

Nájemní smlouva

uzavřená dle ust. § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník

I.

Smluvní strany

Základní škola Černošice, příspěvková organizace

Zastoupena: Mgr. Ludmilou Zhoufovou, ředitelkou,

Sídlo: Pod Školou 447, 252 28 Černošice

IČ: 61385158

Číslo účtu: 390 766 369/0800

na straně jedné (dále jen „pronajímatel,“)

a

[REDACTED]

[REDACTED]

bytem trvale [REDACTED]

na straně druhé (dále jen „nájemce“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Nájemní smlouvu

II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem bytu, o velikosti 3+kk s příslušenstvím, se sníženou kvalitou, v -1. nadzemním podlaží (suterén), který se nachází v domě v ul. Pod Školou č. p. 447, v Černošicích (dále jen „byt“ nebo „předmět nájmu“), umístěném na pozemku parc.č.2658/1 v k.ú. Černošice, zapsaném na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ.
2. Pronajímatel dává nájemci do užívání jako výlučnému nájemci byt se součástmi, příslušenstvím a vybavením uvedenými v této smlouvě a její Příloze č. 1.

III.

Označení bytu a jeho příslušenství

1. Byt se skládá ze 3 obytných místností - pokoje o výměře 20,6 m², pokoje o výměře 10,05 m² a pokoje s kuchyňským koutem o výměře 32,6 m², předsíně o výměře 13,2 m², koupelny vč. WC o výměře 8,25 m² a spíže o výměře 5,44 m². Celková výměra podlahové plochy bytu vč. příslušenství je 90,14 m².
2. Stav bytu včetně vybavení a zařízení je popsán v Příloze č. 1 k této smlouvě.

IV.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1. 1. 2017 po dobu trvání pracovního poměru pana [REDAKCE] u zaměstnavatele, kterým je Základní škola Černošice, příspěvková organizace. Smluvní strany se dohodly, že ustanovení § 2285 Občanského zákoníku se pro účely této smlouvy nevyužije.

V.

Prohlášení pronajímatele, práva a povinnosti nájemce

1. Pronajímatel odevzdává nájemci byt ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání k zajištění bytových potřeb nájemce a členů jeho domácnosti.
2. Nájemce je seznámen se stavem pronajímaného bytu, řádně si jej prohlédl, přebírá jej bez závad, způsobilý k bydlení, což potvrzuje podpisem této smlouvy. Smluvní strany konstatují, že stav bytu ke dni vzniku nájmu byl zaznamenán v předávacím protokolu, který je součástí této smlouvy, a to včetně fotodokumentace stavu bytu ke dni vzniku nájmu.
3. Nájemce je povinen provádět veškeré běžné opravy a údržbu bytu.
4. Nájemce není oprávněn dát byt do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce není oprávněn provádět žádné stavební úpravy na předmětu nájmu. V případě, že nájemce provede změny či stavební úpravy na předmětu nájmu, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností nájemce a nájem lze v souladu s § 2291 Občanského zákoníku vypovědět i bez výpovědní doby; předmět nájmu je v takovém případě nájemce povinen vyklidit nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy byl k tomu pronajímatelem vyzván (písemně či elektronicky na korespondenční emailovou adresu uvedenou v závěrečných ustanoveních této smlouvy).
6. Pronajímatel je oprávněn navštívit předmět nájmu za účelem kontroly řádného užívání po předchozí domluvě s nájemcem a za jeho přítomnosti.
7. Práva a povinnosti smluvních stran se řídí ustanoveními Občanského zákoníku ve znění platném ke dni podpisu této smlouvy.
8. Nájemce je povinen nahlásit pronajímateli počet osob bydlících v bytě, a to nejpozději do 5 dnů ode dne podpisu této smlouvy poslední ze smluvních

stran. V případě jakékoliv změny v počtu osob v bytě bydlících je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli do 5 dnů ode dne takové změny. Pro přijetí nového člena do nájemcovy domácnosti se vyžaduje předchozí písemný souhlas pronajímatele. Smluvní strany se shodly, že maximální počet osob přiměřený velikosti bytu nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících standardech je 2. Větší počet osob žijících v nájemcově domácnosti není přípustný.

VI.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s nájmem bytu

1. Nájemce je povinen platit nájemné stanovené dohodou smluvních stran ve výši **3 000,- Kč** (slovy tři tisíce korun českých) měsíčně.
2. Nájemce je dále povinen platit úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen „služby“), a to:
 - a) Vodné a stočné – nájemce zaplatí úhradu dle skutečné spotřeby, a to na základě odečtu vodoměru umístěného v bytě; platba bude provedena na základě faktury vystavené pronajímatelem do data splatnosti na ní uvedeném
 - b) Dodávky tepla – vytápění bytu je zajištěno centrálním vytápěním celé budovy č. p. 447 a do předmětu nájmu je teplo dodáváno prostřednictvím radiátorů umístěných v předmětu nájmu; smluvní strany se dohodly, že za dodávku tepla nájemce zaplatí paušální částku odpovídající kvalifikovanému odhadu nákladů na dodávku teplé vody do předmětu nájmu ve výši **500 Kč/měsíc**
 - c) Ohřev teplé vody – je uskutečňován prostřednictvím elektrického bojleru umístěného v předmětu nájmu; úhrada za ohřev teplé vody je součástí úhrady za spotřebu elektrické energie.
 - d) Elektrická energie – nájemce zaplatí úhradu dle skutečné spotřeby, a to na základě odečtu elektroměru umístěného v bytě; platba bude probíhat na základě měsíčních záloh ve výši **1500 Kč/měsíc**.
 - e) Odvoz odpadu – **50,-Kč/měsíčně**
3. Uhrazené zálohy na služby budou pronajímatelem nájemci vyúčtovány po poskytnutí vyúčtování od dodavatelů jednotlivých služeb, obvykle jednou ročně. Nájemce se zavazuje uhradit případný nedoplatek, který mu bude pronajímatelem vyúčtován, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem; případný přeplatek pronajímatel zúčtuje v následujícím nejbližší splatném nájemném.
4. Pronajímatel je oprávněn v průběhu sjednané doby nájmu měnit výši měsíčních záloh v případě změny právních předpisů upravujících tuto oblast, z důvodu rozhodnutí cenových orgánů, z důvodu změny rozsahu poskytované služby nebo její kvality nebo v důsledku zvýšení nebo snížení

