

ZÁSADY SMLOUVY O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR doba určitá

Níže uvedené smluvní strany:

Název: Městská část Praha 21
Sídlo: Staroklánovická 260, Praha 9 – Újezd nad Lesy, PSČ 190 16
Identifikační číslo: 00240923
Zastoupená: Milanem Samcem, starostou

na straně jedné (dále jen „Pronajímatel“)

a

Název:
Sídlo:
Identifikační číslo:
Datová schránka:
Zastoupená:

na straně druhé (dále jen „Nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto

SMLOUVU **O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR** č.

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1) Pronajímatel tímto prohlašuje, že:

- a) na základě ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající;
- b) Pronajímateli je v souladu s § 19 zákona č. 131/2000 Sb. a v souladu s § 17 vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy, kterou se vydává Statut hl. města Prahy, svěřena správa domu č. p., k. ú. Újezd nad Lesy, ulice ..., Praha 9 (dále jen „dům“);
- c) v domě se v nadzemním podlaží nachází prostor sloužící k podnikání, (nebytová jednotka č.) o výměře m², který je na základě rozhodnutí stavebního úřadu určen k užívání jako (dále jen „Nebytový prostor“). Nebytový prostor je vyznačen v půdorysném plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
- d) je oprávněn přenechat touto smlouvou Nebytový prostor do užívání Nájemci na základě usnesení Rady městské části Praha 21 č. ze dne
- e) je oprávněn uzavřít tuto smlouvu a v uzavření této smlouvy mu nebrání žádný závazek vůči jiné osobě či právo nebo nárok státu, finančního úřadu nebo jiné instituce;

- 2) Nájemce tímto prohlašuje, že je způsobilý uzavřít tuto smlouvu a je oprávněn provozovat v předmětu nájmu činnost dle účelu sjednaného v této smlouvě.

II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

- 1) Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci do užívání Nebytový prostor za účelem a poskytovat nebo zajišťovat Nájemci plnění spojená s nájmem v rozsahu a způsobem uvedeným v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen „služby“).
- 2) Nájemce nemá právo provozovat v Nebytovém prostoru jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu.
- 3) Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Nebytového prostoru nájemné, a to ve výši a způsobem uvedeným v článku III. této smlouvy.
- 4) Nájemce se s Nebytovým prostorem seznámil ještě před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že sjednané podmínky v této smlouvě i Nebytový prostor sám odpovídají jeho podnikatelskému záměru, a proto ho od Pronajímatele najímá tak, jak stojí a leží ke dni podpisu této smlouvy.

III. PLATEBNÍ PODMÍNKY

A) Nájemné

- 1) Nájemné za užívání Nebytového prostoru činí,- Kč (slovy: korun českých) bez DPH za každý kalendářní rok (dále jen „nájemné“). Nájemné bude hrazeno v měsíčních platbách ve výši,- Kč (slovy: korun českých).
- 2) Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné o prokázanou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu cen tržních služeb – kód 682 („Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí“) dle klasifikace produkce Českého statistického úřadu za předcházející rok. Nebude-li tento index vyhlášen, může Pronajímatel použít jiný obdobný index Českého statistického úřadu, který bude vyjadřovat změnu cenové hladiny v oblasti nájmu vlastních nebo pronajatých nemovitostí.
- 3) Pronajímatel je povinen doručit Nájemci písemné oznámení o zvýšení nájemného spolu s novým výměrem nájemného a výši měsíčních záloh vždy nejpozději do 30. června příslušného kalendářního roku, v opačném případě se má za to, že Pronajímatel svého práva na zvýšení Nájemného nevyužil. Pronajímatel je oprávněn takto zvýšit nájemné poprvé v kalendářním roce následujícím po kalendářním roce, ve kterém nabyla účinnosti tato smlouva. Nájemné se zvyšuje vždy k 1. lednu roku, v němž se nájemné zvyšuje.
- 4) Nájemce je povinen doplatit rozdíl mezi výši nájemného po jeho valorizaci a zálohami nájemného, které v daném kalendářním roce hradil předtím, než mu Pronajímatel oznámil skutečnou výši nájemného po započítání takové valorizace, a to do 30 dnů od doručení oznámení dle čl. III, část A, odst. 3) této smlouvy.

