

Smlouva o nájmu služebního bytu

Níže psaného dne měsíce a roku
účastníci dle svého svého prohlášení způsobilí k právním úkonům:

1) Hlavní město Praha
Městská část Praha-Libuš
Se sídlem Libušská 35, 142 00 Praha 4
zastoupená: RNDr. Lucií Jungwiertovou, Ph.D, starostkou
IČ: 00231142, DIČ: CZ-00231142
Bankovní spojení: ČS a. s. Praha 4, č. účtu: 29022-2000691349/0800
IDDS: u8xaktr
e-mail: sprava.majetku@praha-libus.cz
na straně jedné (dále jen pronajímatel)
a

2) Pan: Andre Rédr
Bytem: [REDACTED] Praha 4
nar.: [REDACTED] 1992
Bankovní spojení: Česká spořitelna, č.ú.: [REDACTED]
na straně druhé (dále jen nájemce)

uzavírají tuto:

Smlouvu o nájmu služebního bytu

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel má na základě Statutu o hl. m. Praze v platném znění svěřen nemovitý majetek, a to nemovitost č. p. 334/14, v areálu Mateřské školy Ke Kašně na pozemku parc. č. 770 v k.ú. Písnice, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 1178 pro k.ú. Písnice, obec Praha u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, katastrální pracoviště Praha.
2. Předmětem této smlouvy je pronájem bytového objektu o dispozici 3+1 v nemovitosti uvedené shora v tomto článku I. o celkové obytné ploše 73 m² (dále „předmět nájmu“). Situační půdorys předmětu nájmu je přílohou č.1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání předmět nájmu uvedený výše v tomto čl. I. nájemní smlouvy s veškerým příslušenstvím a vybavením nájemci, aby jej užíval po dobu stanovenou v této smlouvě.
4. Nájemce bere na vědomí, že bytové prostory jsou vybaveny:
 - Kuchyňská linka včetně sporáku
 - Koupelna včetně vany a umyvadla
 - WC
 - Plynový kotel

II.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn shora uvedený předmět smlouvy užívat ke svému bydlení. Právo rodinných příslušníků spoluužívat předmětný služební byt je podmíněno platností této nájemní smlouvy, po ukončení platnosti musí tento byt bez jakékoli náhrady okamžitě uvolnit. Tato smlouva výslovně stanovuje, že na rodinné příslušníky nájemce nepřecházejí žádná práva k nájmu tohoto bytu.
2. Nájem je sjednán jako nájem služebního bytu ve smyslu ustanovení § 2297 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, který je vázán na výkon funkce ředitele Základní školy Meteorologická.
3. Nájemce je povinen předem písemně oznámit pronajímateli a vyžádat si jeho předchozí písemný souhlas, pokud má zájem předmět nájmu začít využívat jinak, například zahájit v něm podnikatelskou činnost či umístit v něm sídlo svého či cizího podnikatelského či jiného subjektu, případně když se rozhodne předmět nájmu užívat tak, že to ovlivní způsob využití předmětu nájmu a jeho technický stav.
4. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu jiné fyzické či právnické osobě.

III.

Doba nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu **určitou od 1. 12. 2023 do 31. 12. 2024** s tím, že doba nájmu, je vzhledem k určení bytu jako služebního, podmíněna pracovním poměrem nájemce se Základní školou Meteorologická, Meteorologická 181, 142 00 – Praha 4 – Libuš. Nedohodnou-li se obě smluvní strany před ukončením pracovněprávního vztahu písemně jinak, skončí pronájem posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k ukončení výkonu funkce učitele v Základní škole Meteorologická, nejde-li o případy uvedené v ustanovení § 2298 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

IV.

Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu vymezený shora v čl. I. této smlouvy nájemné, jež bylo stanovenou dohodou a činí 12.000 Kč/měsíčně (slovy: dvanácttisíc korun českých), přičemž k této částce nebude připočítávána DPH. V ceně nájmu nejsou zahrnuty platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu (vodné, stočné, elektrickou energii, plyn, odvoz odpadu apod.) Objekt má vlastní vodoměr, plynoměr i elektroměr, úhrady za odebranou energii si tedy nájemce hradí sám na základě svých smluvních závazků k jednotlivým dodavatelům, taktéž si hradí odvoz odpadu a další individuální služby.
2. Úhrada nájemného bude prováděna v měsíčních splátkách ve výši 12.000 Kč (slovy dvanácttisíc korun českých) na účet pronajímatele č. 29022-2000691349/0800 variabilní symbol 2023-154 vedený u ČS a.s. Praha 4, a to vždy nejpozději do 10. dne v příslušném měsíci. Za okamžik zaplacení účastníci sjednávají den, kdy bude sjednaná částka připsána na účet pronajímatele.
3. Poplatky za služby poskytované nájemci v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, což zahrnuje dodávky elektrické energie, plynu, vodné, stočné, periodický odvoz běžného odpadu budou samostatně měřeny a hrazeny nájemcem. Tyto částky netvoří součást nájemného.

