Níže uvedené smluvní strany:

Název: **Městská část Praha 1**
Sídlo: Vodičkova 681/18, Praha 1, PSČ 115 68
Identifikační číslo: 00063410
Zastoupená: Ing. Petrem Hejmou, 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, tuto

S M L O U V U O N Á J M U B Y T U 2021/…..

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1) Pronajímateli je v souladu s § 19 zákona č. 131/2000 Sb. a Statutem hl. města Prahy (vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy) svěřena správa

– bytové jednotky č. …….. v domě **č. p. ……**, k. ú. ……., **……**, Praha 1 (dále jen „*dům*"). Pronajímatel je oprávněn nakládat s bytem jako vlastník.

2) Pronajímatel je oprávněn uzavřít tuto smlouvu na základě usnesení Rady městské části Praha 1 č. UR21_..... ze dne ……..

3) Nájemce se přihláškou do výběrového řízení ze dne ……zavázal dodržovat podmínky výběrového řízení na pronájem a rekonstrukci bytu. Pronajímatel tento závazek akceptuje a na jeho základě uzavírá tuto smlouvu.

II. PŘEDMĚT NÁJMU

1) Pronajímatel podpisem této smlouvy přenechává Nájemci do nájmu byt č. …… umístěný ve ….. nadzemním podlaží domu o velikosti podlahové plochy cca ……. m^2 sestávající z těchto obytných a vedlejších místností:

- Obytná místnost o ploše cca …. m^2
- Kuchyně o ploše cca …. m^2
- Předsíň o ploše cca …. m^2
- WC o ploše cca …. m^2
- Koupelna o ploše cca …. m^2
- Spíž o ploše cca …. m^2

(dále jen *„byt"*).

Vymezení předmětu nájmu je dále uvedeno také v předávacím protokolu.

2) Smluvní strany konstatují, že byt nelze bez provedení oprav řádně užívat, proto se smluvní strany dohodly, že Nájemce předtím, než předmět nájmu začne užívat k bydlení, provede opravy v rozsahu, který je popsán ***v příloze č. 1*** této smlouvy, a to způsobem, který je uveden v čl. VI. této smlouvy.

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*) za každý kalendářní měsíc (dále jen *„nájemné“*).

2) Smluvní strany konstatují, že výše nájemného byla sjednána s ohledem na počáteční investici Nájemce do oprav předmětu nájmu, jejíž rozsah a předpokládaná výše je popsána v ***příloze č. 1*** této smlouvy.

3) Z důvodu provádění oprav bytu se smluvní strany dohodly, že Pronajímatel poskytuje Nájemci slevu z nájemného ve výši … % na … měsíců.

B) Plnění poskytovaná s užíváním bytu

1) Nájemce se zavazuje hradit zálohy na úhradu ceny služeb, přičemž jejich výčet, způsob výpočtu ceny a výši záloh za ně stanoví ***příloha č. 2*** této smlouvy.

2) 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.

3) Pronajímatel je povinen na písemnou žádost Nájemce doložit cenu jednotlivých služeb, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování.

4) Jednou ročně ve lhůtách stanovených zákonem doručí Pronajímatel Nájemci písemné vyúčtování uhrazených záloh podle skutečné spotřeby příslušných služeb. Případný nedoplatek je Nájemce povinen uhradit nejpozději do čtyř měsíců od doručení vyúčtování; případný přeplatek bude do čtyř měsíců od doručení vyúčtování 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 včas písemně nestanoví jiný způsob vyrovnání.

5) 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.

2) Nájemné se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní účet Pronajímatele číslo **……..**, **VS ……**.

3) Zálohy na úhradu nákladů na služby se Nájemce zavazuje platit nejpozději do 15. dne kalendářního měsíce, za který se služby platí, pokud příslušné SVJ nebo jiný dodavatel služeb

nestanoví splatnost v rámci daného měsíce na jiný den. První platba zálohy 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 Společenství vlastníků ……., Praha 1, IČ: ……, číslo **……, VS ……..**

4) V případě prodlení Nájemce s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je Nájemce zavázán na základě této smlouvy, je vedle úhrady dlužné částky povinen zaplatit Pronajímateli příslušenství pohledávky ve výši stanovené obecně závazným předpisem.

5) Nájemce a Pronajímatel se dohodli, že peněžní prostředky zaslané Nájemcem na bankovní účty uvedené v odst. 2 a 3 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 150017-2000727399/0800, VS …….. peněžní prostředky ve výši odpovídající trojnásobku měsíční platby nájemného, tj. …… **Kč** (dále jen *„kauce“*).

2) Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel si kauci po dobu účinnosti této smlouvy ponechá jako zajištění úhrady pohledávek, které mu mohou vzniknout za Nájemcem na základě této smlouvy, a to výhradně na:

   (i) úhradu dlužného nájemného;
   (ii) úhradu dlužných záloh na služby;
   (iii) náhradu nákladů na poskytování služeb,
   (iv) náhradu znehodnocení předmětu nájmu způsobenou změnami bez souhlasu Pronajímatele,
   (v) náhradu škody, za kterou Nájemce podle této smlouvy odpovídá.

3) Při skončení nájmu Pronajímatel vrátí kauci Nájemci; započte si přitom, co mu Nájemce z nájmu dluží.

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 sepíší 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:

   - ……., rok narození: ……..

