Eup

Stejnopis č. 2

[redacted]

Smlouva o nájmu bytu
na dobu určitou

[redacted]

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli podle občanského zákoníku

Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2, Praha 1,
zastoupené radním hlavního města Prahy Ing. Zdeňkem K o v á ř í k e m
na straně jedné jako p r o n a j í m a t e l,

a

manželé

[redacted]

t a k t o

Článek I.
Předmět nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci za nájem do užívání byt [redacted]

Byt sestává z [redacted]

a příslušenství o podlahové ploše [redacted]

Celková podlahová plocha bytu je [redacted]

Článek II.
Příslušníci domácnosti nájemce

Ke dni pronájmu bytu jsou příslušníky domácnosti nájemce dále uvedené osoby, které se současně s ním do bytu nastěhují: **xxxxx.**

Článek III.
Doba nájmu

Nájem je sjednán na dobu **určitou 2 roky** počínaje dnem platnosti této smlouvy.

Článek IV.
Předání bytu

Byt uvedený v čl. I. předá nájemci do užívání správce, jehož pracoviště pro styk s nájemci je na adrese: [redacted]

Článek V.
Nájemné a úhrady za služby

1. Základní nájemné sjednané s novým nájemcem je ke dni uzavření této nájemní smlouvy **42,77 Kč za 1 m² za měsíc.** Tato výše je stanovena podle výměru Ministerstva financí ČR č. 01/2002 části II., čl. 9, bodu 1 a podle usnesení Rady hlavního města Prahy [redacted] ze dne [redacted] Základní nájemné bude upravováno v návaznosti na výši ekonomicky oprávněných nákladů.

   Úhrada za služby poskytované s užíváním bytu (dále jen služby) se sjednává ve smyslu § 696 občanského zákoníku a ve smyslu § 10 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, to je podle části I. výměru Ministerstva financí ČR č. 01/2002. Celková výše měsíčního nájemného za byt a záloh na úhradu ceny služeb je uvedena v evidenčním listu nebo v jeho změně.

   Úprava výše nájemného a služeb bude provedena jen v souladu s výše uvedeným výměrem nebo obdobným obecně závazným právním předpisem.

[redacted]

2. Změní-li se na straně nájemce okolnosti rozhodné pro stanovení výše nájemného a pro rozsah poskytovaných služeb, je nájemce povinen takové okolnosti oznámit pronajímateli, nebo jím pověřenému správci, nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy tato skutečnost nastala. Nesplní-li nájemce tuto svoji povinnost řádně a včas, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci a na něm vymáhat poplatek z prodlení. Právo pronajímatele požadovat na nájemci příslušný doplatek na úhradu služeb za celou délku prodlení není v tomto případě dotčeno.

3. Měsíční nájemné spolu se zálohami na úhradu cen služeb je nájemce povinen platit pronajímateli řádně a včas prostřednictvím správy domu v dohodnutém termínu, nejpozději však do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné (počínaje 1. měsícem pronájmu).

4. Nezaplatí-li nájemce nájemné, nebo zálohu na úhradu za cenu služeb do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení, jehož výše je stanovena obecně závazným právním předpisem.

5. Skutečnou výši úhrady za služby zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb pronajímatel nebo jím pověřený správce nájemci podle části I. výměru MF č. 01/2002, zvláštního předpisu, rozhodnutí cenového orgánu, anebo podle dohody nejméně s polovinou nájemců v domě. V případě rozúčtování některé služby podle dohody musí být tato dohoda součástí (dodatkem) evidenčního listu.

6. S rozvrhem celkové úplaty za služby seznámí pronajímatel nebo jím pověřený správce nájemce vhodným způsobem. Na požádání nájemce je pronajímatel nebo jím pověřený správce povinen prokázat správnost vyúčtování příslušnými doklady. Reklamace proti rozvrhu musí nájemce uplatnit písemně u pronajímatele nebo jím pověřeného správce nejpozději do stanoveného termínu.

7. Při změně předpisů pro stanovení nájemného, stanovení výše a způsobu rozúčtování cen služeb anebo rozsahu a kvality služeb, provede pronajímatel odpovídající změnu výše nájemného a záloh na úhradu ceny služeb v evidenčním listu a o této změně předem informuje vhodným způsobem nájemce bytu.

Článek VI.
Zvláštní ujednání k době nájmu

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pokud bude nájemce dodržovat veškeré povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů, bude plnit ujednání obsažená v nájemní smlouvě a užívat byt i po uplynutí sjednané určité nájemní doby podle článku III. této nájemní smlouvy, nepodá pronajímatel v 7 letech následujících po uplynutí sjednané určité doby nájmu návrh na vyklizení bytu a nájemní smlouva se bude v těchto 7 letech obnovovat vždy o jeden rok za týchž podmínek za jakých byla sjednána. Bude-li nájemce žádat pronajímatele o další prodloužení nájemního vztahu, zašle mu prokazatelným způsobem nejpozději 90 dnů před uplynutím tohoto sedmiletého období odůvodněnou písemnou žádost o uzavření nové nájemní smlouvy. Pokud nebude do posledního dne uplynutí doby nájmu šestého obnovení této nájemní smlouvy uzavřena k předmětnému bytu na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem nová nájemní smlouva, je nájemce povinen byt vyklidit.