B) Služby

- 1) Nájemce se zavazuje zajistit vlastním jménem a na vlastní náklad dodávku energií do Nebytového prostoru (zejména dodávku elektrické energie a plynu).
- 2) 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.

- 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 zúčtovacího 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 včas písemně nestanoví jiný způsob vyrovnání, a to do 60 dnů od doručení vyúčtování.
- 6) Nedoplatek nebo přeplatek za poslední rok trvání nájmu Nebytového prostoru 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 Nebytového prostoru Pronajímateli.

C) Splatnost a způsob plnění

- 1) Nájemné a zálohy na úhradu nákladů na služby hradí Nájemce počínaje dnem převzetí Nebytového prostoru 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 Nebytového prostoru do užívání. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní účet číslo 9021-2000709369/0800, VS
- 3) V případě prodlení 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. Pokud výše úroků z prodlení není určena obecně závazným předpisem, dohodly si smluvní strany úrok odpovídající ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení zvýšené o 8 procentních 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 č. 9021-2000709369/0800, VS peněžní prostředky ve výši odpovídající dvojnásobku 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:
 - a) úhradu dlužného nájemného;
 - b) úhradu dlužných záloh na služby;
 - c) úhradu peněžitých sankcí podle této smlouvy (včetně smluvních pokut)
 - d) náhradu nákladů na poskytování služeb,
 - e) náhradu znehodnocení předmětu nájmu způsobenou změnami bez souhlasu Pronajímatele,
 - f) náhradu škody, za kterou Nájemce podle této smlouvy odpovídá.
- 3) V případě, že bude Nájemce v prodlení se zaplacením pohledávky zajištěné touto kaucí o více než 15 dnů po dni splatnosti, je Pronajímatel oprávněn uspokojit tuto svou splatnou pohledávku z této jistoty. O této skutečnosti vystaví Pronajímatel Nájemci písemné potvrzení.
- 4) Nájemce je povinen doplnit kauci na původní výši, a to do 10 dnů ode dne doručení písemného potvrzení dle odst. 3) této části smlouvy.
- 5) Při skončení nájmu Pronajímatel vrátí jistotu Nájemci do 30 dnů ode dne, kdy Nájemce po skončení nájmu Nebytový prostor vyklidí a v řádném stavu protokolárně předá Pronajímateli. Započte si přitom, co mu Nájemce z nájmu dluží.
- 6) 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 Nebytového prostoru do užívání

- 1) Pronajímatel je povinen předat Nebytový prostor Nájemci nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů ode dne podpisu této smlouvy a Nájemce je povinen Nebytový prostor na písemnou výzvu Pronajímatele do 14 (čtrnácti) dnů převzít. Pronajímatel je povinen určit v rámci výše uvedené lhůty den a čas předání a převzetí Nebytového prostoru a Nájemce o tomto termínu písemně informovat.
- 2) O předání a převzetí Nebytového prostoru sepsí smluvní strany Předávací protokol, který musí obsahovat zejména popis stavu Nebytového prostoru, stav příslušných měřidel energií a spotřeby vody, seznam vybavení a zařízení Nebytového prostoru, které je majetkem Pronajímatele, případně další důležité skutečnosti, to vše ve stavu ke dni podpisu Předávacího protokolu oběma smluvními stranami. Stav Nebytového prostoru bude zachycen také video nebo fotodokumentací. Tento protokol bude přílohou č. 5 této smlouvy.