V.

Valorizace nájmného

1. Pronajímatel je oprávněn každoročně výši nájmného jednostranně zvýšit podle oficiálního inflačního indexu vydaného Českým statistickým úřadem. První zvýšení nájmného bude provedeno nejpozději k 1. 4. 2025 oznámením. Toto zvýšení nájmného je účinné zpětně od 1. ledna roku, v němž byl index Českým statistickým úřadem vyhlášen (tj. od 1. ledna roku následujícího po sledovaném roce). Rozdíl mezi zvýšeným nájmným a částkou do té doby zaplacenou na nájmné v doposud (ještě před zvýšením) stanovené výši, je splatný v nejbližším termínu splatnosti nájmného jako jednorázové navýšení stanovené částky nájmného.

VI.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu řádně prohlédl, že se řádně seznámil se stavem předmětu nájmu, že předmět nájmu v tomto stavu přebírá, že předmět nájmu mu pronajímatel odevzdal ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání.
2. Nájemce je povinen pro svoji činnost dle č. II. dodržovat veškeré právní předpisy včetně bezpečnostních, protipožárních a hygienických vztahující se ke způsobu užívání předmětu nájmu a povaze skladovaného zboží nájemce.
3. Nájemce je oprávněn užívat předmět smlouvy jen k dohodnutému účelu dle čl. II. a veškeré úpravy bude nájemce provádět výhradně po předchozím písemném souhlasu pronajímatele a na své vlastní náklady. Toto ustanovení platí i v případě, že nájemce o své vůli vynaloží náklady na vylepšení předmětu nájmu.
4. Nájemce bude prostory užívat způsobem přiměřeným povaze a účelu nájmu tak, aby nepůsobil rušení provozu školy.
5. Nájemce se zavazuje předmět nájmu užívat řádně s péčí řádného hospodáře, udržovat a provádět běžnou údržbu a drobné opravy na své náklady, platit sjednané nájmné a úhradu za služby řádně a včas dle ustanovení této nájmní smlouvy.
6. Běžnými udržovacími pracemi se rozumí zejména:
 - a) výměna opotřebovaných vodovodních kohoutků, ventilů u nádrží WC, ventilů u radiátorů, natírání radiátorových těles.
 - b) drobná údržba elektrorozvodů (např. výměna vypínačů a zásuvek, provádění veškeré elektrovevize v předmětu nájmu- nyní je platná do roku 27.9.2028)
 - c) údržba plynového zařízení včetně povinných kontrol a revize plynového kotle a souvisejí kouřové cesty – nyní je platná do 12. 9. 2024
 - d) revize hromosvodů do 28. 2. 2027
 - e) malování a nátěry v interiérech
 - f) seřizování dveří a oken, výměny zámků.
- 1) V případě havárie zařízení tvořících stavební podstatu předmětu nájmu, zejména v případě topné soustavy, elektrických a plynových 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 příslušejících nájemci z této smlouvy. Toto

ustanovení se nepoužije v případě drobných závad nebo závad způsobených nájemcem nebo osobami, kteří se nacházejí v předmětu nájmu.

