**SMLOUVA O NÁJMU SLUŽEBNÍHO BYTU**

Smluvní strany:

**Sportovní a rekreační areál Pražačka se školní jídelnou, Praha 3, Za Žižkovskou vozovnou 19/2716**, příspěvková organizace (dále jen „SARAP3“)

IČO: 63831481

sídlem Za Žižkovskou vozovnou 19/2716, Praha 3

zastoupený ředitelem Ing. Václavem Bartáskem

(dále jen jako „pronajímatel“)

a

**Štěpán Ryba**

nar.: 29. 10. 1968

bytem Plzeňská 199, 150 00 Praha 5

(dále jen jako „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne dle ustanovení § 2235 a násl. ve spojení s § 2297 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník (dále jen „zákon“), tuto

***smlouvu o nájmu služebního bytu***

(dále jen „smlouva“)

**Preambule**

Pronajímatel je příspěvkovou organizací zřízenou zřizovatelem Městskou částí Prahy 3, když předmětem činností této příspěvkové organizace je mimo jiné zajišťování provozu Sportovního a rekreačního areálu Pražačka se školní jídelnou, Praha 3, Za Žižkovskou vozovnou 19/2716, který byl pronajímateli předán k samostatnému hospodaření.

**Článek I.**

**Úvodní ustanovení**

* 1. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn pronajmou nájemci byt o celkové výměře 56,55 m2, který je součástí budovy bez č.p. (objektu občanské vybavenosti) stojící na pozemku p.č. 2183/10 k.ú. Žižkov, zapsaném na LV č. 1636, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. město Praha, katastrální pracoviště Praha. Byt se skládá z následujících místností:

Pokoj + kk: 27,12 m2

Pokoj: 10,06 m2

Předsíň: 6,52 m2

Koupelna: 11,78 m2

Toaleta: 1,07 m2\_\_

**Celkem: 56,55 m2 x 95,55 Kč**

Plánek bytu je pak nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha.

(dále jen „**předmět nájmu**“)

* 1. Byt je vybaven: kuchyňskou linkou včetně spotřebičů (kuchyňská rohová sestava, elektrická varná deska s troubou, digestoř, multifunkční dřez, myčka nádobí, lednička), 2 WC, umyvadlem, rohovou vanou a sprchovým koutem, přičemž uvedené vybavení též tvoří předmět nájmu dle této smlouvy.
  2. Podrobný seznam vybavení a zařízení bytu včetně počátečních stavů měřidel je uveden v předávacím protokolu, který se strany zavazují vyhotovit ke dni předání bytu.

**Článek II.**

**Předmět smlouvy**

* 1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci předmět nájmu do užívání.
  2. Pronajímatel přenechává předmět nájmu za účelem zajištění bytových potřeb nájemce.
  3. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu prohlédl, je mu znám jeho stav, že je způsobilý k nastěhování a obývání a v tomto stavu jej přejímá a zavazuje se za něj hradit nájemné sjednané v této smlouvě.
  4. Smluvní strany shodně prohlašují, že ke dni uzavření této smlouvy je mezi nimi uzavřena pracovní smlouva ze dne 31. 5. 2017, na základě které je nájemce zaměstnán u pronajímatele na pozici provozář. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že nájemní vztah mezi nimi skončí mimo případy uvedené v článku VIII. této smlouvy i v případě, že nájemce přestane vykonávat pro pronajímatele práci dle výše uvedené pracovní smlouvy. Nájemní vztah v takovém případě skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemce přestane vykonávat práci pro pronajímatele.
  5. Nájemce prohlašuje, že bude předmět nájmu užívat sám, v případě, že by služební byt užívaly další osoby, je nájemce povinen toto neprodleně nahlásit pronajímateli.

**Článek III.**

**Doba nájmu**

* 1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to **od 1. 7. 2018 do 30. 6. 2019.**
  2. Před uplynutím doby nájmu lze nájem ukončit dohodou nebo způsobem stanoveným zákonem.
  3. Ustanovení § 2285 zákona o automatickém prodloužení nájmu se na vztah mezi nájemcem a pronajímatelem nepoužije.
  4. Smluvní strany se dohodly, že v případě nájemcova zájmu o prodloužení výše sjednané doby nájmu, je tento povinen doručit pronajímateli písemnou žádost o prodloužení doby nájmu nejpozději 3 měsíce před uplynutím původní doby trvání nájemního vztahu.
  5. Nájemce je povinen při skončení nájemního vztahu vyklidit předmět nájmu a vyklizený jej předat pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k jeho běžnému opotřebení odpovídajícímu řádnému užívání nejpozději ke dni ukončení nájmu.
  6. V případě, že nájemce nevyklidí předmět nájmu ke dni skončení nájmu dle čl. III, odst. 1 této smlouvy ani v dodatečné lhůtě 5 dnů, je pronajímatel oprávněn vyklidit bez jakéhokoli postihu předmět nájmu na náklady nájemce a věci, které budou z předmětu nájmu vyklizeny, zadržet v souladu s příslušnými ustanoveními zákona. Tím není dotčen nárok pronajímatele na náhradu škody dle ust. § 2295 zákona.