B) Užívání Nebytového prostoru

- 1) Nájemce je povinen udržovat Nebytový prostor v technickém stavu, který minimálně odpovídá stavu, v jakém tento Nebytový prostor převzal. V případě potřeb oprav Nebytového prostoru, jeho příslušenství nebo jeho vybavení, je Nájemce povinen svým nákladem provádět takové opravy, které určuje příloha č. 3 této smlouvy. V případě, že bude třeba oprav, které obstarává Pronajímatel, musí jej Nájemce o potřebě těchto oprav neprodleně písemně informovat a umožnit mu takové opravy provést. V opačném případě, je Nájemce odpovědný za škody způsobené tím, že taková oprava nemohla být provedena.

- 2) Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.
- 3) V období posledních 3 měsíců trvání nájemního vztahu, příp. běží-li výpovědní lhůta, je Nájemce povinen umožnit prohlídku Nebytového prostoru případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti Pronajímatele nebo jeho zástupce. Pronajímatel a tito zájemci však těmito prohlídkami nesmí omezit nebo nikterak ohrozit činnost Nájemce v Nebytovém prostoru, a musí zachovávat pokyny nájemce týkající se příslušných bezpečnostních a hygienických předpisů vztahujících se na činnost nájemce v nebytovém prostoru.
- 4) 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 Nebytového prostoru. Mohl-li by výkon práv dle této smlouvy ohrozit majetek Pronajímatele nebo třetích osob, je Nájemce povinen v téže lhůtě uzavřít pojištění odpovědnosti za škody způsobené svou provozní činností, popř. obdobné pojištění odpovědnosti. Pronajímatel za škody na vnitřním zařízení a součástech Nebytového prostoru, jakož i na vybavení Nájemce v Nebytovém prostoru, neodpovídá.
- 5) Nájemce odpovídá za škody vzniklé na Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená na Nebytovém prostoru Nájemcem, jeho zaměstnanci či třetími osobami přítomnými v Nebytovém prostoru se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady.
- 6) Nájemce je povinen neznečišťovat dům a jeho okolí a neskladovat v domě a jeho okolí, mimo obvyklá místa k tomu určená (např. kontejnery na odpad v domě), žádné předměty.
- 7) Nájemce nesmí svou činností v Nebytovém prostoru jakkoliv omezovat ostatní uživatele domu, ani rušit jejich noční klid či rušit noční klid v okolí Nebytového prostoru (dobou nočního klidu se rozumí doba od 22:00 hodin do 6:00 hodin).
- 8) Nájemce je povinen dodržovat provozní dobu v maximálním rozmezí od 6:00 do 22:00 hodin a zároveň mimo tuto provozní dobu není Nájemce oprávněn užívat Nebytový prostor k pořádání soukromých akcí, které by ustanovení o provozní době obcházely.
- 9) Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy, které se vztahují na užívání Nebytového prostoru. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na zaměstnance Nájemce a třetí osoby, kterým Nájemce umožní přístup do Nebytového prostoru.
- 10) Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli písemně veškeré podstatné změny týkající se jeho osobních údajů, zejména změnu adresy jeho sídla, resp. místa podnikání, a popř. osoby, která je oprávněna za Nájemce jednat, a to nejpozději do 7 kalendářních dnů poté, kdy tato změna nastane.
- 11) Nájemce je oprávněn umístit své sídlo na adresu domu, v němž se Nebytový prostor nachází, pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Tento souhlas lze udělit pouze Nájemci, a to na dobu trvání nájemního vztahu založeného touto nájemní smlouvou. Nájemce je povinen změnit adresu sídla je-li tato adresou domu, a to jejím výmazem z obchodního, resp. živnostenského rejstříku do 30 dnů ode dne skončení nájmu Nebytového prostoru podle této smlouvy. V případě

porušení této povinnosti ze strany Nájemce je Pronajímatel vedle požadavku na zjednáání nápravy oprávněn uplatnit na Nájemci rovněž smluvní pokutu ve výši 5000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý, byť i započatý týden prodlení se splněním této povinnosti. Za den splnění této povinnosti se považuje den, ke kterému byl proveden výmaz adresy domu jako sídla z obchodního, resp. živnostenského rejstříku. Tímto ujednáním není dotčen nárok pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody ve výši přesahující smluvní pokutu.