cen ze strany jejího poskytovatele anebo v důsledku prokazatelného zvýšení odběru médií nájemcem. Důvod změny a novou výši záloh či plateb za služby oznámí pronajímatel nájemci písemně bez zbytečného odkladu poté, co se o takové změně dověděl. Novou výši zálohy za služby je nájemce povinen platit s účinností od kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém mu pronajímatel novou výši zálohy oznámil nebo s účinností od data stanoveného v oznámení.

5. Nájemce se dohodnuté nájemné a zálohy za služby zavazuje platit vždy měsíčně převodem na účet pronajímatele 390766369/0800, a to do 15. dne příslušného kalendářního měsíce.
6. V případě prodlení s platbou měsíční úhrady nájemného a/nebo záloha za služby o více než 5 dní zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý den prodlení.
7. Správu domu, ve kterém je umístěný byt, který je předmětem této smlouvy, vykonává pronajímatel.

VII.

Skončení nájmu

1. Nájem bytu zaniká:
 - a) dohodou,
 - b) výpovědí ze strany nájemce za splnění předpokladů uvedených v § 2287 Občanského zákoníku,
 - c) výpovědí ze strany pronajímatele z důvodů uvedených v příslušných ustanoveních Občanského zákoníku,
 - d) uplynutím dohodnuté doby nájmu.
2. V případě ukončení nájmu bytu výpovědí ze strany nájemce skončí nájem po uplynutí tříměsíční výpovědní doby, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena pronajímateli a skončí ke konci kalendářního měsíce. V případě ukončení nájmu bytu výpovědí ze strany pronajímatele se výpovědní doba řídí příslušnými ustanoveními Občanského zákoníku.
3. Po skončení nájmu je nájemce povinen byt uvést do původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, odstranit změny, které nájemce v bytě provedl se souhlasem pronajímatele a odevzdat jej pronajímateli. Skutečnosti související se stavem odevzdávaného bytu budou uvedeny v protokolu o odevzdání bytu.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Kontaktní osobou pro účely této smlouvy za pronajímatele je Mgr. Ludmila Zhoufova, tel.: 602 501 121, e-mail: lzhoufova@zscernos.cz

2. Nájemce poskytuje pronajímateli následující kontaktní údaje pro účely komunikace ve věcech této smlouvy: tel.: [REDACTED] e-mail
3. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, nájemce obdrží jedno a pronajímatel obdrží jedno vyhotovení smlouvy.
4. Otázky touto smlouvou neupravené se řídí ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů; tuto smlouvu je možné měnit či doplňovat pouze písemnými dodatky.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem registrace v Registru smluv.
6. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinnou osobou dle § 2 odst. 1 zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv a vztahuje se na něj povinnost zveřejnit tuto smlouvu v Registru smluv, což je podmínkou její účinnosti. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění této smlouvy v Registru smluv zajistí pronajímatel nejpozději do 31. 12. 2016. Nájemce souhlasí se zveřejněním celého obsahu této smlouvy.
7. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel pro realizaci svých bezhotovostních plateb může používat transparentní příjmový a výdajový bankovní účet a v této souvislosti nájemce uděluje souhlas se zveřejněním názvu svého účtu; nájemce výslovně souhlasí se zveřejněním elektronického obrazu této smlouvy na webových stránkách města včetně podpisů ke smlouvě připojených.
8. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že je výrazem jejich svobodné a vážné vůle a že ji neuzavírají v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných okolností pro kteroukoliv z nich, což stvrzují svými podpisy.

V Černošicích dne 22. 12. 2016

V Černošicích dne 22. 12. 2016



.....
Mgr. Ludmila Zhoufová
pronajímatel

[REDACTED]
.....
[REDACTED]
nájemce

Příloha č. 1

Stav a zařízení bytu (příslušenství):

vodoměr ve školní kuchyňce vpravo od dveří

2 rozvaděče el. energie: 1. hlavní jistič na chodbě před vchodem do bytu vlevo

2. v předsíni u WC

ústřední plynové topení

bojler na ohřev teplé vody před vchodovými dveřmi do bytu (ve stěně za dveřmi)

kuchyňská linka, sporák (+ sada hrnců 12 kusů), myčka, pračka v kuchyni

prkenná podlaha v pokojích a v kuchyňském koutě

dlažba v koupelně a v předsíni

rámy oken jsou opotřebované vlivem stáří a klimatických podmínek