

Smlouva o nájmu služebního bytu
uzavřená dle § 2201 a násl. a § 2297 a násl. občanského zákoníku

Česká republika Státní oblastní archiv v Praze
se sídlem Archivní 4/2257, 149 00 Praha 4 – Chodovec
IČO: 70979391
DIČ: CZ 70979391
zastoupená PhDr. Danielem Doležalem, Ph.D., ředitelem
bankovní spojení: ČNB, pobočka Praha 1, číslo účtu

(dále jen **pronajímatel**)

a

P
nar
OEČ
trvalý pobyt

(dále jen **nájemce**)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

I.
Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem služebního bytu umístěného ve 4. nadzemním podlaží budovy Hlouška, č.p. 257, která je součástí pozemku parc. č. 2149/4 v obci a k.ú. Kutná Hora na adrese Benešova 257/33, 284 80 Kutná Hora. Jedná se o byt o velikosti 47,31 m². Byt má charakter služebního bytu dle ustanovení § 2297 a násl. občanského zákoníku a nájem je v této souvislosti ujednáván v souvislosti s výkonem služby pro pronajímatele jako zaměstnavatele, resp. služební orgán, dále též jen „byt“, a to též v souvislosti se sladěním rodinného a profesního života ve smyslu zákona o státní službě.

II.
Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do dočasného užívání výše uvedený byt sestávající se z 1 pokoje, dále kuchyně s jídelním koutem a příslušenství o celkové ploše 47,31 m² a nájemce se za to zavazuje zaplatit pronajímateli sjednané nájemné. Byt bude společně s ním užívat , nar. , trvalý pobyt .
2. Součástí bytu je jeho vnitřní vybavení, kterým je: kuchyňská linka s plynovým sporákem a odsavačem par, plynový kotel, pokojový termostat, sprchový kout, umyvadlo a WC.

III.

Účel smlouvy

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

IV.

Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od **15. 8. 2017 do 31. 12. 2018, neskončí li nájem dříve skončením služebního poměru.**
2. Byt je předáván nájemci uklizený a ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
3. Nájemce se zavazuje, že po uplynutí sjednané doby byt vyklidí a bez nároku na jakoukoliv náhradu a nejpozději poslední den nájmu předá pronajímateli byt ve stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal, tedy uklizený a způsobilý ke smluvenému užívání (k bydlení).
4. Nájemce se rovněž zavazuje byt ve smyslu odstavce 3 tohoto článku předat zpět pronajímateli v případě, že nájem bytu skončí v souvislosti se skončením služebního poměru, a to nejpozději poslední den trvání služby (služebního poměru).

V.

Výše úhrady nájmu a záloh na služby spojené s užíváním bytu

1. Smluvní strany se dohodli na ceně **nájemného ve výši 4353, Kč měsíčně**. Tato cena odpovídá cenám za užívání obdobně velkých bytů v obdobných lokalitách, jde tedy o nájemné obvyklé v daném místě a čase, zejména tedy vychází z cenové mapy platné v době uzavření této smlouvy. Dle cenové mapy se pronájmy bytů v dané lokalitě pohybují v ceně 92, Kč za 1 m² (viz příloha č. 2 této smlouvy).
2. Měsíční nájemné bytu je splatné nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. Nezaplatí li nájemce nájemné do data splatnosti dle odstavce 2. tohoto článku smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb.
4. Další poplatky: Cena za služby a energie spojené s užíváním bytu bude pronajímatelem vyúčtována nájemci na základě skutečné spotřeby tak, jak stanoví příloha č. 1 této smlouvy.
5. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – stanovení ceny nájmu, výše plateb za dodávky elektrické energie a plynu, vodného a stočného a odvozu odpadu.
6. Smluvní strany se ve smyslu § 2248 občanského zákoníku dohodly, že nájemné bude každoročně upravováno o index spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních dvanáct (12) měsíců předcházejícího roku, zveřejněný Českým statistickým úřadem, popř. jiným subjektem, který jej nahradí. Při stanovení výše upraveného nájemného se vychází z poslední předcházející výše ročního nájemného. Nájemné bude upravováno vždy od II. čtvrtletí příslušného roku s povinností doplatit rozdíl vzniklý vlivem indexu spotřebitelských cen a životních nákladů za období I. čtvrtletí téhož roku. Výpočet zvýšeného

nájemného provede pronajímatel a v dostatečném předstihu toto písemně oznámí tak, aby mu umožnil včas uhradit zvýšené nájemné.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti pronajímatele:

