

Níže uvedené smluvní strany:

Název: Městská část Praha 21
Sídlo: Staroklánovická 260, Praha 9 – Újezd nad Lesy, PSČ 190 16
Identifikační číslo: 00240923
Zastoupená: Ing. Michalem Hazdrou, starostou

na straně jedné (dále jen „Pronajímatel“)

a

Jméno a příjmení:
Datum narození:
Stav:
Bytem:

na straně druhé (dále jen „Nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), tuto

SMLOUVU O NÁJMU BYTU

č.

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1) Pronajímateli je v souladu s § 19 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, a v souladu s § 13 a násl. vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy, kterou se vydává Statut hl. města Prahy, v platném znění, svěřena správa bytové jednotky č. 1610/1 v domě č. p. 1610 k. ú. Újezd nad Lesy, ulice Žiželická, Praha 9, (dále jen „dům“). Pronajímatel je oprávněn nakládat s uvedenou bytovou jednotkou jako vlastník.
- 2) Pronajímatel je oprávněn uzavřít tuto smlouvu na základě usnesení Rady městské části Praha 21 č. ... ze dne

II. PŘEDMĚT NÁJMU

- 1) Pronajímatel podpisem této smlouvy přenechává Nájemci do nájmu bytovou jednotku č. 1610/1 umístěnou v 1. nadzemním podlaží domu o velikosti podlahové plochy 62,58 m² (dále jen „byt“) sestávající z těchto obytných a vedlejších místností:
 - Pokoj 1 – 12,41 m²
 - Pokoj 2 – 18,56 m²
 - Kuchyně – 8,05 m²
 - Koupelna – 2,80 m²
 - WC – 0,90 m²
 - Chodba – 10,40 m²

a následujících vedlejších prostor:

- Sklepní kóje – 2,50 m²
 - Balkon – 6,96 m²
- 2) Smluvní strany po předchozí prohlídce bytu konstatují, že tento je ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

- 3) Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s jeho užíváním a Nájemce se zavazuje platit za užívání předmětu nájmu nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu dle čl. III této smlouvy.

III. PLATEBNÍ PODMÍNKY

A) Nájemné

- 1) Nájemné za užívání bytu činí,- Kč (slovy: korun českých) měsíčně.
- 2) Nájemce je povinen vedle nájemného za užívání bytu hradit též nájemné za jeho vybavení. Výše tohoto nájemného a soupis vybavení bytu je uveden v příloze č. 1 této smlouvy.

B) Plnění poskytované s užíváním bytu

- 1) Nájemce se zavazuje zajistit vlastním jménem a na vlastní náklad dodávku energií do bytu (zejména dodávku elektrické energie a plynu).
- 2) Nájemce se zavazuje hradit zálohy na úhradu ceny služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu, přičemž jejich výčet, způsob výpočtu ceny a výši záloh za ně stanoví příloha č. 2 této smlouvy.
- 3) V odůvodněných případech je Pronajímatel oprávněn jednostranným písemným oznámením doručeným Nájemci upravit výši záloh, zejména v případě, že dojde ke zvýšení cen služeb, jejich kvality anebo ke zvýšené či snížené spotřebě ze strany Nájemce.
- 4) Pronajímatel je povinen na písemnou žádost Nájemce doložit cenu jednotlivých služeb, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování.
- 5) Jednou ročně doručí Pronajímatel Nájemci písemné vyúčtování uhrazených záloh podle skutečné spotřeby příslušných služeb, a to nejpozději do 4 měsíců od skončení účtovacího období. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží Nájemce Pronajímateli neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Vyřízení uplatněných námitek musí být uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námítky. Případný nedoplatek je Nájemce povinen uhradit nejpozději do 60 dnů od doručení vyúčtování. Případný přeplatek bude Pronajímatelem započten proti případné pohledávce Pronajímatele po lhůtě splatnosti za Nájemcem, vyplývající z této smlouvy nebo vrácen na účet Nájemce, z něhož poukazuje platby nájemného, pokud Nájemce ve lhůtě pro podání námitek písemně nestanoví jiný způsob vyrovnání, a to do 60 dnů od doručení vyúčtování.
- 6) Nedoplatek nebo přeplatek za poslední rok trvání nájmu bytu je příslušná smluvní strana povinna uhradit druhé smluvní straně na základě závěrečného vyúčtování uhrazených záloh podle skutečné spotřeby služeb, které bude Nájemci Pronajímatelem doručeno podle zásad tohoto článku na adresu, kterou Nájemce uvede v předávacím protokole zachycujícím stav vrácení bytu Pronajímateli.

