

NÁJEMNÍ SMLOUVA
nájem bytu

Účastníci

Městská část Praha 2

(dále jen „pronajímatel“)

sídlo orgánů

nám. Míru 600/20, 120 39 Praha 2

zastoupení

Ing. Lucie Pechová – místostarostka pro oblast sociální,
zdravotnictví a bytové politiky

IČ

00063461

a

Pan-Paní

.....**x**..... (dále jen „nájemce“)

datum narození

.....**x**.....

bytem

.....Praha 2, **x**.....

uzavřeli dnešního dne podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., obč. zák. ve znění
pozdějších předpisů, tuto smlouvu:

Čl. 1
Předmět nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci dnem**x**.... byt číslo ...**x**... (pouze v případě kategorie ...**se
sníženou kvalitou**)

ve ...**x**. ... nadzemním podlaží domu čp. **x** v Praze 2, ulici**x**.....

sestavající z **kuchyně**,**x**..... pokojů, **předsíně, spíže, komory a příslušenství: koupelna,
WC**.....

Stav bytu – v bytě byly provedeny úpravy, které nevyžadovaly ohlášení stavby či kolaudační
souhlas

Byt je vytápěn..... **plynovým etážovým topením**.....

K bytu dále náleží..... **sklepní kóje** o ploše **x m²**

/Schváleno Radou městské části Praha 2 usn.č. **x** ze dne **x**, po veřejné soutěži č. **xx**, konané dne **xx**/

Přesný rozsah vybavení a stavu bytu je uveden v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.

Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem a vybavením bytu a v této podobě jej bez výhrad přijímá.

Byt se nájemci pronajímá za účelem uspokojování bytové potřeby nájemce a členů jeho domácnosti

Čl. 2 Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou 2 let, tj. do **x**

Smluvní strany si ujednaly, že v případě, kdy nájemce pokračuje v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, nedochází k prodloužení nájmu. Prodloužení nájmu je možno pouze na základě písemného dodatku uzavřeného k této smlouvě.

Ke dni faktického odevzdání bytu nájemci bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán předávací protokol, jehož součástí bude také popis vybavení bytu a stav měřidel (plynoměru, elektroměru apod.), který se stane též přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.

Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a odevzdat jej ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení pronajímateli. V případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele bez výpovědní doby z důvodu zvláště závažného porušení nájemcových povinností, je nájemce povinen byt vyklidit a odevzdat pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

O odevzdání bytu pronajímateli bude sepsán předávací protokol.

V případě prodloužení s vyklizením a odevzdáním bytu je pronajímatel oprávněn přistoupit k vyklizení bytu soudní cestou. Nájemce je povinen hradit peněžitou náhradu ve výši ujednaného nájemného a vyúčtování služeb až do dne skutečného vyklizení a odevzdání bytu pronajímateli.

Povinnost nájemce vyklidit byt ke dni skončení nájmu uplynutím sjednané doby dle věty první tohoto článku bude zajištěna sepsáním notářského zápisu s doložkou přímé vykonatelnosti. Notářský zápis bude sepsán při podpisu této smlouvy.

Čl. 3 Nájemné

S ohledem na příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů sjednává pronajímatel s nájemcem nájemné, které má charakter tržního nájemného.

Nájemné činí **x,-** Kč měsíčně.

Smluvní strany sjednávají, že při každém prodloužení doby nájmu (pokud se na něm smluvní strany dohodnou) bude aktuální výše nájemného, které je za pronajatý byt hrazeno, porovnána s aktuální výší základního nájemného, stanoveného usnesením Rady městské části Praha 2. V případě, že výše nájemného, které je za pronajatý byt hrazeno, bude nižší než aktuální výše základního nájemného, bude výše nájemného při prodloužení doby nájmu navýšena na aktuální hodnotu základního nájemného.

Strany této smlouvy se dále dohodly, že pronajímatel má právo sjednané nájemné uvedené v čl. 3 této smlouvy každoročně jednostranně zvýšit o procento odpovídající kladnému vývoji indexu spotřebitelských cen (nebo obdobného indexu tento index nahrazující), vyhlášenému Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to vždy s účinností od 1. 7. kalendářního roku. Případná záporná procentní hodnota vývoje indexu spotřebitelských cen (deflace) vyhlášená Českým statistickým úřadem nemá na výši nájemného uvedeného v čl. 3 této smlouvy vliv.

