

**Změna smlouvy - dodatek číslo 4
k nájemní smlouvě čís. NAB/OSM/154/2007**

Městská část Praha 9
se sídlem Praha 9, Sokolovská 324/I4
zastoupená starostou
Ing. Janem Jarolímem

(dále jen pronajímatel)

a

Základní škola Litvínovská 600
se sídlem: Litvínovská 600, Praha 9
zastoupená ředitelkou
RNDr. Věrou Cyprichovou

(dále jen nájemce)

se dnešního dne dohodli na změně smlouvy o nájmu uzavřené dne 20.08.2007 ve znění dodatku č. 4 tak, že tato smlouva se nahrazuje smlouvou o nájmu v tomto znění:

**Článek I.
Předmět nájmu**

1. Pronajímateli je Obecně závaznou vyhláškou hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hl. m. Prahy (dále jen „Statut“) svěřena nemovitost č.p. 553, Vysočanská 71, 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.

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

Byt sestává z:

pokoje o podlahové ploše 24,02 m²

a příslušenství o podlahové ploše předsíně 7,10 m², WC 0,96 m², koupelny 2,00 m², spíže 1,46 m², balkónu 6,96 m²

Celková podlahová plocha bytu je 42,50 m² (dále jen předmět nájmu).

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

Článek II. Účel nájmu

Účelem nájmu je pronajmutí předmětu nájmu dle čl. I. této smlouvy pro potřeby ZŠ Litvínovská 600, Praha 9 - Prosek. Pronajímatel souhlasí, že předmět nájmu bude nájemce dále podnájemat, a to pouze osobě, která je v trvalém pracovním 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

Nájemní smlouva se sjednává na dobu **určitou dvou let** s účinností ode dne uzavření této smlouvy oběma stranami s možností prodloužení smluvního vztahu po vzájemné dohodě smluvních stran.

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 (pro oblast 8, Prosek, Střížkov)**.

2. Z takto stanoveného nájemného se na základě usn. č. Us RMČ 426/12 ze dne 11.9.2012 poskytuje sleva do doby případného rozhodnutí Rady MČ Praha 9 o úpravě poskytnuté slevy a to tak, že výše skutečně placeného nájemného za nájem bytu bez

zařizovacích předmětů činí do doby případného rozhodnutí RMČ Praha 9 o úpravě poskytnuté slevy částku ve výši **80,- Kč/m²** započitatelné podlahové plochy bytu měsíčně. V případě rozhodnutí Rady MČ Praha 9 o úpravě poskytnuté slevy dojde ke změně výše skutečně placeného nájemného.

3. Nájemné za vybavenost bytu zařizovacími předměty činí 38,90 Kč.

4. Celková částka nájemného činí součet částky vypočtené ze sazby ve výši 80,- Kč/m² započitatelné podlahové plochy a částky za vybavenost bytu zařizovacími předměty, tedy částku 3.160,- Kč měsíčně.

5. Výpočet měsíčního celkového nájemného a soupis zařizovacích předmětů je uveden v evidenčním listu, který je přílohou č. 1 této Smlouvy (dále též jen jako „Evidenční list“).

6. Celkové nájemné nezahrnuje úhrady záloh na služby spojené s užíváním bytu.

7. 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.

8. 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 kanalizací
- 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, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.

9. 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.

10. Měsíční nájemné spolu se zálohami na služby 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.

11. Nezaplatí-li nájemce nájemné řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, ve výši stanovené platným právním předpisem. Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou záloh na služby, či nedoplatku z vyúčtování služeb, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení, jehož výši stanoví zvláštní zákon (z.č. 67/2013 Sb.).

12. 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.

13. S vyúčtováním za služby 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. Pokud pronajímatel nevrátí přeplatek nebo nájemce nezaplatí nedoplatek do pěti dnů po jejich splatnosti, vzniká povinnost zaplatit poplatek z prodlení.

14. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že při změně rozsahu, kvality nebo ceny plnění v probíhajícím 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.

15. 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 závazky

a 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. 3 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 (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 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. (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 pronajímatel 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 pronajímatel, 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 sepíše 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.

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.

3. Podle věcného vymezení jsou drobnými opravami zejména tyto opravy a výměny:

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.

Za drobné opravy se dále považují 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. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí uvedených předmětů.

4. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavci 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se

do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 5.

5. Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 4 nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m² podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

6. Podlahovou plochou bytu se pro účely této smlouvy rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

7. 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 odst. 3. (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

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 Městkou částí Praha 9, která je veřejně přístupná a obsahuje údaje o smluvních stranách, předmět smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. 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, v platném znění. Nájemce též prohlašuje, že nic z obsahu této smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství. Nájemce tímto dává pronajímateli dobrovolný souhlas se zpracováním svých osobních údajů dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, v platném znění, na dobu neurčitou a s uveřejněním údajů, týkajících se plnění závazků plynoucích z této smlouvy v příslušné veřejně přístupné databázi, vedené pronajímatelem. Nájemce prohlašuje, že byl pronajímatelem informován o svých právech v souladu s ustanoveními § 11 a § 21 zákona č. 101/2000 Sb., v platném znění.

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.

