

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

Č. --/OBP/2019/BYT

Čl. I Smluvní strany

1) Městská část Praha 5

se sídlem Praha 5, nám. 14. října 1381/4, PSČ 150 22
zastoupena RNDr. Danielem Mazurem, PhD., starostou
IČO: 00063631
DIČ: CZ00063631
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.
číslo účtu: 2000857329/0800
(dále jako pronajímatel)

a

2)

datum narození
dosud bytem
(dále jako nájemce)

(dále také společně „smluvní strany“)

uzavírají v souladu s ustanoveními § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), na základě usnesení Rady městské části Prahy 5 č. ze dne tuto nájemní smlouvu.

Čl. II. Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel pronajímá v - podlaží domu č. p. ---, na adrese Praha 5, ulice ----- č. o. --, k. ú. Smíchov, byt č. -- (ev. č. --), standardní kvality, o celkové podlahové ploše ---- m², sestávající z následující dispozice:

kuchyň m²
pokoj m²

dalšího příslušenství:

koupelna m²
WC m²

a dalších součástí bytu:

sklep m²

(dále jen „předmět nájmu“)

- 2) Rozsah vybavení a zařízení bytu je uveden v Evidenčním listu bytu a v Protokolu o

předání a převzetí bytu, které tvoří, jako Příloha č. 1 a Příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy.

- 3) Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k nastěhování a obývání.

Čl. III. Doba nájmu

- 1) Nájemní poměr se uzavírá na dobu **určitou**, a to **od do**
- 2) **Pokud nájemce bude mít zájem o prodloužení doby nájmu, musí nejpozději 3 měsíce před uplynutím doby nájmu požádat písemně pronajímatele o její prodloužení. K prodloužení nájemní smlouvy, na základě podané žádosti nájemce, dojde pouze jejím schválením v příslušném orgánu městské části tj. na základě usnesení Rady městské části Praha 5.**
- 3) **Prodloužení trvání nájmu způsobem uvedeným v ustanovení § 2285 občanského zákoníku je vyloučeno.**
- 4) Byt bude nájemci odevzdán do užívání nejpozději dne, a to formou protokolárního předání.
- 5) Stav předmětu nájmu je zaznamenán v Příloze č. 2 - Protokol o předání a převzetí bytu.

Čl. IV. Nájemné

- 1) Nájemné stanoveno dohodou smluvních stran ve výši Kč/měsíc (..... Kč/m²), nájemné za užívání případných zařizovacích předmětů bude vyčísleno v Evidenčním listu. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné průběžně vždy k 1. červenci příslušného roku počínaje 1. 7. 2019, a to o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok, zveřejněnou Českým statistickým úřadem (www.csu.cz). Pronajímatel je povinen sdělit výši takto zvýšeného nájemného vždy nejpozději do 30. června příslušného roku.
- 2) Výše záloh na úhradu služeb spojených s užíváním bytu a nájemné za zařizovací předměty je stanovena v evidenčním listu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy, a to v závislosti na zálohách hrazených pronajímatelem dodavatelům resp. správci nemovitosti. Dojde-li ke změně výše těchto záloh, obě smluvní strany se dohodly, že upraví výši záloh na služby spojené s užíváním bytu v souladu s těmito změnami.
- 3) Služby spojené s užíváním bytu jsou hrazeny zálohově ve výši určené v evidenčním listu, vždy společně s úhradou za nájem. Skutečná výše úhrad za služby se zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb dle platných právních předpisů za kalendářní rok, nejpozději do 30. dubna následujícího roku.
- 4) Pronajímatel se zavazuje vrátit nájemci vykázaný přeplatek ve vyúčtování služeb za posuzovaný kalendářní rok po doručení vyúčtování nájemci nejpozději do 31. srpna následujícího roku. Nájemce se zavazuje na výzvu doplatit případný vykázaný

nedoplatek ve vyúčtování služeb za posuzovaný kalendářní rok po doručení vyúčtování nejpozději do 31. srpna následujícího roku.