**Článek IV.**

**Nájemné a jeho úhrada**

* 1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude hradit pronajímateli měsíčně **nájemné ve** výši **5.403,- Kč** (slovy: pět tisíc čtyři sta tři korun českých).
  2. Nájemce se zavazuje spolu s nájemným hradit pronajímateli platbu za služby poskytnuté v předmětu nájmu tj. za elektřinu, za vodné, stočné a teplo (dále jen **„Služby v předmětu nájmu“**) a stejně paušální platbu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu vztahující se ke společným prostorám budovy (dále jen **„Služby v budově“**), tj. osvětlení, úklid společných prostor a odvoz domovního odpadu. Platba za Služby v předmětu nájmu a platba za Služby v budově je stanovena v souladu s ust. § 9 zákona č. 67/2013 Sb. kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, paušální částkou, která činí pro Služby v předmětu nájmu **částku 2.850,- Kč** (slovy: dva tisíce osm set padesát korun českých) a pro Služby v budově **částku 500,- Kč** (slovy: pět set korun českých).

elektřina 650,- Kč teplo 1 500,- Kč

ostatní služby 200,- Kč vodné, stočné 700,- Kč

služby za odpad 300,- Kč

**Celková měsíční úhrada** nájemného včetně služeb spojených s užíváním předmětu nájmu **činí:** **8.753,- Kč** (slovy: osm tisíc sedm set padesát tři korun českých).

Vyúčtování služeb poskytnutých v předmětu nájmu a služeb v budově se pronajímatel zavazuje předložit nájemci nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu. Smluvní strany se dohodly, že případné přeplatky či nedoplatky na výše uvedených službách budou mezi nimi vyrovnány do 30ti dnů ode dne předložení vyúčtování nájemci.

* 1. Nájemné a platby za Služby v předmětu nájmu a Služby v budově je nájemce povinen platit v pravidelných měsíčních platbách, a to bezhotovostně, převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy vždy nejpozději do **20. dne** kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno.
  2. Za den úhrady nájemného a plateb za Služby v předmětu nájmu a Služby v budově se považuje den, kdy bylo nájemné připsáno na bankovní účet pronajímatele číslo účtu: **2000789389/0800** vedeného u České spořitelny, Praha 1, Rytířská 29.
  3. Výše nájemného a cen služeb spojených s užíváním předmětu nájmu je stanovena s ohledem na dodržení podmínek uvedených v této smlouvě. V případě navýšení počtu osob užívajících předmět nájmu je pronajímatel oprávněn navýšit nájemné a platby za Služby v předmětu nájmu a Služby v budově až na dvojnásobek ceny sjednané v odst. 4.1. a 4.2. tohoto článku.

**Článek V.**

**Práva a povinnosti smluvních stran**

* 1. Pronajímatel se zavazuje odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, zajistit nájemci nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním předmětu nájmu a udržovat předmět nájmu ve stavu způsobilém užívání.
  2. Nájemce se zavazuje, že bude předmět nájmu užívat řádně v souladu s účelem sjednaným v této smlouvě. Dále se zavazuje, že po dobu trvání nájmu zajistí pronajímateli přístup do bytu, a to po předchozí výzvě pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje nájemce vyzvat ke zpřístupnění bytu na dobu nezbytně nutnou nejpozději 72 hodin před stanoveným termínem. Nájemce se dále zavazuje, že umožní pronajímateli přístup do bytu nájmu za účelem jeho prohlídky v souladu s ust. § 2233 zákona.
  3. Nájemce se zavazuje hradit řádně a včas dohodnuté nájemné a platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Nájemce není oprávněn započítat jakékoli pohledávky vyplývající z této smlouvy proti pohledávkám pronajímatele, ani postoupit jakékoli pohledávky za pronajímatelem vyplývající z této smlouvy na třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
  4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli potřebu oprav v předmětu nájmu, vyjma drobných oprav a běžné údržby předmětu nájmu, které hradí přímo nájemce, v opačném případě odpovídá za škodu, která vznikla nesplněním této povinnosti.
  5. Nájemce se zavazuje neprovádět v předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny, např. pronajímat předmět nájmu nebo jeho část třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dle ust. § 2272 odst. 2 zákona. Nájemce není oprávněn uvádět adresu předmětu nájmu jako adresu pro své podnikatelské účely bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
  6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v předmětu nájmu odstraňovat nebo jinak zcizovat vybavení tvořící předmět nájmu.
  7. V případě, že nájemce nesplní informační povinnosti dle ust. § 2264 zákona, nemá nárok na slevu z nájemného ani v zákonem stanovených případech.
  8. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu, společné prostory a zařízení budovy v souladu s jejich stavebním a technickým určením, opakované hrubé porušení tohoto ustanovení zakládá právo pronajímatele vypovědět smlouvu bez výpovědní lhůty dle čl. 8 odst. 1 této smlouvy.
  9. Nájemce se zavazuje zajistit, aby předmět nájmu byl užíván pouze osobami ohlášenými předem pronajímateli. Nájemce není oprávněn přijímat do své domácnosti další osoby bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. O veškerých změnách týkajících se členů domácnosti je nájemce povinen pronajímatele informovat bez zbytečného odkladu písemně.