C) Splatnost a způsob plnění

- 1) Nájemné a zálohy na úhradu nákladů na služby hradí Nájemce počínaje dnem převzetí bytu do užívání.
- 2) Nájemné a zálohy na úhradu nákladů na služby se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné a zálohy na úhradu nákladů na služby platí. První platba nájemného a záloh na úhradu nákladů na služby je splatná nejpozději 5 dnů od převzetí bytu do užívání. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní účet číslo 9021-2000709369/0800, VS 161000001.
- 3) V případě prodloužení Nájemce s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je Nájemce zavázán na základě této smlouvy, je Nájemce vedle úhrady dlužné částky povinen zaplatit

Pronajímateli úroky z prodlení v souladu s nařízením vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění, případně v souladu s právním předpisem toto nařízení nahrazujícím. Pokud výše úroků z prodlení není určena obecně závazným předpisem, dohodly si smluvní strany úrok odpovídající ročně vyšší repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8procentních bodů.

- 4) Nájemce a Pronajímatel se dohodli, že peněžní prostředky zaslané Nájemcem na bankovní účet uvedený v odst. 2 této části smlouvy budou přednostně použity na umoření těch pohledávek, které mají nejstarší datum splatnosti, a to při zachování zásady, že úhrada jistiny má vždy přednost před úhradou příslušenství pohledávky.

D) Jistota

- 1) Pronajímatel tímto potvrzuje, že Nájemce složil dne na jeho účet číslo 9021-2000709369/0800, VS 16100001 peněžní prostředky ve výši odpovídající trojnásobku měsíční platby nájemného, tj.,- Kč (dále jen „jistota“).
- 2) Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel si jistotu po dobu účinnosti této smlouvy ponechá jako zajištění úhrady pohledávek, které mu mohou vzniknout za Nájemcem na základě této smlouvy, a to výhradně na:
 - 2.1. úhradu dlužného nájemného;
 - 2.2. úhradu dlužných záloh na služby;
 - 2.3. náhradu nákladů na poskytování služeb;
 - 2.4. náhradu znehodnocení předmětu nájmu způsobené změnami bez souhlasu Pronajímatele;
 - 2.5. náhradu škody, za kterou Nájemce podle této smlouvy odpovídá.
- 3) Při skončení nájmu Pronajímatel vrátí jistotu Nájemci do 30 dnů ode dne, kdy Nájemce po skončení nájmu byt vyklidí a v řádném stavu protokolárně předá Pronajímateli. Započte si přitom, co mu Nájemce z nájmu dluží.
- 4) Nájemce souhlasí, aby případné úroky z jistoty, které poplynou Pronajímateli, sloužily jako paušální úhrada nákladů Pronajímatele s její evidencí a držbou. Pronajímatel se zavazuje, že s jistotou nebude nakládat jinak, než je uvedeno v této smlouvě.

IV. PRÁVA A POVINNOSTI

A) Odevzdání bytu do užívání

- 1) Pronajímatel je povinen určit den a čas předání a převzetí bytu a Nájemce o tomto termínu informovat. Nájemce je povinen byt v daném termínu převzít.
- 2) O předání a převzetí bytu sepiší smluvní strany předávací protokol, který musí obsahovat zejména popis stavu bytu, stav příslušných měřidel energií a spotřeby vody (pokud jsou), seznam zařizovacích předmětů, které jsou součástí bytu, případně další důležité skutečnosti, to vše ve stavu ke dni podpisu předávacího protokolu oběma smluvními stranami.

