



Smlouva o nájmu bytu na dobu určitou



*sjednaná dle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)*

Hlavní město Praha, Mariánské nám. č. 2, Praha 1,
IČO: 00064581, DIČ: CZ00064581
zastoupené **Ing. Josefem Tunklem**, ředitelem odboru bytového fondu Magistrátu hl. m. Prahy,
na straně jedné jako **p r o n a j í m a t e l**,

a



na straně druhé jako **n á j e m c e**,


t a k t o:

Článek I. **Předmět nájmu**

Pronajímatel přenechává nájemci k zajištění jeho bytové potřeby (popřípadě i členů jeho domácnosti) za nájemné do užívání byt včetně zařízovacích předmětů.



Článek II. **Příslušníci domácnosti nájemce**

1. Ke dni uzavření nájemní smlouvy jsou příslušníky domácnosti nájemce dále uvedené osoby:

2. Přijme-li nájemce nového člena do své domácnosti, je nájemce povinen oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli. Současně je nájemce povinen sdělit pronajímateli jméno, příjmení a datum narození fyzické osoby, kterou nově přijímá do své domácnosti a v jakém vztahu je tato osoba k nájemci. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost ani do 2 měsíců poté, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost a pronajímatel má právo ve smyslu § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku nájem bytu vypovědět.
3. Pronajímatel si v souladu s ustanovením § 2272 odst. 2 občanského zákoníku vyhrazuje právo udělit písemný souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. Toto se nevztahuje na osoby k nájemci blízké a na případy zvláštního zřetele hodné.

Článek III. Doba nájmu

Nájem je sjednán na dobu určitou 2 roky s účinností od [REDAKCE]

Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po uplynutí sjednané doby nájmu a pronajímatel ho písemně nevyzve v této době, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl nájem ujednán dříve.

Článek IV. Správní firma

Za pronajímatele, na základě smlouvy o správě nemovitostí, obstarává správu domu správní firma SOLID a.s., (dále jen správní firma), jejíž pracoviště pro styk s nájemci je na adrese: Na Příkopě 12, 110 00, Praha 1, tel.: +420 221 014 111. O případné změně správní firmy během doby nájmu bude nájemce písemně informován.

Článek V. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Nájemné se sjednává smluvně ve výši [REDAKCE] měsíčně. K nájemnému bude dále připočtena částka za vybavenost bytu zařizovacími předměty.

Započitatelnou podlahovou plochou bytu se rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu

Výpočet měsíčního nájemného a soupis zařizovacích předmětů je uveden v evidenčním listu, který nájemce obdrží od správní firmy.

Pronajímatel se s nájemcem dohodl, že sjednané nájemné bude každoročně k 1. červenci upraveno mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12ti měsíců předposledního kalendářního roku zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

V případě, že dojde ke změně úpravy výše nájemného novým obecně platným právním předpisem, bude od doby účinnosti tohoto předpisu postupováno v souladu s ním, nedohodnou-li se pronajímatel s nájemcem jinak.

2. Poskytování služeb spojených s užíváním bytu a úhrada záloh na služby nebo náklady na služby se stanoví dohodou. Konkrétní výše měsíčního nájemného za byt a záloh na služby je uvedena v evidenčním listu nebo jeho změně.

Pronajímatel poskytuje prostřednictvím dodavatelů a správní firmy následující služby (v závislosti na vybavení domu):

- a) ústřední vytápění
- b) dodávku teplé vody
- c) dodávku vody z vodovodů a vodáren
- d) odvádění odpadních vod kanalizací
- e) užívání výtahu
- f) úklid společných prostor v domě
- g) osvětlení společných prostor v domě
- h) užívání domovní prádely
- i) kontrolu a čištění komínů
- j) odvoz a likvidaci komunálního odpadu
- k) vybavení bytu zařízením pro příjem televizního a rozhlasového signálu

