

NÁJEMNÍ SMLOUVA

NS č.

- 1) Městská část Praha 3
se sídlem Havlíčkovo nám. č. 9, Praha 3
zastoupená zástupcem starosty panem Davidem Gregorem
(dále jen **pronajímatel**)

a

- 2) Pan, paní, manželé
Datum narození (r.č.):
Dosud bytem:
(dále jen **nájemce**)

uzavřeli dle ustanovení § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník) tuto nájemní smlouvu:

I.

- 1) Pronajímatel přenechává nájemci za úplaty do užívání za účelem bydlení byt č. , standardní kvality, v domě č.p. , v Praze 3, kat. území , ulice , č. orientační o obytných místností, kuchyni Byt se nachází ve . podlaží. Byt po
- 2) Při uzavírání smlouvy strany vycházejí z toho, že v bytě budou bydlet ... osoby včetně nájemce.

II.

- 1) Na základě:
 - Usnesení, které vydala Rada městské části Praha 3 č. dne
 - ZH
 - S UMCP3

se nájem bytu uvedeného v čl. I.odst. 1 sjednává s účinností od na dobu určitou do

III.

- 1) Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání bytu nájemné ve výši ... Kč/měsíčně. Rozpis nájemného je uveden v evidenčním listě, který je nedílnou součástí této smlouvy.
- 2) Pronajímatel se zavazuje prostřednictvím správce domu poskytovat nájemci plnění spojená s užíváním bytu (dále jen služby). Rozsah služeb a výše úhrad za služby je uvedena v evidenčním listě, který je nedílnou součástí této smlouvy. Služby platí nájemce zálohově a vyúčtování skutečné výše nákladů a záloh na služby provede správce domu v souladu se zák. č. 67/2013 Sb. za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období.
- 3) Nájemné a zálohy na služby se platí společně, měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné.
- 4) V případě prodlení s placením nájemného je pronajímatel oprávněn požadovat dle § 1970 občanského zákoníku zaplacení úroku z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb. Za prodlení s placením úhrad za služby je nájemce povinen zaplatit poplatek z prodlení dle § 13 odst. 2 zák. č. 67/2013 Sb.

IV.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli prostřednictvím správce domu bez zbytečného odkladu skutečnosti rozhodné pro nájemní vztah a stanovení výše úhrad za služby. Dojde-li ke zvýšení počtu osob žijících v bytě, je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli do 2 měsíců po změně. Nesplnění této povinnosti je závažným porušením povinností nájemce a důvodem k výpovědi nájmu bytu.

V.

Pronajatý byt nebo jeho část v případě, že nájemce v něm sám trvale nebydlí, může nájemce přenechat jinému do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti je důvodem k výpovědi nájmu bytu.

VI.

- 1) Práva a povinnosti stran nájemního vztahu se řídí občanským zákoníkem. Povinností nájemce je zejména užívat byt řádně a v souladu s nájemní smlouvou.
- 2) Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.
- 3) Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu, a to v následujícím rozsahu:

3.1) drobné opravy

Opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, zejména:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
- c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
- h) za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v bodech a) – g).

3.2) běžná údržba

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v bodě 3.1) písm.g) (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

VII.

Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím sjednané doby. Pokud bude nájemce řádně plnit své povinnosti, vyplývající z nájemní smlouvy, a bude mít zájem nájem bytu prodloužit i po sjednané nájemní době, může pronajímatel prodloužit nájem na základě žádosti nájemce ještě o další vymezenou dobu. Požádat o prodloužení nájmu musí nájemce písemně nejpozději 30 dnů před uplynutím doby nájmu. Ustanovení § 2285 občanského zákoníku nebude použito.

VIII.

- 1) Nájem lze ukončit písemnou dohodou stran nebo písemnou výpovědí.
- 2) Pronajímatel může vypovědět nájem bytu s tříměsíční výpovědní dobou dle § 2288 odst. 1 občanského zákoníku - zejm. pro hrubé porušení povinnosti vyplývajících z nájmu. Výpovědní doba běží od 1. dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé straně.

- 3) Pronajímatel má právo vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby dle § 2291 občanského zákoníku, poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem. Za zvláště závažný způsob porušení povinností se považuje zejména nezaplacení nájemného a úhrady za služby za dobu 3 měsíců, způsobení závažné či nenapravitelné škody v bytě či domě i závažné porušování soužití v domě, neoprávněné užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. V případě výpovědi nájmu bez výpovědní doby nájem skončí ke dni doručení výpovědi a nájemce je povinen byt vyklidit a odevzdat nejpozději do 1 měsíce od skončení nájmu.

IX.

Ke dni skončení nájmu, příp. nejpozději do 1 měsíce po skončení nájmu v případě výpovědi bez výpovědní doby, je nájemce povinen byt vyklidit a vyklizený protokolárně odevzdat správci domu se vším příslušenstvím, vybavením a zařízením ve stavu, v jakém byt převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při užívání a údržbě.

X.

Pokud v této smlouvě není uvedeno jinak, řídí se vztahy smluvních stran ustanoveními občanského zákoníku. Tuto smlouvu je možno měnit či doplňovat jen písemnými dodatky.

XI.

- 1) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž jedno obdrží nájemce, dvě pronajímatel a jedno **správce domu, tj. Správa majetkového portfolia Praha 3 a.s.**
- 2) Smluvní strany si smlouvu přečetly a souhlasí s jejím obsahem. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami.

.....
pronajímatel

.....
nájemce (společní nájemci)

V Praze dne:

V Praze dne:

Podle § 43 zákona o hlavním městě Praze potvrzují svým podpisem, že byly splněny podmínky pro platnost tohoto právního úkonu. Schválení nebo souhlas byl dán usnesením Rady městské části č. /// ze dne ////.

.....
pověřený člen zastupitelstva

.....
pověřený člen zastupitelstva