- a) zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětného bytu
- b) vyklidit byt a věci, uskladnit na jiném místě na náklady a nebezpečí nájemce v případě, že nájemce nevyklidí byt do 10 dnů od uplynutí lhůty pro vyklizení.

2. Práva a povinnosti nájemce:

- a) platit řádně a včas nájemné a zálohy na služby, dohodnuté v čl. V.
- b) užívat byt pouze k účelu dohodnutému ve smlouvě
- c) uzavřít pojistku bytu a v případě vzniku pojistné události upozornit pronajímatele
- d) oznámit pronajímateli potřebu oprav (mimo drobných oprav běžných), které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla
- e) udržovat na své náklady byt v čistém a užitelném stavu, zejména provádět běžné vnitřní opravy
- f) neprovádět bez souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny
- g) dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz bytů a jejich příslušenství, včetně topných systémů
- h) nepřenechat byt do užívání třetí osobě;
- i) užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně, tak aby neomezoval ostatní ve výkonu jejich práv
- j) odstranit závady a poškození, které způsobil sám nebo ti, kdo s ním bydlí
- k) umožnit pronajímateli po celou dobu nájemního vztahu, po předchozím oznámení a vždy za přítomnosti nájemce prohlídku užívaného bytu za účelem ověření, zda je předmětný byt udržován v pořádku a obyvatelném stavu tak, jak byl převzat nájemcem
- l) po skončení nájmu byt vyklidit a odevzdat zpět pronajímateli ve smyslu článku IV této smlouvy
- m) nájemce je povinen respektovat bezpečnostní pravidla budovy, v níž je umístěn služební byt, zejména zákaz kouření a manipulace s otevřeným ohněm mimo užívání plynového sporáku. Nájemce je povinen předcházet nebezpečí vzniku požáru v souladu s platným požárním řádem archivu a v případě jeho vzniku neprodleně aktivovat systém elektronické požární signalizace (EPS) a řídit se platnou požární poplachovou směrnicí archivu. Dále je povinen mimo pracovní dobu Státního okresního archivu Kutná Hora udržovat v zapnutém stavu systém elektronické zabezpečovací signalizace (EZS), instalovaný v budově archivu.

VII. Skončení nájmu

1. Nájem bytu zanikne:

- a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán
 - b) písemnou dohodou obou smluvních stran
 - c) písemnou výpovědí
 - d) okamžitým odstoupením od smlouvy
 - e) dnem, kdy zanikne nájemcovo oprávnění užívat služební byt.
2. Důvodem okamžitého odstoupení od nájemní smlouvy je zejména: hrubé porušení čl. V. této smlouvy, zejména pak neuhrazení nájemného a poplatků za služby, užívání předmětného bytu za jiným účelem, než jak je uvedeno v této smlouvě nebo jeho přenechání (pronajmutí) třetí osobě.
 3. Okamžité odstoupení od nájemní smlouvy pronajímatelem nabývá účinnosti okamžikem doručení písemného odstoupení od této smlouvy. V případě, že si nájemce nevyzvedne dopis s odstoupením adresovaný do vlastních rukou, považují smluvní strany za den doručení 5. den po odeslání dopisu.
 4. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce potvrzuje, že si byt, který je předmětem této nájemní smlouvy, prohlédl a shledal ho v pořádku pro smlouvené užívání. V den předání a převzetí bytu bude sepsán předávací protokol. K tomuto dni přechází na nájemce nebezpečí škody na předmětu nájmu a od tohoto data je rovněž povinen hradit platby za služby nebo ceny energií spojené s užíváním bytu.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jedno vyhotovení, pronajímatel obdrží dvě vyhotovení.
3. Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemného, oboustranně odsouhlaseného dodatku.
4. V otázkách neupravených touto smlouvou se přiměřeně použije ustanovení občanského zákoníku.