- 12) Nájemce je povinen při provozování své činnosti v Nebytovém prostoru dodržovat mimo jiné veškeré povinnosti stanovené původcům odpadů platnou právní úpravou v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady.

C) Změna Nebytového prostoru

- 1) Tímto článkem smluvní strany zcela nahrazují ust. § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zároveň jeho aplikaci zcela vylučují, a to i pro případ, že by některé ustanovení tohoto článku bylo neplatné.
- 2) Pro účely této smlouvy se za změnu předmětu nájmu považuje jakýkoliv zásah Nájemce do předmětu nájmu, jeho součástí, příslušenství, případně společných částí domu, který sám o sobě nebo ve spojení s dalšími faktory mění hodnotu pronajaté věci nebo mění takové vlastnosti pronajaté věci, které mohou být významné pro výkon práv a povinností Pronajímatele. Změnou však pro účely tohoto článku nejsou opravy, které Nájemce provádí v souladu s čl. IV. částí B, odst. 1) této Smlouvy na vlastní náklad bez nároku na vyrovnání zhodnocení předmětu nájmu (dále jen „náhrada zhodnocení“), pokud by jej oprava vyvolala.
- 3) Nájemce může provádět jen takové změny předmětu nájmu, které Pronajímatel předem písemně odsouhlasí a způsobem, který mu pronajímatel v souhlasu určí. Pokud Nájemce provede změny, které se od písemného souhlasu odchyľují, platí pro účely této smlouvy, že změny nebyly odsouhlaseny ani z části.
- 4) V případě, že Nájemce provede změny Nebytového prostoru bez předchozího písemného souhlasu, může po něm Pronajímatel požadovat uvedení pronajaté věci do původního stavu. Nebude-li uvedení pronajaté věci do původního stavu možné nebo nebude-li Pronajímatelem vyžadováno a hodnota předmětu nájmu se podle znaleckého posudku v důsledku změny snížila, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku znehodnocení pronajaté věci. Je-li předmět nájmu naopak nedovolenými změnami zhodnocen, nemá Nájemce právo na žádnou náhradu nákladů ani náhradu zhodnocení.
- 5) Není-li ujednáno jinak, provádí Nájemce změny předmětu nájmu vždy vlastním nákladem. Pronajímatel může Nájemci udělit souhlas s odepisováním technického zhodnocení.
- 6) V případě písemného souhlasu se změnami Nebytového prostoru má nájemce právo na úhradu zhodnocení jen v případě, že v souvislosti s tímto zhodnocením, došlo zároveň k přiměřenému zvýšení nájemného nebo pokud nájemné nebylo předem stanoveno s ohledem na budoucí změny. Samotné zhodnocení zjišťuje určený znalec ke dni, kdy Nájemce předmět nájmu vyklidil a vyklizený jej předal zpět Pronajímateli, tj. se zohledněním následné degradace provedených změn do dne předání předmětu nájmu. Od zjištěné ceny se odečtou všechny slevy na nájemném, které Pronajímatel v souvislosti s prováděním změn Nájemci poskytl. V případě, že Nájemce odepisuje technické zhodnocení daňově účinnými odpisy, odečte se od případného zhodnocení i celková hodnota těchto odpisů.