Toto sjednané nájemné nebude již dále navyšováno o poplatky za vybavení bytu, neboť tyto jsou již v nájemném obsaženy.

Nájemce je povinen platit nájemné a zálohu za služby spojené nebo související s užíváním bytu zajišťované pronajímatelem (dále jen „služby“) v pravidelných měsíčních částkách splatných vždy do 5. dne měsíce, na který se platby vztahují, a to na účet stanovený pronajímatelem v evidenčním listu.

Nájemce bere na vědomí, že v případě prodlení s úhradou nájemního nebo záloh na služby spojené s nájmem bytu je pronajímatel oprávněn vedle dlužného nájemného nebo záloh požadovat navíc i úrok z prodlení, resp. poplatek z prodlení tam, kde mu toto právo právní předpis přiznává.

Výše úhrady za služby spojené s užíváním bytu se stanoví zálohově za jednotlivé služby, které jsou stanoveny v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy, přičemž nájemce nebo pronajímatel je povinen po předložení ročního vyúčtování zaplatit případný nedoplatek či přeplatek ve lhůtě stanovené dle platných právních předpisů, zpravidla do 31. 8.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit v průběhu roku výši zálohy na služby poskytované s užíváním bytu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. O takto upravené zálohy na služby bude vždy aktualizovat evidenční list. Jiné služby než ty uvedené v evidenčním listu, například elektřinu nebo plyn, pokud jsou poskytovány, bude nájemce odebírat na základě smlouvy s dodavatelem těchto energií. Nájemce si odběr těchto energií v součinnosti s pronajímatelem převede na sebe, jinak odpovídá za vzniklou škodu.

Čl. 4

Práva a povinnosti pronajímatele

Není-li v této smlouvě mezi smluvními stranami sjednáno jinak, je pronajímatel
1/ povinen zejména:

- a) předat nájemci byt na základě předávacího protokolu a poskytnout mu nezbytnou součinnost v souvislosti s tím
- b) umožnit nájemci a osobám, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, řádné užívání bytu a společných prostor a zařízení domu, jakož i požívání plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno
- c) odstraňovat závady bránící řádnému užívání bytu, nebyla-li povinnost k jejich odstranění při předání bytu výslovně sjednána jinak

2/ oprávněn:

- a) provádět kontroly stavu pronajatých prostor, zejména v souvislosti s prováděním oprav a údržby domu
- b) vykonávat ostatní práva a povinnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy, pokud nebylo výslovně v této smlouvě sjednáno odchylně

Čl. 5 Práva a povinnosti nájemce

Nájemce a příslušníci jeho domácnosti jsou oprávněni užívat byt a společné prostory domu a požívat plnění (služby), jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno, a to řádně, za úhradu a v rozsahu a za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy. Přitom jsou nájemce a příslušníci jeho domácnosti povinni maximálně šetřit a chránit užívaný majetek a dodržovat dobré mravy, zejména dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující i ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv.

Nájemce je povinen zajišťovat a hradit na vlastní náklady drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu. Nájemce je dále povinen na vlastní náklady zajistit odstranění veškerých závad a poškození, která v bytě nebo v domě způsobil sám nebo ti, kdo s ním bydlí nebo se zdržují v bytě či domě s jeho souhlasem.

Rozsah běžné údržby a drobných oprav, k jejichž provádění je povinen nájemce, je vymezen v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě může nájemce provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na své náklady; přitom je povinen dodržet beze zbytku ustanovení obecně závazných právních předpisů, této smlouvy, jakož i pravidel chování v domě.

Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat byt do podnájmu, převést nájem k bytu na jinou osobu ani byt využívat ke zřízení sídla právnických osob, provozoven apod. Přenecháním bytu do podnájmu se rozumí rovněž poskytování krátkodobých podnájmů nebo ubytovacích služeb v předmětném bytě, zejména prostřednictvím internetového portálu k tomu určených

Veškeré změny, rozhodné pro výši nájemného a výši úhrad za služby spojené s užíváním bytu (počet členů domácnosti apod.) je nájemce povinen neprodleně ohlásit pronajímateli; jinak zodpovídá za škody tím vzniklé.