3. Ceny služeb poskytovaných podle této smlouvy, výše záloh na úhradu za služby a jejich vyúčtování se sjednávají ve výši stanovené zvláštním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. Pokud není cena plnění stanovena zvláštním předpisem ani rozhodnutím cenového orgánu, stanoví se v souladu s obecně platnými právními předpisy na základě dohody pronajímatele s nejméně polovinou nájemců v domě s tím, že cena plnění bude účtována do výše obvyklé v daném místě a čase. Nedojde-li mezi nájemci a pronajímatelem k dohodě o výši záloh za plnění, bude pronajímatele účtovat tyto zálohy jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny odvozené z ceny sjednané v průběhu minulého roku, se zohledněním případných změn v rozsahu poskytovaných plnění nebo změny jejich dodavatelské ceny.
4. Ceny za služby se rozúčtují dle Pravidel o poskytování a rozúčtování plnění nezbytných při užívání bytových a nebytových jednotek schválených usnesením Rady hl. m. Prahy. Správní firma je povinna na vyžádání poskytnout nájemci „pravidla“ platná pro příslušné zúčtovací období.
5. Nesplní-li nájemce svoji povinnost dle článku II. odst. 2. (tj. oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli), je pronajímatele oprávněn požadovat na nájemci příslušný doplatek (bezdůvodné obohacení) za služby čerpané zvýšeným počtem osob v bytě.
6. Měsíční nájemné spolu se zálohami na služby je nájemce povinen platit pronajímateli řádně a včas na jeho účet prostřednictvím správní firmy v dohodnutém termínu, nejpozději však do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné (počínaje 1. měsícem pronájmu), tento den je dnem uskutečnění plnění. O případné změně čísla účtu bude nájemce vhodným způsobem včas informován.
7. Nezaplatí-li nájemce nájemné do jeho splatnosti nebo dostane-li se nájemce do prodlení s peněžitým plněním podle zákona č. 67/2013 Sb., je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení. Úrok z prodlení smluvní strany sjednávají dohodou ve výši dvojnásobku úroku z prodlení stanoveného platným právním předpisem (nařízení vlády č. 351/2013 Sb.).
8. Skutečnou výši úhrady za plnění zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb správní firma nájemci podle zvláštního předpisu, rozhodnutí cenového orgánu, anebo podle dohody nájemců v domě. V případě rozúčtování některého plnění podle dohody, musí být tato dohoda součástí evidenčního listu.
9. S rozvrhem celkové úplaty za služby seznámí pronajímatele nebo správní firma nájemce vhodným způsobem. Na požádání nájemce je pronajímatele nebo správní firma povinna prokázat správnost vyúčtování příslušnými doklady. Námitky proti rozvrhu musí nájemce uplatnit písemně u pronajímatele nebo správní firmy nejpozději do stanoveného termínu, který musí respektovat minimální lhůtu pro podání reklamace stanovenou právním předpisem, pokud ji tento stanoví, a pokud ji nestanoví, nesmí být kratší než 15 kalendářních dnů.
10. Pronajímatele a nájemce se dohodli, že při změně nájemného z důvodu uplatnění inflace či z důvodu změny právního předpisu; z důvodu změny stavu a počtu zařizovacích předmětů; a při změně rozsahu, kvality nebo ceny plnění v probíhajícím roce, provede pronajímatele odpovídající změnu nájemného anebo záloh na úhradu cen služeb v evidenčním listu a o této změně informuje předem nájemce bytu způsobem stanoveným právním předpisem a není-li tento předpis, jiným vhodným způsobem.

Článek VI. **Jistota**

Nájemcem složená jistota ve výši [REDAKCE] bude použita dle ust. § 2254 odst. 2 občanského zákoníku v platném znění.

Článek VII.
Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu jsou obecně upraveny v platných právních předpisech, zejména v občanském zákoníku, zvláštních právních předpisech, kterými se provádí občanský zákoník a dalších zvláštních předpisech souvisejících s nájmem bytu.
2. Nájemce je dále povinen dodržovat všechna ujednání obsažená v této nájemní smlouvě a v „Pravidlech pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu“ (domovní řád) - která jsou přílohou této nájemní smlouvy; a dále rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Pokud v období po uzavření nájemní smlouvy dojde ke změně právních předpisů, řídí se smluvní strany vždy jejich platným zněním.
3. Smluvní strany sjednávají úplný zákaz podnájmu.
4. Po zániku nájmu bytu se nájemce zavazuje byt předat správní firmě ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel, příp. s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon, i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas pronajímatele. 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 pověřená správní firma na náklad nájemce.
5. Neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu, má pronajímatel právo na náhradu ve výši sjednaného nájemného až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

Článek VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran.
2. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.
3. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv (CES) vedené Hlavním městem Prahou, která je veřejně přístupná a obsahuje údaje o smluvních stranách, předmět smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 občanského zákoníku a udělují souhlas k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
4. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž dva obdrží pronajímatel, po jednom stejnopise nájemce a jeden stejnopis správní firma.

V Praze dne 26 -09- 2019



podpis pronajimatele

V Praze dne - 9 -10- 2019



podpis nájemce



Příloha:

Pravidla pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu (domovní řád)