- 7) Výši náhrady zhodnocení prokazuje Nájemce znaleckým posudkem, přičemž pro Pronajímatele je závazný jen posudek soudního znalce, na kterém se Nájemce a Pronajímatel dohodli. Splatnost náhrady zhodnocení dle následujícího odstavce se počítá teprve ode dne doručení posudku soudního znalce splňujícího podmínku dle věty první tohoto odstavce.
- 8) Náhrada zhodnocení je splatná do 60 dnů od doručení příslušného znaleckého posudku Pronajímateli. Odepisuje-li Nájemce technické zhodnocení, nenastane splatné dříve než okamžikem, kdy Nájemce předá Pronajímateli podklady nutné pro úpravu hodnoty hmotného majetku v jeho majetkové evidenci a umožní mu případné pokračování v odpisech.
- 9) V případě, že nájemní vztah skončí bez zavinění Nájemce dříve, než bylo ujednáno touto nájemní smlouvou, nebo dříve než činila předpokládaná doba návratnosti investice uvedená v souhlasu Pronajímatele, s provedením změny předmětu nájmu, má Nájemce právo na úhradu účelně vynaložených nákladů ve výši, kterou dosud nestačil odepsat, nebo právo na náhradu zhodnocení podle odst. 6) tohoto článku, pokud je jeho hodnota vyšší.
- 10) V případě, že nájemní vztah skončí bez zavinění Pronajímatele, včetně případů, kdy nájemní vztah ukončí Nájemce bez udání důvodu, nemá Nájemce právo na náhradu zhodnocení. Toto ustanovení se použije i v případě, že nájemní smlouvu za Nájemce skončí stejným způsobem insolvenční správce.
- 11) Pronajímatel má právo plnit náhradu na zhodnocení, či náhradu účelně vynaložených nákladů, ve splátkách v případě, že pohledávka Nájemce přesahuje více než 1 milion korun českých. V takovém případě se příslušná pohledávka rozloží do splátek až na dobu 5 let podle volby Pronajímatele.

D) Kontrola a sankce

- 1) Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu, a to po předchozím oznámení Nájemci a za jeho přítomnosti. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit.
- 2) Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci za každé jednotlivé porušení některé z povinností uvedených v tomto článku této smlouvy smluvní pokutu 5 000,-Kč (slovy: pět tisíc korun českých).

V. DOBA NÁJMU A JEHO UKONČENÍ

A) Doba nájmu

- 1) Doba předmětu nájmu se sjednává na dobu určitou do
- 2) Tato smlouva může být předčasně ukončena pouze:
 - a) písemnou dohodou mezi Pronajímatelem a Nájemcem, a to ke dni v dohodě stanoveném,
 - b) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran,
 - c) odstoupením jedné ze smluvních stran,

B) Výpověď

- 1) Pronajímatel může tuto smlouvu vypovědět jestliže:

- a) Nájemce užívá Nebytový prostor v rozporu se smlouvou a tento rozpor neodstraní ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k odstranění,
 - b) Nájemce je o více než 1 měsíc v prodlení se zaplacením nájemného, zálohy na služby či nedoplatku z vyúčtování záloh nebo smluvní pokuty udělené na základě této smlouvy a dlužnou částku Pronajímateli neuhradí ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k zaplacení,
 - c) Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Nebytový prostor přes písemné upozornění Pronajímatele hrubě porušují klid nebo svou povinnost neznečišťovat dům a jeho okolí a tohoto svého jednání se nezdrží ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele nebo nezjednájí přiměřenou nápravu,
 - d) Bylo pravomocně rozhodnuto o odstranění stavby nebo o změnách stavby, jež dlouhodobě brání užívání Nebytového prostoru,
 - e) Nájemce přenechá Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele a toto své porušení smlouvy neodstraní ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k odstranění,
 - f) Nájemce ztratí oprávnění k provozování činnosti, za jejichž účelem byl Nebytový prostor pronajat a tento nedostatek neodstraní ani ve lhůtě uvedené v písemné výzvě Pronajímatele k odstranění,
 - g) Nájemce změnil v provozovně, umístěné v nebytovém prostoru předmět podnikání bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, nebo Nebytový prostor užívá v rozporu se sjednaným účelem nájmu.
- 2) Nájemce může tuto smlouvu vypovědět jestliže:
- a) ztratí způsobilost k provozování činnosti, pro kterou si Nebytový prostor pronajal,
 - b) Nebytový prostor se stane bez zavinění Nájemce objektivně nezpůsobilý ke smlouvenému užívání,
 - c) Pronajímatel i přes písemné upozornění Nájemce hrubě porušuje své povinnosti dohodnuté v této smlouvě.
- 3) Ve výpovědi musí být uveden její důvod.
- 4) V případě výpovědi některé smluvní strany skončí nájem předmětu nájmu uplynutím výpovědní lhůty, přičemž výpovědní lhůta činí pro obě smluvní strany 3 měsíc a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně. Pouze v případě, že je nájemní smlouva vypovídána z důvodu uvedeného v čl. V., část B) odst. 1) písm. a) a písm. b) a v čl. V., část B) odst. 2) písm. b) této smlouvy, je výpovědní lhůta 1 měsíc.

