Evidenční číslo smlouvy. ...../.....

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]
trvale bytem: [redacted]
na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

Nájemní smlouvu

II.
Předmět smlouvy

1. Smluvní strany konstatují, že paní [redacted] je zaměstnancem Základní školy Černošice, příspěvková organizace. Tato smlouva je uzavírána za účelem zajištění bytových potřeb Nájemce, a to s ohledem na zájem Pronajímatele poskytnout svému zaměstnanci možnost bydlení.
2. Pronajímatel má právo disponovat s bytem v přízemí budovy č.p. 77, v ul. Komenského (která je součástí pozemku parc. č. 74 v k.ú. Černošice, zapsaném na LV 10001 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště 1 této smlouvy) Praha – západ) o velikosti 2+1 s příslušenstvím (které je vymezeno v Příloze č. 1 této smlouvy), bez snížené kvality, o celkové výměře 90,45 m2. Byt sestává z kuchyně o výměře 16,32 m2, pokoje o výměře 29,9 m2, ložnice o výměře 29,9 m2, chodby o výměře 11,43m 2 a sociálního zařízení (WC a koupena) o výměře 2,9 m2 (dále jen „byt“ nebo „předmět nájmu“).

3. 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 2 obytných místností - pokoje o výměře 29,9 m2 a ložnice o výměře 29,9 m2, kuchyně o výměře 16,32 m2 a příslušenství - předsíně o výměře 11,43 m2, koupelny vč. WC o výměře 2,9 m2. Celková výměra podlahové plochy bytu vč. příslušenství je 90,45 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 paní [redacted] 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. Pronajímatel si vyhrazuje udělit předchozí písemný souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti v souladu s § 2272 Občanského zákoníku.
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 dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
4. Nájemce není oprávněn dát byt ani jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce není oprávněn provádět žádné stavební úpravy na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce provede změny či stavební úpravy na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele, 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 nebránící tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících standardech je 5. 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 5 000,- Kč (slovy pěttisíc korun českých) měsíčně.
2. Nájemce je dále povinen platit úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen „služby"); službami se rozumí:
   a) Vodné a stočné – platba 500,- Kč na základě skutečné spotřeby dle samostatného vodoměru pro měření spotřeby vody v bytě; platba bude probíhat dvakrát ročně na základě faktury zaslané Pronajímatelem, a to do data splatnosti na ni uvedeném
   b) Dodávky tepla – byt je vytápěn elektrickými přímotopnými panely; náklady na dodávku tepla prostřednictvím hradí nájemce v rámci úhrady za spotřebu elektrické energie
   c) Elektrická energie – platba na základě skutečného odběru dle elektroměru; platba bude probíhat formou pravidelných měsíčních záloh ve výši 3000 Kč/měsíc hrazenou Nájemcem na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
   d) Odvoz odpadu 250 Kč/měsíc (5 osob, 1 osoba platí poplatek 600,- ročně)
3. Pronajímatel jednou ročně provede vyúčtování všech poskytnutých služeb, skutečné spotřeby a plateb za služby a toto vyúčtování zašle Nájemci. Nájemce se zavazuje uhradit případný nedoplatek, který mu bude pronajímatelem vyúčtován, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem; případný přeplatek pronajímatel zúčtuje v následujícím nejblíže 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. 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 (splatné měsíčně) zavazuje platit vždy měsíčně převodem na účet pronajímatele anebo hotově u Pronajímatele nejpozději do 25. dne příslušného kalendářního měsíce.
6. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit nájemné o míru inflace vyhlášenou ČSÚ, vyjádřenou přírůstkem ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok. Za tímto účelem je pronajímatel povinen zaslat nájemci písemné oznámení o nové výši nájemného, a to nejpozději do 15. 2. příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen platit nájemné zvýšené dle tohoto odstavce vždy od 1. 3. každého kalendářního roku. V případě, že pronajímatel tuto svou povinnost nesplní, jeho nárok na zvýšení nájemného pro příslušný rok zaniká.
7. V případě prodlení s platbou měsíční úhrady nájemného a/nebo záloh za služby o více než 5 dní zaplatí nájemce pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,25 % z dlužné částky za každý den prodlení.
8. 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 a dle § 2288 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 Zhoufová, 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 [redacted] změna není na škodu.
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 výslovně souhlasí se zveřejněním elektronického obrazu této smlouvy na webových stránkách města včetně podpisů ke smlouvě připojených.
8. Smluvní strany se dohodly na ukončení platnosti nájemní smlouvy ze dne 1. 2. 2015 mezi nimi uzavřené, a to ke dni nabytí účinnosti této smlouvy.
9. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, že je výrazem jejich svobodné a vážné vůle a že ji neuzavírají v tísni ani za jinak nápadně nevýhodných okolností pro kteroukoliv z nich, což stvrzují svými podpisy.

V Černošicích dne 22.12.2016

Pod Školou 447 ①
Černošice 252 28
tel.251 001 791
zsc@zscernos.cz
IČO: 61385158

Mgr. Ludmila Zhoufová
pronajímatel

V Černošicích dne 22.12.2016

[redacted]
nájemce

Příloha č. 1

Stav a zařízení bytu (příslušenství):

rozvody el. energie a vody ve zdech
vodoměr v koupelně
bytový rozvaděč el. energie v předsíni
elektrické infra topné panely 5 ks
elektrické topné těleso v koupelně (tzv."žebřík")
bojler na ohřev teplé vody v koupelně
kuchyňská linka a sporák v kuchyni
koupelna – políčka na zeď, 3 úložné police
pokoj – dřevěná skříň
prkenná podlaha v pokojích a v kuchyňském koutě
dlažba v koupelně a v předsíni (částečně v kuchyni v prostoru u linky)
okna nová plastová

vana (smalt) poškozena
nebylo vymalováno

Zhaf. 22/12/16