B) Užívání bytu

- 1) Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách. Ke dni podpisu této nájemní smlouvy dává Pronajímatel souhlas s tím, aby spolu s Nájemcem byt užívaly tyto další osoby:
 -
- 2) Přijme-li Nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu Pronajímateli. Neučiní-li to Nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost vyplývající z této smlouvy.

Pronajímatel si vyhrazuje právo souhlasu s přijetím nového člena do Nájemcovy domácnosti v případě, že se nejedná o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas Pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké, za člena Nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma. Sníží-li se počet členů Nájemcovy domácnosti, oznámí to Nájemce Pronajímateli bez zbytečného odkladu.

- 3) Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv.
- 4) Nájemce je povinen dbát, aby na majetku Pronajímatele nevznikla škoda a v případě hrozící škody řádně a bez zbytečného odkladu uvědomit o této skutečnosti Pronajímatele.
- 5) Nájemce je povinen neprodleně odstranit závady a poškození, které v domě nebo v bytě způsobil sám nebo které způsobil s ním spolubydlící osoby či jiné osoby, jimž umožnil do domu či bytu přístup. Nezačne-li Nájemce tuto svou povinnost plnit ani po písemné výzvě Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn nechat tyto závady odstranit na náklad Nájemce a Nájemce je mu povinen odstranění závady umožnit. Pronajímatel může závadu odstranit i bez písemné výzvy, jestliže tato závada může způsobit další škody na majetku Pronajímatele nebo třetích osob.
- 6) Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn provádět v bytě či domě stavební úpravy nebo jiné podstatné změny. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými Nájemcem bez jeho souhlasu. Nájemce naopak nemá právo žádat o náhradu, pokud neodsouhlasenou změnou dojde ke zhodnocení bytu.
- 7) Nájemce je povinen provádět na vlastní náklady drobné opravy a běžnou údržbu v bytě dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění.
- 8) Nájemce nesmí byt přenechat do podnájmu jinému bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Porušení této povinnosti je považováno za hrubé porušení této smlouvy.
- 9) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit Pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří Pronajímateli.
- 10) Nájemce je povinen předem oznámit Pronajímateli svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než 2 měsíce spojenou s obtížnou dostupností bytu a zároveň označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné. Nemá-li takovou osobu, je touto osobou Pronajímatel.
- 11) Nájemce je povinen Pronajímateli bez zbytečného odkladu písemně oznámit všechny závady v bytě, jejichž odstranění je povinností Pronajímatele, a umožnit mu jejich odstranění. Při porušení této povinnosti odpovídá Nájemce za veškeré škody tímto způsobené.
- 12) Smluvní strany si výslovně dohodly, že Pronajímatel nenese jakoukoliv odpovědnost za poškození, zcizení nebo zničení věcí uložených v předmětu nájmu, včetně škod vzniklých v/na předmětu nájmu vloupáním do bytu či domu nebo vandalismem.
- 13) Do 30 dní od podpisu této smlouvy se Nájemce zavazuje uzavřít na své náklady a svým jménem přiměřené pojištění pokrývající případnou Nájemcovu odpovědnost za poškození či zničení bytu či domu, včetně pronajatého vybavení. Nájemce se zavazuje mít uvedené pojištění po celou dobu trvání nájmu. Pronajímatel za škody na vnitřním zařízení a součástech bytu, jakož i na vybavení Nájemce v bytě, neodpovídá.

- 14) Nájemce je povinen bezodkladně oznámit a doložit Pronajímateli vznik či zánik společného nájmu manželů.