Hrubé porušení povinností ze strany nájemce zakládá právo pronajímatele na vypovězení nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy.

Nájemce je povinen před podpisem této smlouvy složit pronajímateli částku ve výši **xxxxxx,- Kč**, jako peněžitou jistotu k zajištění pohledávek pronajímatele vůči nájemci vzniklých v souvislosti s touto smlouvou.

Doklad o složení jistoty je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1. Do doby složení této částky nelze nájemci předmět nájmu předat.

Pokud nájemce předem ví, že bude déle než dva měsíce v bytě nepřítomen, oznámí to včas pronajímateli. Současně s tímto oznámením označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, že to bude nezbytně nutné, a pokud ji neoznačí, bude jí pronajímatel. Pokud z důvodu, že nájemce svou plánovanou nepřítomnost neoznámí, vznikne nějaká vážná újma, může jít o důvod k podání výpovědi z nájmu.

Při vyklizení a odevzdání bytu po skončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou se nájemce zavazuje udělit souhlas s převodem měřidel na pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje ke stavu uvedenému v předávacím protokolu převést měřidla na sebe.

Čl. 6 Obecná ustanovení

Práva a povinnosti nájemce se týkají i všech členů jeho domácnosti, i všech dalších osob, které se v bytě spolu s ním s jeho souhlasem vyskytují nebo zdržují.

Písemnosti mezi stranami této smlouvy se doručují pronajímateli na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy, příslušné správní firmě na její korespondenční adresu a nájemci na adresu bytu, který je předmětem této smlouvy. Povinnost smluvní strany doručit písemnost druhé smluvní straně je splněna při doručování držitelem poštovní licence, jakmile držitel poštovní licence písemnost adresátovi doručí. Účinky doručení však nastanou i tehdy, jestliže držitel poštovní licence písemnost vrátí jako nedoručenou z důvodů, že adresát písemnost nevyzvedl v úložní lhůtě, nebo odmítl převzít nebo se na uvedené adrese již nezdržuje; za den doručení se v takovém případě považuje den, kdy byla písemnost vrácena druhé smluvní straně.

Otázky touto smlouvou výslovně neupravené, zejména ostatní práva a povinnosti smluvních stran z nájemního vztahu, možnosti jeho změn, způsoby jeho skončení, způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu apod., se řídí obecně závaznými právními předpisy.

Tuto smlouvu je možné změnit pouze dohodou stran, a to v písemné formě. K případným ujednáním v jiné než písemné formě se nepřihlíží.

Pokud by se některé ustanovení této smlouvy ukázalo jako zcela nebo zčásti právně neúčinné, není tímto dotčena platnost ostatních ujednání. V takovém případě je třeba smlouvu vykládat (provádět) dle jejího obsahu (účelu).

Nájemce souhlasí s evidováním svých osobních údajů uváděných ve smlouvě pro účely pronajímatele v souladu s ustanovením nájemní smlouvy, včetně její další evidence.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. To potvrzují svým podpisem. Smlouva nabývá na účinnosti dnem podpisu smluvních stran.

Čl. 7

Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smlouvy druhým z účastníků, účinnosti pak dnem, který je uveden v čl. č. 1 této nájemní smlouvy za podmínky, že do 14 dnů ode dne podpisu této smlouvy nájemce podepíše evidenční list na příslušné správní firmě, jinak se tato smlouva automaticky ruší.

V Praze dne**x**.....

V Praze dne

Ing. Lucie P e c h o v á
místostarostka pro oblast sociální,
zdravotnictví a bytové politiky

x

.....
(pronajímatel)

.....
(nájemce)

Doložka
potvrzující, že byly splněny podmínky platnosti
právního úkonu, ve smyslu ust. § 43 zákona č.
131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění
pozdějších předpisů

Odsouhlaseno usnesením RMČ č. **x**
ze dne **x**

vedoucí odboru.....**Ing. Petr Grametbauer**

.....
podpis

Příloha: potvrzení o složení jistoty

čj.: byt/**x**/SN/24/Za

Na vědomí:

- nájemce
- správce
- spis
- notář

AU/SN

vedoucí bytového oddělení: Zdena Szabová