

Smlouva o nájmu služebního bytu

(dále jen jako „Smlouva“ nebo „tato Smlouva“)

kterou dne, měsíce a roku níže uvedeného, podle ust. § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
uzavřely smluvní strany

1. Městská část Praha-Libuš

se sídlem: Libušská 35/200, 142 00 Praha 4 - Libuš

IČO: 00231142 DIČ: CZ 00231142

zastoupená: RNDr. Lucií Jungwiertovou, Ph.D., starostkou

bankovní spojení: ČS Praha 4, č. účtu: 29022-2000691349/0800

na straně jedné (dále jen pronajímatel)

email: sprava.majetku@praha-libus.cz

a

2. Pavel Juhos (datum nar: [REDACTED] 1975)

Bytem: [REDACTED] 350 02 Cheb

Telefon [REDACTED]

na straně druhé (dále jen nájemce)

uzavírají tuto: **Smlouvu o nájmu služebního bytu**

I.

Prohlášení smluvních stran

- Povinný prohlašuje, že vykonává v souladu se zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, svěřenou správu nemovitosti ve vlastnictví obce – **objektu občanského vybavení č.p. 181 v k.ú. Libuš, který je součástí pozemku parc.č. 859 v k.ú. Libuš, obec Praha** a který je zapsán na LV č. 849 pro k. ú. Libuš, obec Praha, u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

II.

Předmět smlouvy

- Předmětem této smlouvy je pronájem **mezonetového bytu 3+1** v nemovitosti uvedené shora v tomto článku I., odst. 1, o **celkové obytné ploše 79,05 m²** (dále „předmět nájmu“). Situační půdorys předmětu nájmu je Přílohou č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.
- Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání předmět nájmu uvedený výše v tomto čl. I. nájemní smlouvy s veškerým příslušenstvím a vybavením, aby jej užíval po dobu stanovenou v této smlouvě. Bytové prostory jsou vybaveny: koupelna včetně sprchového koutu, umyvadla a WC, samostatné WC s umyvadlem, elektrický kotel, kuchyňská linka a sporák, zásobník vody, kuchyňský stůl a židle, termostatický regulátor teploty.

III.

Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn shora uvedený předmět smlouvy užívat ke svému bydlení. Právo rodinných příslušníků spoluzívat 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 školníka 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.

IV.

Doba nájmu

1. Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou od 1. 9. 2023 do 31. 8. 2024 s tím, že nájem se automaticky prodlužuje vždy o dobu jednoho (1) roku (tj. do 31. 8. dalšího kalendářního roku), pokud Pronajímatel nesdělí Nájemci písemně nejpozději tři (3) měsíce před koncem doby trvání nájmu, že na skončení nájemního vztahu trvá; celková doba nájmu nepřesáhne 5 let, tj. nájem skončí, včetně prodloužení, nejpozději k 31. 8. 2028.
2. Obě strany mohou smluvní nájem ukončit výpovědí bez uvedení důvodu s jednoměsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet první den měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena.
3. V případě, že Nájemce nedodrží účel nájmu nebo neplatí řádně nebo včas sjednané nájemné, může Pronajímatel tuto Smlouvu vypovědět s 15denní výpovědní lhůtou a počíná běžet od prvního dne, kdy došlo k doručení výpovědi druhé smluvní straně. Předchozí výzva a lhůta k nápravě není třeba.
4. Smluvní strany vylučují obnovení nájmu, pokračuje-li Nájemce v užívání předmětu nájmu po skončení nájmu, aniž by musel Pronajímatel vyzvat Nájemce k vyklizení a předání předmětu nájmu.
5. 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.
6. 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.

V. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za předmět nájmu nájemné, jež bylo stanovenou dohodou a činí 6.000,- Kč/měsíčně (slovy: šesttisíc 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, odvoz odpadu apod.) Byt má podružný vodoměr, vodné a stočné bude fakturováno ředitelstvím školy na základě podružného měření za každé předešlé čtvrtletí, pokud se nedohodnou obě strany jinak. Byt má samostatný elektroměr, umístěný v místnosti s hlavním rozvaděčem školy, poplatky a úhrady za odebranou energii si nájemce hradí sám na základě svých smluvních závazků k jednotlivým dodavatelům energií.
1. Úhrada nájemného bude prováděna v měsíčních splátkách ve výši 6.000,- Kč (slovy šesttisíc korun českých) na účet pronajímatele č. 29022-2000691349/0800 variabilní symbol 2111 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.

