronajímatelem zastoupeným pověřenou správní firmou a nájemcem sepíše předávací protokol (ve čtyřech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží nájemci, dva stejnopisy 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 plnění poskytovaná s nájmem bytu (dále jen evidenční list). 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 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. 40/1964 Sb. (občanském zákoníku), 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. 5), 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 po předchozí písemné výstraze výpovědním důvodem podle § 711 odst. 2 písm. a) 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.

4. Zánik nájmu bytu se řídí ustanoveními občanského zákoníku. Po zániku nájmu je nájemce povinen předat byt příslušné správní firmě do 15 ti dnů, pokud nedojde k jiné dohodě. O předání a převzetí se vždy sepíše protokol. Nevyklidí-li nájemce byt po ukončení nájmu, bude pronajímatel účtovat smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení, až do vyklizení a předání bytu.

## **Článek VIII. Závěrečná ustanovení**

1. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísni za nápadně nevýhodných podmínek.
2. 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.
3. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel, po jednom stejnopise nájemce a správní firma.