V Praze dne 15. 8. 2017

V Kutné Hoře dne 15. 8. 2017

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Přílohy:

č. 1 – stanovení ceny nájmu, výše plateb za dodávky elektrické energie a plynu, vodného a stočného a odvozu odpadu

č. 2 – cenová mapa – Kutná Hora, Benešova ulice, ze dne 15. 8. 2017

**Cena nájmu, výše plateb za dodávky elektrické energie, plynu,
úhrada vodného a stočného a odvoz odpadu**

1.) Cena za nájem

Místnost	číslo místnosti	rozloha v m ²	Kč/1 m ²	cena za nájem v Kč
předsíň bytu	5.19	8,20	92,00	754,40
obývací pokoj	5.20	21,43	92,00	1 971,56
kuchyň s jídelním koutkem	5.21	11,02	92,00	1 013,84
koupelna + WC	5.22	6,66	92,00	612,72
Podlahová plocha bytu celkem		47,31	Cena za nájem	4 352,52

Cena nájemného v Kč/1 m² byla stanovena podle cenové mapy platné v době a místě uzavření smlouvy

Nájemné za 1 m² podlahové plochy je 92,- Kč měsíčně, tj. celkem měsíčně 4 353 Kč.

2.) Služby - měsíční platby za dodávky el.energie, úhrada vodného a stočného, odvoz odpadu

- a) elektrická energie skutečný stav elektroměr č. 44085959-97
- b) plyn skutečný stav plynoměr č. 4968323
- c) vodné, stočné skutečný stav podružný vodoměr užívaného bytu
- d) odvoz odpadu 162,50 Kč vypočteno dle platné vyhlášky Města Kutná Hora o odpad. hospodářství, která stanovuje částku 650,- Kč/os/rok

Platby za služby uvedené pod a), b) a c) budou nájemcem placeny na základě spotřeby dle osazených podružných měřicích a regulačních zařízení, vždy v termínu daném smlouvou (měsíčně)





3.) Celková měsíční úhrada za užívání bytu od 15.8.2017

- ° nájemné 4 353,00 Kč
- ° služby viz odst. 2.)

V Praze dne 25.7.2017

CENOVÁ MAPA

Asociace realitních kanceláří ČR

 
byty nájem
byty prodej
domy prodej
 čísla popisná
 definiční čísla parcel
 katastr nemovitostí




- o cenové mapě

O cenové mapě:

Komu je cenová mapa určena?

Tato cenová mapa má být pomůckou realitním makléřům, odborné i laické veřejnosti v orientaci na trhu s nemovitostmi, v orientacích o cenových úrovních.

Kdo dodává data a jaká jsou?

Cenová mapa je tvořena na základě informací o skutečně realizovaných cenách nemovitostí a dodavateli jsou členské kanceláře ARK ČR, nečlenské kanceláře a další subjekty.

Jakou mají data vypovídající schopnost?

Shromážděná data jsou zpracována statistickými modely, které znázorňují průměrné ceny v m² a cenové rozdíly jsou odlišeny barevnou škálou. Pro velká měřítka (přiblížení) jsou ve výpočtu průměrné ceny za m² zohledněny ceny obchodních případů do okolí jednoho kilometru a pro malá měřítka (přiblížení) jsou zohledněny ceny do okolí pěti kilometrů. Cena zobrazující se po kliknutí do mapy při velkém přiblížení je průměrná cena za m² v rámci čtverce o straně 500 metrů. Velikost čtverce se postupně pro malá měřítka zvětšuje. Jde o cenové hladiny, které dávají obraz o aktuálních cenových úrovních v daném segmentu

trhu a v dané lokalitě. Znázorněné ceny nenahrazují odborné posudky, nevypovídají o přesné hodnotě na mapě nalezené nemovitosti.