VI. Kauce

1. Smluvními stranami se sjednávají peněžní prostředky ve výši 3.000,- Kč (slovy: tři tisíce korun českých), kterou nájemce uhradil hotově na pokladně pronajímatele před podepsáním smlouvy, jako složená „kauce“ Kauce ve výši 3000 Kč, která byla složena ze smlouvy z roku 2017, je převedena k této Smlouvě, takže celková výše kauce je 6 tis Kč.
2. Pokud kdykoliv v průběhu trvání nájemního vztahu nájemce neuhradí v plné výši a včas nájemné či úhradu za služby, k níž je povinen, bude tato kauce pronajímatelem použita na uhrazení případných nedoplatků. Pokud kauce nebo její část bude takto pronajímatelem prokazatelně použita, je nájemce povinen doplatit část použité kauce tak, aby celá kauce byla vedena na účtu pronajímatele opět ve sjednané výši, a to do 5 dnů ode dne, kdy byl pronajímatelem vyrozuměn o použití této kauce. Pronajímatel vyrozumí nájemce doporučeným dopisem. Za den doručení se považuje přijetí zásilky, odmítnutí zásilky nebo den jejího uložení na poště. Prodlení s doplněním kauce do plné výše delší než 7 dnů se považuje za hrubé porušení povinnosti a je důvodem k výpovědi z nájmu.
3. V případě, že nájemce po uplynutí doby nájmu nevrátí předmět nájmu, jeho zařízení a vybavení pronajímateli v původním stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, bude kauce použita na náhradu škody, která takto pronajímateli vznikne, zejména uvedením předmětu nájmu do původního stavu. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci náhradu nákladů spojených s uvedením předmětu nájmu do původního stavu, pokud kauce nepostačila na jejich pokrytí. Tyto další náklady je nájemce povinen uhradit do 5 dnů ode dne jejich vyúčtování.
4. V případě, že dojde k ukončení nájemního vztahu před uplynutím smluvené doby nájmu z důvodu porušení povinností nájemce, pak kauce v plné dohodnuté výši propadá s okamžitou platností ve prospěch pronajímatele.
5. Při skončení nájmu dojde k vypořádání této kauce, a to následovným způsobem. Jestliže nebude nutné kauci nebo její část k datu ukončení nájmu, nebo řádného předání vyklizeného předmětu

nájmu použít, pronajímatel vrátí kauci v plné výši nebo její část nájemci, a to do 5 dnů od ukončení tohoto nájemního vztahu nebo od data předání předmětu nájmu, a to na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.

VII.

Valorizace nájemného

1. Pronajímatel je oprávněn každoročně výši nájemného jednostranně zvýšit o průměrnou roční míru inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude provedeno vždy nejpozději k 30. 3. daného kalendářního roku na základě písemného oznámení Pronajímatele, přičemž poprvé může být nájemné takto zvýšeno v roce 2024. Toto zvýšení nájemného je účinné zpětně od 1. ledna roku, v němž Pronajímatel zvýšení nájemného Nájemci oznámil. Rozdíl mezi zvýšeným nájemným a částkou do té doby zaplacenou na nájemné v doposud stanovené výši (ještě před zvýšením), je splatný v nejbližším termínu splatnosti nájemného jako jednorázové navýšení stanovené částky nájemného.

VIII.

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 smlouvenému 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 nájemné a úhradu za služby řádně a včas dle ustanovení této nájemní 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 elektro revize v předmětu nájmu dle normy ČSN 33 1500 (ČSN 33 2000-6,ed.2) vždy na 5 let (nyní poslední revize elektroinstalace platná do 26.2.2028),
 - c) malování a nátěry v interiérech
 - d) seřizování dveří a oken, výměny zámků.
7. V případě havárie zařízení tvořících stavební podstatu předmětu nájmu, zejména v případě topné soustavy a elektrických rozvodů je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit neprodleně pronajímateli na email: sprava.majetku@praha-libus.cz, 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.

8. 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.
9. 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.
10. Je zcela na rozhodnutí nájemce, zda si na svůj vlastní náklad pojistí veškerá vlastní zařízení a vybavení umístěné v předmětu nájmu.
11. 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 telefonicky nebo emailem nejméně 2 dny 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. IV této smlouvy.
12. O předání předmětu nájmu nájemci bude účastníky sepsán a podepsán protokol o předání a převzetí.
13. 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.
14. 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.

Článek IX. Smluvní pokuty

1. Za nedodržení podmínek této Smlouvy je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli tyto smluvní pokuty:
 - za užívání předmětu nájmu v rozporu s účelem nájmu podle této Smlouvy 1.000,- Kč (slovy jeden tisíc korun českých) za každý den,
 - při prodlení Nájemce se zaplacením nájemného úrok z prodlení ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

Článek X. Závěrečná ujednání

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. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Smluvní strany se dohodly, že tuto smlouvu zašle k uveřejnění v registru smluv pronajímatel.
3. Práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí českým právem.
4. Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, pronajímatel obdrží 2 stejnopisy smlouvy a nájemce 1 stejnopis.
5. Veškeré dodatky k této smlouvě musí být v písemné formě, řádně očíslované a musí být schváleny 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. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je veřejně přístupnou listinou ve smyslu zák. č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Tato smlouva bude zapsána do centrální evidence smluv. Smluvní strany prohlašují, že veškeré skutečnosti v této smlouvě uvedené, nejsou obchodním tajemstvím a vyslovují souhlas s tím, aby tato smlouva, jakož i její případné dodatky, byla bez dalšího zveřejněna.
8. Smlouva byla schválena usnesením RMČ Praha-Libuš č.239/2023 ze dne 16.10.2023.

Příloha č. 1 – situační pláněk

Den podpisu smlouvy:

Za pronajímatele:

26 .10. 2023

Za nájemce:

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

.....
 Pavel Juhos



MEZONETOVÝ SLUŽEBNÍ BYT V ZŠ METEOROLOGICKÁ 3+1