   V případě, že Nájemce umožní užívání bytu jinému delší než 1 měsíc bez ohlášení Pronajímateli, nebo bez souhlasu Pronajímatele, je-li tento souhlas podle obecně závazného předpisu nutný, je takové porušení povinností považováno za závažné porušení této smlouvy.

2) Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv.

3) 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.

4) Nájemce je povinen neprodleně odstranit závady a poškození, které způsobil sám nebo spolubydlící osoby v domě nebo bytě**.** 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.

5) 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.

6) Nájemce je povinen provádět na vlastní náklady drobné opravy a běžnou údržbu v bytě dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Nájemce bere na vědomí, že pod běžnou údržbu bytu spadá také povinnost Nájemce zajistit a zaplatit revizi, čištění a opravu kotle.

7) Nájemce nesmí byt nebo jeho část přenechat do podnájmu jinému bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Porušení této povinnosti je považováno za hrubé porušení této smlouvy.

8) 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.

9) 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.

10) 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.

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

12) Pronajímatel Nájemci zdůrazňuje, že předmět nájmu mimo jiné nesmí využívat ke sdílenému nebo krátkodobému ubytování. Nájemce bere toto upozornění na vědomí s tím, že jednání tohoto druhu bude mezi stranami považováno za zvlášť závažné porušení smlouvy, které Pronajímatele podle ustanovení § 2291 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, opravňuje vypovědět nájem bez výpovědní doby.

V. DOBA NÁJMU A JEHO UKONČENÍ

1) Nájemní vztah se sjednává na dobu **určitou 15 let ode dne předání bytu.**

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 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 zákona č. 89/2012 Sb. vylučují možnost automatického prodloužení této smlouvy v případě, že tato smlouva skončí a Pronajímatel Nájemce nevyzve, aby byt opustil.

VI. ZMĚNY PŘEDMĚTU NÁJMU

1) Nájemce je povinen před započetím s užíváním bytu k bydlení realizovat změny předmětu nájmu popsané v ***příloze č. 1***, a to nejpozději do **6 měsíců od podpisu smlouvy**. Nájemce může realizací změn pověřit třetí osobu.

2) Nájemce je povinen nejpozději do 30 dnů od podpisu smlouvy předložit Pronajímateli harmonogram realizace změn; v případě porušení této povinnosti ztrácí Nájemce nárok na poskytnutí slevy z nájemného dle čl. III. části A odst. 3) této smlouvy. V rámci tohoto harmonogramu je Pronajímatel oprávněn stanovit kontrolní dny, v nichž jím určený technický dozor prověří, zda Nájemce při realizaci změn dodržuje smluvní, stavební a technické předpisy.

3) Nájemce je povinen vést ohledně stavebních změn stavební deník, který bude v kontrolním dnu k nahlédnutí osobám pověřeným Pronajímatelem technickým dozorem; v případě porušení této povinnosti ztrácí Nájemce nárok na poskytnutí slevy z nájemného dle čl. III. části A odst. 3) této smlouvy.

4) Pronajímatel je při realizaci změn povinen poskytnou Nájemci veškerou možnou součinnost.

5) Nájemce realizuje změny předmětu nájmu na svůj vlastní náklad bez nároku na vypořádání zhodnocení po skončení nájemního vztahu, neboť tento náklad je zohledněn ve výši sjednaného nájemného.

6) V případě, že se Nájemce rozhodne významně od požadovaných změn odchýlit nebo je rozšířit, vyžaduje to vždy předchozí písemný souhlas Pronajímatele.

7) Provedení změn prokazuje Nájemce Pronajímatelem určenému technickému dozoru na poslední sjednané kontrolní prohlídce. Technický dozor provedení požadovaných změn potvrdí do stavebního deníku vedeného Nájemcem.

8) V případě prodlení Nájemce s dokončením sjednaných oprav, ztrácí Nájemce právo na poskytnutí slevy z nájemného dle čl. III. části A odst. 3) této smlouvy.

9) **Nájemce do ukončení požadovaných změn nesmí předmět nájmu užívat k bydlení,** jednání Nájemce v rozporu s tímto ujednáním bude považováno za závažné porušení této smlouvy.

VII. KONTAKTNÍ ADRESY, DORUČOVÁNÍ

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

Pronajímatel: Úřad městské části Praha 1, Vodičkova 681/18, PSČ 115 68, Praha 1, tel. 221 097 548 nebo 221 097 549,

Nájemce: ……., ……., Praha 1, PSČ 110 00, tel. ……..

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 Pronajímateli za den, kdy byla zásilka Nájemci doručena.

4) V případě, že byla korespondence doručena Nájemci pouze fikcí dle odst. 3 tohoto článku, pak, je-li to možné, vyvěsí Pronajímatel kopii doručované zprávy na dveře bytu s poznámkou, že se dohodnutým způsobem nepodařilo zásilku doručit.

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1) Tato smlouva obsahuje následující přílohy:

- Příloha č. 1: Rozsah a předpokládaný rozpočet oprav
- Příloha č. 2: Služby
- Příloha č. 3: Protokol o předání bytu do užívání (doplněna po převzetí předmětu nájmu)

2) Práva a povinnosti Pronajímatele a Nájemce touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími platnými právními předpisy.

3) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 1, která může být veřejně přístupná, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.

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 tísni 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 1 dne ……., usnesením č. ……...

V Praze dne:

……..
Městská část Praha 1
Ing. Petr Hejma, starosta
Pronajímatel

V Praze dne:

……..
…..

Nájemce