C) Odstoupení

- 1) Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit pokud:
- a) nedojde ve stanoveném termínu k fyzickému převzetí Nebytového prostoru ze strany Nájemce,
 - b) Nájemce provede v Nebytovém prostoru stavební změny v rozporu s čl. IV. písm. C) této smlouvy,
 - c) Nájemce odvolá zmocnění dle čl. VI. písm. D) odst. 2) této smlouvy.

D) Vyklizení a předání předmětu nájmu

- 1) Nejpozději ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen předmět nájmu vyklizený předat Pronajímateli, a to v řádném stavu s přihlédnutím pouze k běžnému opotřebení. O předání předmětu nájmu bude sepsán protokol podepsaný smluvními stranami.
- 2) Pokud nájemce po skončení nájemního vztahu řádně nepředá vyklizený předmět nájmu Pronajímateli ani do 10 dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění Nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení svépomocí, a to na náklady Nájemce. V takovém případě Pronajímatel Nájemce písemně vyzve k vyklizení v náhradním termínu, přičemž tento náhradní termín bude stanoven nejméně 5 dnů po dni, kdy byla výzva k vyklizení předána k poštovní přepravě za účelem jejího doručení Nájemci. Pokud Nájemce ani v tomto náhradním termínu předmět nájmu nevyklidí a řádně jej Pronajímateli nepředá, je Pronajímatel Nájemcem zmocněn předmět nájmu sám vyklidit a movité věci Nájemce umístit po dobu minimálně 30 dnů v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady Nájemce. S tímto výše uvedeným postupem Nájemce výslovně souhlasí a Pronajímatele za těchto okolností k vyklizení zmocňuje, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Výpověď tohoto zmocnění je důvodem k okamžitému odstoupení Pronajímatele od této smlouvy. Pronajímatel je povinen Nájemci oznámit, kde byly jeho věci uskladněny a určit vhodnou lhůtu pro jejich vyzvednutí.
- 3) V případě, že si Nájemce uskladněné věci nevyzvedne v určené lhůtě, je Pronajímatel bez dalšího oprávněn tyto věci vhodným způsobem prodat.
- 4) V případě prodlení Nájemce s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,-Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý, byť i započatý den prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu Pronajímateli. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody nebo vydání náhrady bezdůvodného obohacení.

VI. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 1) Osobou pověřenou k provádění kontrol plnění jednotlivých ustanovení smlouvy ze strany Pronajímatele je pracovník odboru VHC, správy bytů a údržby.
- 2) 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 datové schránky ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb., nemá-li smluvní strana tuto datovou schránku, pak na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí změnu adresy sídla či bydliště. Nevyzvedne-li si Nájemce zásilku, nebo nepodaří-li se mu zásilku doručit na adresu tak, jak je shora uvedeno, považuje se den vrácení zásilky odesílateli za den, kdy byla Nájemci doručena.
- 3) Pokud je v této smlouvě dohodnuto, že některá povinnost nebo uplatnění práva vyžaduje písemnou formu, je taková forma dodržena i v případě, že bude provedena elektronicky a bude možné její doručení prokázat.
- 4) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 21. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a udělují svolení k jejich zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 5) V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné nebo neúčinné či nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná, platná a

vymahatelná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné, neplatné či nevymahatelné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, platným či vymahatelným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného, neplatného či nevymahatelného a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.