- 2) V případě havárií, které nesnesou odkladu je nájemce oprávněn sám zajistit opravy s tím, že pronajímatel poté uhradí náklady vynaložené nájemcem na opravu na základě nájemcem předložených dokladů prokazující rozsah opravy a fakturovanou částku. Toto ustanovení se nepoužije v případě drobných závad nebo závad způsobených nájemcem nebo osobami, kteří se nacházejí v předmětu nájmu.
- 3) Nájemce je povinen opravit škodu, která by vznikla jeho zaviněním na předmětu nájmu uvedeném v čl. I. této smlouvy. Pokud by škodu neopravil, je povinen vzniklou škodu či náklady spojené s jejím odstraněním pronajímateli uhradit, a to neprodleně po obdržení písemné výzvy od pronajímatele.
- 4) Je zcela na rozhodnutí nájemce, zda si na svůj vlastní náklad pojistí veškerá vlastní zařízení a vybavení umístěné v předmětu nájmu.
- 5) Nájemce je povinen pronajímateli po předchozím oznámení umožnit vstup do předmětu nájmu za účelem kontroly, zda předmět nájmu nájemce užívá řádným způsobem, ke kontrole technického stavu a k zajištění nutných oprav nemovitosti. Pronajímatel mu toto oznámí písemně nejméně 10 dnů předem. Neumožní-li nájemce vstup třikrát po sobě, považuje se tato skutečnost za hrubé porušení této smlouvy s oprávněním pronajímatele jednostranně ukončit nájemní vztah dle čl.VII odst.3 této smlouvy.
- 6) O předání předmětu nájmu nájemci bude účastníky sepsán a podepsán protokol o předání a převzetí, který bude tvořit nedílnou přílohu č. 2 k této nájemní smlouvě.
- 7) Ochrana veškerého majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu před ztrátou, poškozením nebo zničením a jeho pojištění je výlučně věcí nájemce a jeho nákladů. Pronajímatel neodpovídá za odcizení čehokoli z majetku nájemce umístěného v předmětu nájmu ani neodpovídá za jiné škody, které by nájemci vznikly v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, s výjimkou případů, prokazatelně zaviněných pronajímatelem.
- 8) Pronajímatel má povinnost předat předmět smlouvy ve stavu způsobilém k užívání a zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu smlouvy po dobu nájmu.

VII.

Skončení nájmu

- 1) Nájem služebního bytu skončí:
 - a) Posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém nájemci skončila pracovní smlouva se ZŠ Meteorologická, nejde-li o případy uvedené v ustanovení § 2298 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
 - b) 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.
 - c) Uplynutím doby, na níž byl nájem sjednán
 - d) Písemnou dohodou
- 2) Pronajímatel má též právo vypovědět tuto nájemní smlouvu v patnáctidenní výpovědní době ode dne doručení této výpovědi nájemci, pokud je nájemce více než jeden měsíc v prodlení s úhradou nájemného nebo pokud hrubě poruší nebo opakovaně méně závažně poruší povinnosti vyplývající z této smlouvy, především z vybraných ustanovení čl.II, IV, a VI.
- 3) V případě ukončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený, vyčištěný a se všemi klíči, a nebude-li dohodnuto jinak, ve stavu, v jakém jej převzal, po provedených opravách a úpravách, s přihlédnutím k běžnému a obvyklému opotřebení za dobu trvání nájmu. Nájemce je povinen vyklizený předmět nájmu odevzdat nejpozději do deseti dnů po

skončení nájmu. Pokud tak neučiní, je pronajímatel oprávněn požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 500,- Kč za každý i započatý den prodlení.

- 4) V případě, že přes písemné vyzvání svoje věci do 14 ti dnů od obdržení výzvy nevyklidí, je pronajímatel oprávněn předmět nájmu vyklidit na náklady nájemce. Veškeré úhrady spojené s uskladněním věcí nájemce hradí nájemce.

VIII.

Závěrečná ustanovení

- 1) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, což stvrzují níže svými podpisy této nájemní smlouvy.
- 2) Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí českým právem.
- 3) Smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech a nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smluvních stran.
- 4) Každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis smlouvy včetně příloh.
- 5) Veškeré dodatky k této smlouvě musí být v písemné formě, musí být schváleny, očíslovány a podepsány oběma stranami.
- 6) Písemnosti se doručují doporučenou poštou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Za den doručení se považuje den přijetí zásilky, odmítnutí zásilky, nebo den jejího uložení na poště.
- 7) Smlouva byla schválena usnesením RMČ Praha-Libuš č. 223/2023 ze dne 18.9.2023.

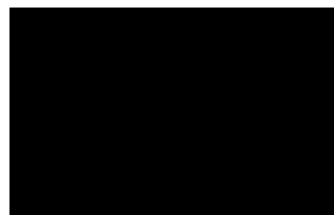
Den podpisu smlouvy:

Za pronajímatele; 17.10.2023



RNDr. Lucie Jungwiertová, Ph.D., starostka
Městská část Praha-Libuš

Za nájemce:



pan André Rédr



Přílohy:

Příloha č. 1 nazvaná jako „Předmět nájmu“ jako nedílná součást této nájemní smlouvy