- 5) Nájemné a zálohy za služby spojené s užíváním bytu se nájemce zavazuje hradit měsíčně, nejpozději vždy k poslednímu dni příslušného měsíce.
- 6) Nezaplatí-li nájemce stanovené nájemné nejpozději poslední den příslušného měsíce, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle platné právní úpravy v době jeho splatnosti. Nezaplatí-li nájemce zálohy na služby spojené s užíváním bytu do 5 dnů ode dne jejich splatnosti, je povinen uhradit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši dle platné právní úpravy v době jejich splatnosti.

Čl. V

Peněžitá jistota (kauce)

- 1) Nájemce se zavazuje složit na zvláštní účet pronajímatele č. (dále jen „zvláštní účet pronajímatele“) ve lhůtě splatnosti prvního nájemného peněžní prostředky ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného, tj. částku ve výši,- Kč, slovy jako peněžitou jistotu (kauci). Pronajímatel je oprávněn použít peněžitou jistotu k úhradě svých pohledávek, písemně uznaných nájemcem co do důvodu a výše, dále pohledávek na zaplacení nájemného a k úhradě svých pohledávek za plnění poskytovaná nájemci v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných pohledávek pronajímatele vůči nájemci v souvislosti s nájmem. Nájemce je povinen doplnit peněžitou jistotu na původní výši platbou na zvláštní účet pronajímatele, pokud pronajímatel peněžitou jistotu oprávněně čerpal, a to do 1 (jednoho) měsíce od oznámení takového čerpání nájemci. Nájemce tímto souhlasí, že z úroků ze složené peněžitě jistoty pronajímatel uhradí náklady spojené s vedením zvláštního účtu pronajímatele, na němž byla peněžitá jistota uložena. Zbývající část úroků spolu s nevyčerpanou částí peněžitě jistoty pronajímatel vrátí nájemci nejpozději do 30 (třiceti) dnů od skončení nájmu.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce bytu a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají současně s užíváním předmětného bytu právo užívat společné prostory a zařízení domu, v němž se byt nachází, i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu, ve stejném rozsahu, jako ostatní nájemci bytů v domě a takovým způsobem, aby nedošlo k narušování práv ostatních nájemců.
- 2) Nájemce je povinen užívat předmětný byt, společné prostory a zařízení domu řádně, v souladu s touto smlouvou, platnou právní úpravou a dobrými mravy. Je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě či domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat náhradu nákladů od nájemce. Odpovědnost nájemce za vady a škody způsobené v bytě či v domě se vztahuje i na škody a vady způsobené domácimi zvířaty nájemce či zvířaty, jimž nájemce umožnil vniknutí do domu či bytu.
- 3) Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce v souladu s platnými právními předpisy.

- 4) Nájemce je povinen pronajímateli písemně bez zbytečného odkladu oznámit všechny závady a potřebu oprav v bytě či domě, jejichž odstranění je povinností pronajímatele. V případě opomenutí této povinnosti odpovídá nájemce za škody tímto opomenutím způsobené.
- 5) Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do pronajatého bytu a jeho příslušenství za účelem kontroly řádného užívání bytu a provedení nutných oprav, stavebních úprav a rekonstrukcí, pro provedení instalace, elektroinstalací a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočtu naměřených hodnot, včetně revizí těchto zařízení. Stejně je nájemce povinen umožnit výše uvedeným osobám přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Potřebu takového přístupu je pronajímatel povinen předem v přiměřené době oznámit.
- 6) Nájemce nesmí užívat byt k jiným účelům než k bydlení. Může však v bytě pracovat nebo podnikat, nezpůsobí-li to pro byt nebo dům zvýšené zatížení.