**Článek VI.**

**Jistota**

* 1. Smluvní strany se dohodly na **složení jistoty** ve výši **17.000,- Kč** (slovy: sedmnáct tisíc korun českých), a to nejpozději ke dni uzavření této smlouvy.
  2. Tato částka bude sloužit jako jistota v případě vzniku případných nedoplatků na nájemném a cenách služeb nebo v případě vzniku škod na předmětu nájmu nebo jeho vybavení, vyjma běžného opotřebení.
  3. V případě, že dojde ke vzniku nedoplatků na nájemném, službách, škod na zařízení předmětu nájmu apod., je pronajímatel oprávněn použít jistotu nebo její část na úhradu těchto nedoplatků nebo škod. V takovém případě je nájemce povinen doplnit jistotu do původní výše do 15-ti dnů ode dne doručení výzvy k jejímu doplnění, a to bezhotovostně na účet pronajímatele.
  4. Pokud nedojde ke vzniku nedoplatků na nájemném a službách nebo škod na předmětu nájmu, je pronajímatel povinen vrátit jistotu nájemci bez úroků, a to do 30-ti dnů ode dne vyklizení a předání předmětu nájmu zpět pronajímateli.

**Článek VII.**

**Sankce**

* 1. V případě prodlení nájemce se zaplacením nájemného dle čl. IV nebo jistoty či jejího doplnění dle čl. VI této smlouvy, je nájemce povinen uhradit pronajímateli zákonný úrok z prodlení. V případě prodlení nájemce se zaplacením ceny služeb v budově dle čl. IV delším než 15 dní, je nájemce povinen uhradit pronajímateli zákonný úrok z prodlení a poplatek z prodlení v zákonné výši za každý den trvání jeho prodlení.
  2. Nájemce se zavazuje nejpozději ke dni skončení nájmu odhlásit z pronajímaného bytu svůj trvalý pobyt, pokud si jej zde za trvání nájemního vztahu přihlásil. V případě, že tak nájemce neučiní, zavazuje se zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti. Pokud nájemce svou povinnost uvedenou v tomto odstavci splní dodatečně ve lhůtě 7 dnů od skončení nájmu, nárok pronajímatele na smluvní pokutu zaniká.

**Článek VIII.**

**Skončení nájmu**

* 1. Smluvní vztah zaniká:
* uplynutím sjednané doby nájmu,
* písemnou dohodou smluvních stran, ve které musí být stanoven termín, ke kterému nájem končí,
* výpovědí ze strany nájemce dle ust. § 2287 zákona z důvodů tam uvedených,
* výpovědí ze strany pronajímatele dle ust. § 2288 odst. 1. zákona z důvodů tam uvedených,
* výpovědí ze strany pronajímatele dle ust. § 2291 zákona v případě porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem.
  1. Za porušení povinností vyplývajících z této smlouvy zvlášť závažným způsobem ze strany nájemce se považuje zejména prodlení s úhradou jakékoli části nájemného dle čl. IV této smlouvy o více než 3 měsíce, podnájem předmětu nájmu třetí osobě nebo přestavba předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a opakované hrubé porušení pořádku nebo klidu v budově.
  2. V případě skončení nájmu je nájemce povinen předat předmět nájmu včetně jeho vybavení pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s ohledem na běžné opotřebení.
  3. O předání a převzetí předmětu nájmu při skončení nájemního vztahu vyhotoví smluvní strany předávací protokol, opatřený jejich podpisy.
  4. Ukončení smlouvy nemá vliv na povinnost nájemce uhradit pronajímateli jakékoli smluvní pokuty sjednané v této smlouvě.

**Článek IX.**

**Ostatní ujednání**

* 1. Nájemce prohlašuje, že všechny osoby, které budou společně s ním případně užívat předmět nájmu, jsou seznámeny s podmínkami této smlouvy.
  2. Nájemce si je vědom toho, že porušení povinností dle této smlouvy ze strany těchto osob představuje porušení povinností nájemce se všemi důsledky podle této nájemní smlouvy.
  3. Nájemce podpisem této smlouvy uděluje souhlas s tím, aby pronajímatel jednostranně započítával své pohledávky vyplývající z této smlouvy proti pohledávkám nájemce.

**Článek X.**

**Závěrečná ujednání**

* 1. Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
  2. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana.
  3. Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb. Občanským zákoníkem a příslušnými prováděcími předpisy.
  4. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
  5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že byla podepsána po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle a s obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.
  6. Přílohou této smlouvy je plánek bytu s uvedením polohy a výměr jednotlivých místností.

V Praze dne 29. 6. 2018 V Praze dne 29. 6. 2018

Pronajímatel: Nájemce:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ing. Václav Bartásek,

ředitel SARAP3

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Štěpán Ryba