2. Pronajímatel a nájemce se dále dohodli, že pokud nájemce poruší své povinnosti vyplývající z právních předpisů nebo smluvní ujednání obsažená v nájemní smlouvě, vyzve jej pronajímatel nebo jím pověřený správce před podáním návrhu na vyklizení bytu dopisem zaslaným do vlastních rukou k podání vysvětlení jeho jednání a ke zjednání nápravy. Jestliže ve lhůtě stanovené výzvou dojde na základě vysvětlení nájemce mezi ním a pronajímatelem nebo jím pověřeným správcem k dohodě o zjednání nápravy a tato dohoda bude dodržena, bude nájemní vztah pokračovat ve smyslu předchozího odstavce 1 stejně, jako kdyby v daném případě k nedodržení povinností nebo smluvních ujednání nájemcem bylo nedošlo. Pokud k dohodě anebo jejímu splnění nedojde, a to i z důvodu, že si nájemce

výzvu opakovaně (dvakrát) nepřevezme, je pronajímatel oprávněn v nejbližším termínu skončení nájmu podat u soudu návrh na vyklizení bytu a nepřipustit obnovení nájemní smlouvy.

3. Ujednáním dohodnutým v předchozím odstavci 2 není dotčeno právo pronajímatele postupovat v případě porušování povinností nájemcem podle § 711 občanského zákoníku tj. cestou výpovědi z nájmu. V tomto případě může dojít k ukončení nájmu bytu na základě soudního rozhodnutí bez ohledu na sjednanou dobu nájmu.

Článek VII.
Podmínky předání a převzetí bytu

1. Správce uvedený v článku IV. této smlouvy, který na základě smlouvy o správě nemovitostí obstarává za pronajímatele správu domu, předá nájemci byt uvedený v článku I. této smlouvy nejpozději do pěti pracovních dnů ode dne, kdy jej o předání bytu nájemce požádá. O případné změně správy domu během doby nájmu bude nájemce písemně informován. Kompetence a povinnosti správce jsou uvedeny v příloze této nájemní smlouvy.

2. O předání a převzetí bytu se mezi pronajímatelem zastoupeným pověřeným správcem a nájemcem sepíše předávací protokol, který se jejich podpisem stává přílohou této smlouvy. Do protokolu se uvede stav bytu a jeho vybavení a případné závady, budou-li zjištěny. O odstranění závad platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.

3. Při podpisu protokolu o předání a převzetí bytu předá správa domu nájemci evidenční list s výpočtem nájemného a záloh na cenu za plnění poskytovaná s nájmem bytu (dále jen evidenční list). Evidenční list se předáním nájemci stává přílohou této smlouvy.

4. Po zániku nájmu bytu se nájemce zavazuje byt předat ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas vlastníka bytu. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání bytu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatelem pověřený správce na náklad nájemce.

Článek VIII.
Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu jsou obecně upraveny v platných právních předpisech, zejména v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, zvláštních právních předpisech, kterými se provádí občanský zákoník a dalších zvláštních předpisech souvisejících s nájmem bytu.

2. Nájemce je dále povinen dodržovat všechna ujednání zakotvená v této nájemní smlouvě a v pravidlech pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu (domovní řád), která obsahují rovněž aktuální přehled práv a povinností pronajímatele a nájemce vyplývajících z právních předpisů ke dni uzavření této nájemní smlouvy a jsou její přílohou. Pokud v období po uzavření nájemní smlouvy dojde ke změně právních předpisů, řídí se smluvní strany vždy jejich platným zněním.

Článek IX.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

2. Obě smluvní strany se dohodly, že nepodepíše-li nájemce protokol o převzetí bytu a spolu s ním předaný evidenční list se správní firmou do 15-ti dnů ode dne uzavření nájemní smlouvy, má pronajímatel právo

od této smlouvy odstoupit. V případě, že jeden z účastníků odstoupí od smlouvy, ruší se smlouva dnem, kdy je oznámení o odstoupení doručeno druhému účastníkovi smlouvy.

3. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

4. Při uzavření této nájemní smlouvy vycházel pronajímatel z údajů uvedených nájemcem v žádosti o pronájem bytu a v jeho čestném prohlášení a z předpokladu, že tyto údaje jsou úplné a pravdivé.

5. Nájemci a osoby spolubydlící souhlasí s tím, aby v této smlouvě byla uvedena jejich jména, příjmení, rodná čísla a dále souhlasí aby tato smlouva byla uvedena v evidenci smluv vedené Magistrátem hl.m. Prahy, která bude veřejně přístupná a bude obsahovat číslo nájemní smlouvy, kategorii a velikost bytu, jména a příjmení uživatelů bytu ke dni podpisu nájemní smlouvy.

6. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu se stávají nedílnou součástí této smlouvy.

7. Tato smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, z nichž tři obdrží pronajímatel, jeden nájemce, a jeden správa domu.

Přílohy smlouvy:

1. Protokol o předání a převzetí bytu
2. Evidenční list bytu
3. Pravidla pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu (domovní řád)
4. Přehled kompetencí a povinností správce domu

V Praze dne 27. května 2012

[redacted]

podpis pronajímatele

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA -36-

V Praze dne 4. května 2012

[redacted]

podpis nájemce (nájemců)