V. DOBA NÁJMU A JEHO UKONČENÍ

- 1) Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou do
- 2) Nájem skončí:
 - a) písemnou dohodou mezi Pronajímatelem a Nájemcem, a to ke dni v dohodě stanoveném,
 - b) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran za podmínek a způsobem stanovených obecně závazným předpisem,
 - c) uplynutím doby.
- 3) Nejpozději ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen předmětný byt vyklidit a vyklizený předat Pronajímateli, a to v řádném stavu s přihlédnutím pouze k běžnému opotřebení. O předání bytu bude sepsán protokol podepsaný smluvními stranami. Součástí předávacího protokolu bude zejména seznam a stav vybavení bytu, které je ve vlastnictví Pronajímatele, stav příslušných měřidel k okamžiku předání bytu Nájemcem a soupis případných škod způsobených na bytě či jeho vybavení Nájemcem.
- 4) Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li Nájemce byt Pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli byt skutečně odevzdá.
- 5) Smluvní strany v souladu s ustanovením § 2285 občanského zákoníku vylučují možnost automatického prodloužení této smlouvy v případě, že tato smlouva skončí a Pronajímatel Nájemce nevyzve, aby byt opustil.

VI. KONTAKTNÍ ADRESY, DORUČOVÁNÍ

- 1) Veškerá komunikace týkající se výkonu práv a povinností z této smlouvy bude směřována na níže uvedené kontaktní adresy:

Pronajímatel: Městská část Praha 21, Úřad městské části Praha 21, Staroklánovická 260, Praha 9 – Újezd nad Lesy, PSČ 190 16, tel. 281 012 982 nebo 281 012 958,
e-mail: podatelna@praha21.cz; IDDS: bz3bbxj

Nájemce:, Praha 9 - Újezd nad Lesy, PSČ 190 16, tel.,
e-mail:, IDDS:
- 2) Do písemného oznámení změny kontaktní adresy Nájemce či Pronajímatele druhé smluvní straně je tato změna vůči druhé smluvní straně neúčinná a jde ke škodě té strany, která včas změnu doručovací adresy neoznámila straně druhé.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že pro doručování veškerých písemných zásilek souvisejících s nájemním vztahem dle této smlouvy platí následující ujednání: Smluvní strany si budou doručovat písemnosti na jejich adresu uvedenou v odst. 1 tohoto článku, pokud jedna ze stran druhé neoznámí změnu doručovací adresy dle odst. 2 tohoto článku. Smluvní strany si dohodly, že nevyzvednou-li si zásilku, nebo nepodaří-li se jim doporučenou zásilku doručit na výše uvedenou adresu, považuje se den vrácení zásilky zpět odesilateli za den, kdy byla zásilka adresátovi doručena.

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 1) Tato smlouva obsahuje následující přílohy:

Příloha č. 1 – vybavení bytu – volná příloha
Příloha č. 2 – služby – volná příloha

Příloha č. 3 – protokol o předání bytu do užívání – volná příloha

- 2) Práva a povinnosti Pronajímatele a Nájemce touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími platnými právními předpisy.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva může být zveřejněna na webových stránkách městské části Praha 21 a prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za důvěrné a udělují souhlas s jejich případným užitím a zveřejněním. Nájemce rovněž bere na vědomí, že Pronajímatel je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, a souhlasí s tím, aby veškeré informace obsažené v této smlouvě, vyjma údajů ve smyslu zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění, ve spojení s GDPR a s § 8b zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, byly poskytnuty třetím osobám na jejich vyžádání.
- 4) Tato smlouva může být změněna pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.
- 5) V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany této smlouvy se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného, a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.
- 6) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží Pronajímatel a jeden Nájemce.
- 7) Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že byla sepsána na základě jejich svobodné vůle, určitě, jasně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že proti ní nemají námitek.
- 8) Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Osvědčující doložka

Tímto se osvědčuje v souladu s ustanovením § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, že návrh na uzavření této nájemní smlouvy byl projednán a schválen Radou městské části Praha 21 dne , usnesením č. .

V Praze dne:

V Praze dne:

.....
Městská část Praha 21
Ing. Michal Hazdra, starosta
Pronajímatel

.....
.....
Nájemce