Jak je zajištěna kontrola dat a eliminace případných chyb či excesů?

Statistické metody automaticky upozorňují na údaje vymykající se obvyklým či převládajícím hodnotám. Tyto extrémní a další případné odchylky řeší regionální inspektoři, kteří prověří konkrétní údaj, vyhodnotí jeho objektivitu a buď údaj vyřadí (v případě objevené chyby) a nebo propustí k dalšímu zpracování.

Jak je mapa aktualizována a k jakému datu jsou právě zveřejňované údaje?

Informace o cenách jsou sbírány průběžně, tak jak dochází k tržní realizaci konkrétních nemovitostí. Přepočítání všech dat je velmi náročný proces a tak jsou zveřejňována data aktualizována měsíčně.

Jde o definitivní podobu mapy?

Ne, předpokládáme, že mapa bude živým dokumentem a její podoba bude neustále upravována a modernizována. Jsme si vědomi řady handicapů a nedostatků, které toto pilotní provedení má a pracujeme na jejich odstranění.

Jak se mohu do systému sběru dat zapojit a co z toho budu mít?

Data jsou sbírána od realitních kanceláří a případně od dalších obchodníků s nemovitostmi prostřednictvím inzertního serveru reality.cz, prostřednictvím sběrného formuláře na cenovamapa.eu, prostřednictvím ARK ČR a jednáme o dalších formách sběru. Dodavatel dat prostřednictvím serveru reality.cz je za předané informace bonifikován za inzerci na tomto serveru. Kromě toho budou od počátku roku 2012 dodavatelé dat zvýhodněni tím, že budou mít přístup k údajům, které nebudou veřejně dostupné a budou mít významné výhody v propagaci na serveru cenovamapa.eu.

Spolupracujete s dalšími organizacemi?

Ano. ČKOM vypracoval metodiku na odvození obvyklého nájemného bytu, která vychází z námi tvořených map nájemného. Spolupracujeme s Bankovní asociací na metodice propočtu výchozích ploch pro přepočítání na jednotkové ceny apod.

Jedná se o ceny nových i starých domů (nemovitostí)?

Námi sbírané údaje rozlišují stáří domu, rekonstrukci apod., ale cenové hladiny jsou průměrné, tedy jak z nových tak starých domů a respektují převládající charakter staveb v dané lokalitě. Hodnoty jsou uváděny bez DPH.

- nápověda

Uživatelská nápověda:

Vrstvy cenových hladin:

Cenová mapa umožňuje zobrazovat ceny nemovitostí s rozlišením nájmu a prodeje a typu nemovitosti. Ceny jsou uvedeny za m². Jednotlivé vrstvy jsou k dispozici pod tlačítkem seznamu vrstev:

cenové vrstvy

Aktuálně jsou k dispozici jsou ty vrstvy:



- byty nájmy



- byty prodej



- domy prodej

Kliknutím do mapy se pod mapou zobrazí cena/m² v konkrétní lokalitě.

Doplňkové vrstvy (WMS):

Kliknutím na toto tlačítko se rozbalí seznam map, které je možné v mapě zobrazit. Jedná se o WMS služby katastrální mapy. Tyto mapy se zobrazují pouze ve velkém měřítku.

- [přihlásit](#)

Byt

Dům

Typ smlouvy:*

pronájem

Cena:*

Užitná plocha:*

Konstrukce budovy:

-

Elektřina:

ano

Garáž:

-

Plyn:

-

Topení:

-

Rok výstavby/rekonstrukce:*

Doplňující informace:

Typ smlouvy:***Cena:*****Užitná plocha:*****Zastavěná plocha:*****Plocha pozemku:*****Konstrukce budovy:****Elektřina:****Garáž:****Plyn:****Topení:****Rok výstavby/rekonstrukce:****Doplňující informace:**

Cena v místě: méně jak 100 Kč/m² - vypočtená cena: 92 kč/m²

Copyright © 2010 - 2017, Všechna práva vyhrazena společností Gekon spol. s r.o.