Čl. VII

Další práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat byt jinému do podnájmu.
- 2) Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přijmout do domácnosti jinou osobu, než bylo ujednáno v této smlouvě. To neplatí, přijme-li do domácnosti osobu sobě blízkou.
- 3) Nájemce není oprávněn provádět v bytě či domě stavebnětechnické úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a zároveň bez příslušných povolení stavebního úřadu či jiných dotčených orgánů státní správy.
- 4) Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 (patnácti) dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení a data narození těchto osob. Tyto údaje budou zaznamenány v Evidenčním listu. Nesplní-li nájemce povinnost podle tohoto odstavce ani do dvou měsíců, považuje se to za závažné porušení jeho povinností a pronajímatel je oprávněn z tohoto důvodu nájem bytu vypovědět.
- 5) Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než 2 měsíce, i o tom, že byt mu bude po dobu nepřítomnosti obtížně dostupný, je povinen to oznámit včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu nepřítomnosti nájemce zajistí možnost vstupu do bytu pro případ, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.

Čl. VIII

Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel se zavazuje předat byt pronajatý nájemci ve stavu způsobilém k obvyklému užívání, tedy k bydlení. Nájemce prohlašuje, že stav bytu, který je popsán v Protokolu o předání a převzetí bytu, je mu znám a podpisem této smlouvy potvrzuje, že předmětný byt je způsobilý k užívání za účelem bydlení.
- 2) Vady, které vzniknou v bytě nebo v domě v době trvání nájmu, je pronajímatel povinen odstranit a učinit opravy bez zbytečného odkladu po jejich zjištění, pokud se nejedná o závady, které je povinen odstranit nájemce v souladu s ustanovením čl. VI odst. 3 této smlouvy.

Čl. IX.

Skončení nájmu

- 1) Nájemní vztah uzavřený na základě této smlouvy zaniká v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, tedy:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán,
 - b) písemnou dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem za podmínek v dohodě sjednaných;
 - c) písemnou výpovědí v souladu s ust. § 2286 a násl. občanského zákoníku v platném znění;
- 2) Nájemce je povinen při skončení nájemního poměru předmětný byt vyklidit a vyklizený jej předat pronajímateli nejpozději v den, kdy nájem končí, a to ve stavu uvedeném v Protokolu o předání a převzetí bytu pořízeného při uzavření nájemního poměru, s přihlédnutím k běžnému opotřebení bytu a povoleným stavebnětechnickým změnám. O vyklizení bytu a jeho předání pronajímateli bude pořízen Protokol o předání a převzetí bytu.

Čl. X

Zvláštní ustanovení

- 1) Byt se pronajímá na základě nabídkového řízení.
- 2) Správu a údržbu pronajímaného bytu zajišťuje pro pronajímatele společnost CENTRA a. s., se sídlem Plzeňská 3185/5b, provozovna Ženské domovy, Radlická 2000/3, Praha 5, IČ: 18628966, telefon 257 181 770, email: ssn450@centra.eu.

Čl. XI
Povinná ustanovení

- 1) Tímto se ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že byly splněny podmínky pro platnost právního jednání městské části Praha 5, a to usnesením RMČ č. ----- ze dne -----.

Čl. XII
Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uvedeným v čl. III odst. 1 této smlouvy, nejdříve však podpisem dohody se svolením k přímé vykonatelnosti, která bude sepsána dle § 71b odst. 1 zák. č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (dále jen „notářský řád“).
- 2) Vzájemná práva a povinnosti neupravené v této smlouvě se řídí platnými právními předpisy.
- 3) Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
- 4) Pronajímatel v souladu s §7a odst. 3 písm. b) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů tímto oproti podpisu této smlouvy smluvními stranami předává nájemci (průkaz energetické náročnosti budovy / ověřenou kopii) zpracovaný ----- dne -----.
- 5) Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží pronajímatel, jedno vyhotovení nájemce a jedno vyhotovení správce bytu.
- 6) V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení této smlouvy.
- 7) Nedílnou součástí této smlouvy jsou:
Příloha č. 1 - Evidenční list, Příloha č. 2 – Protokol o předání a převzetí bytu
- 8) Smluvní strany prohlašují, že smlouvu sepsaly na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek, smlouvu si přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne

V Praze dne.....

.....
Městská část Praha 5
RNDr. Daniel Mazur, PhD., starosta
pronajímatel

.....
nájemce