- 6) Součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
- Příloha č. 1 – plánec
 - Příloha č. 2 – plnění spojená s nájmem a způsob jejich úhrady
 - Příloha č. 3 – údržba a opravy Nebytového prostoru
 - Příloha č. 4 – potvrzení o zveřejnění v registru smluv – volná příloha
 - Příloha č. 5 – předávací protokol – volná příloha
- 7) Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, provede Pronajímatel.
- 8) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží Pronajímatel a jeden Nájemce.
- 9) 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.
- 10) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv

Osvědčující doložka

Tímto se osvědčuje v souladu s ustanovením § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, že záměr pronajmout předmět nájmu specifikovaný v čl. I. odst. 1) této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městské části Praha 21 od do Rovněž se osvědčuje, 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
Milan Samec
starosta

.....
nájemce

ZÁSADY SMLOUVY O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR doba neurčitá

Níže uvedené smluvní strany:

Název: Městská část Praha 21
Sídlo: Staroklánovická 260, Praha 9 – Újezd nad Lesy, PSČ 190 16
Identifikační číslo: 00240923
Zastoupená: Milanem Samcem, starostou

na straně jedné (dále jen „Pronajímatel“)

a

Název:
Sídlo:
Identifikační číslo:
Datová schránka:
Zastoupená:

na straně druhé (dále jen „Nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb., občanský
zákoník, v platném znění, tuto

SMLOUVU O NÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR

č.

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1) Pronajímatel tímto prohlašuje, že:

- a) na základě ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající;
- b) Pronajímateli je v souladu s § 19 zákona č. 131/2000 Sb. a v souladu s § 17 vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy, kterou se vydává Statut hl. města Prahy, svěřena správa domu č. p. ..., k. ú. Újezd nad Lesy, ulice ..., Praha 9 (dále jen „dům“);
- c) v domě se v nadzemním podlaží nachází prostor sloužící k podnikání, (nebytová jednotka č. ...) o výměře m², který je na základě rozhodnutí stavebního úřadu určen k užívání jako (dále jen „Nebytový prostor“). Nebytový prostor je vyznačen v půdorysném plánu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.
- d) je oprávněn přenechat touto smlouvou Nebytový prostor do užívání Nájemci na základě usnesení Rady městské části Praha 21 č. ze dne
- e) je oprávněn uzavřít tuto smlouvu a v uzavření této smlouvy mu nebrání žádný závazek vůči jiné osobě či právo nebo nárok státu, finančního úřadu nebo jiné instituce;

2) Nájemce tímto prohlašuje, že je způsobilý uzavřít tuto smlouvu a je oprávněný provozovat v předmětu nájmu činnost dle účelu sjednaného v této smlouvě.

II. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

- 1) Pronajímatel se zavazuje přenechat Nájemci do užívání Nebytový prostor za účelem a poskytovat nebo zajišťovat Nájemci plnění spojená s nájmem v rozsahu a způsobem uvedeným v příloze č. 2 této smlouvy (dále jen „služby“).
- 2) Nájemce nemá právo provozovat v Nebytovém prostoru jinou činnost nebo měnit způsob či podmínky jejího výkonu, než jak vyplývá z účelu nájmu.
- 3) Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání Nebytového prostoru nájemné, a to ve výši a způsobem uvedeným v článku III. této smlouvy.
- 4) Nájemce se s Nebytovým prostorem seznámil ještě před podpisem této smlouvy a prohlašuje, že sjednané podmínky v této smlouvě i Nebytový prostor sám odpovídají jeho podnikatelskému záměru, a proto ho od Pronajímatele najímá tak, jak stojí a leží ke dni podpisu této smlouvy.

III. PLATEBNÍ PODMÍNKY

A) Nájemné

- 1) Nájemné za užívání Nebytového prostoru činí,- Kč (slovy: korun českých)bez DPH za každý kalendářní rok (dále jen „nájemné“). Nájemné bude hrazeno v měsíčních platbách ve výši,- Kč (slovy: korun českých).
- 2) Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné o prokázanou míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu cen tržních služeb – kód 682 („Pronájem vlastních nebo pronajatých nemovitostí“) dle klasifikace produkce Českého statistického úřadu za předcházející rok. Nebude-li tento index vyhlášen, může Pronajímatel použít jiný obdobný index Českého statistického úřadu, který bude vyjadřovat změnu cenové hladiny v oblasti nájmu vlastních nebo pronajatých nemovitostí.
- 3) Pronajímatel je povinen doručit Nájemci písemné oznámení o zvýšení nájemného spolu s novým výměrem nájemného a výši měsíčních záloh vždy nejpozději do 30. června příslušného kalendářního roku, v opačném případě se má za to, že Pronajímatel svého práva na zvýšení Nájemného nevyužil. Pronajímatel je oprávněn takto zvýšit nájemné poprvé v kalendářním roce následujícím po kalendářním roce, ve kterém nabyla účinnosti tato smlouva. Nájemné se zvyšuje vždy k 1. lednu roku, v němž se nájemné zvyšuje.
- 4) Nájemce je povinen doplatit rozdíl mezi výši nájemného po jeho valorizaci a zálohami nájemného, které v daném kalendářním roce hradil předtím, než mu Pronajímatel oznámil skutečnou výši nájemného po započítání takové valorizace, a to do 30 dnů od doručení oznámení dle čl. III, část A, odst. 3) této smlouvy.

B) Služby

- 1) Nájemce se zavazuje zajistit vlastním jménem a na vlastní náklad dodávku energií do Nebytového prostoru (zejména dodávku elektrické energie a plynu).
- 2) 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.
- 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 zúčtovacího 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 včas písemně nestanoví jiný způsob vyrovnání, a to do 60 dnů od doručení vyúčtování.
- 6) Nedoplatek nebo přeplatek za poslední rok trvání nájmu Nebytového prostoru 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 Nebytového prostoru Pronajímateli.

C) Splatnost a způsob plnění

- 1) Nájemné a zálohy na úhradu nákladů na služby hradí Nájemce počínaje dnem převzetí Nebytového prostoru 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 Nebytového prostoru do užívání. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní účet číslo 9021-2000709369/0800, VS
- 3) V případě prodloužení Nájemce s jakýmkoli peněžitým plněním, ke kterému je Nájemce zavázán na základě této smlouvy, je Nájemce vedle úhtady dlužné částky povinen zaplatit Pronajímateli úroky z prodloužení v souladu s nařízením vlády č. 351/2013 Sb. Pokud výše úroků z prodloužení není určena obecně závazným předpisem, dohodly si smluvní strany úrok odpovídající ročně výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodloužení zvýšené o 8 procentních 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 č. 9021-2000709369/0800, VS peněžní prostředky ve výši odpovídající dvojnásobku 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:

- a) úhradu dlužného nájemného;
 - b) úhradu dlužných záloh na služby;
 - c) úhradu peněžitých sankcí podle této smlouvy (včetně smluvních pokut)
 - d) náhradu nákladů na poskytování služeb,
 - e) náhradu znehodnocení předmětu nájmu způsobenou změnami bez souhlasu Pronajímatele,
 - f) náhradu škody, za kterou Nájemce podle této smlouvy odpovídá.
- 3) V případě, že bude Nájemce v prodlení se zaplacením pohledávky zajištěné touto kaucí o více než 15 dnů po dni splatnosti, je Pronajímatel oprávněn uspokojit tuto svou splatnou pohledávku z této jistoty. O této skutečnosti vystaví Pronajímatel Nájemci písemné potvrzení.
 - 4) Nájemce je povinen doplnit kauci na původní výši, a to do 10 dnů ode dne doručení písemného potvrzení dle odst. 3) této části smlouvy.
 - 5) Při skončení nájmu Pronajímatel vrátí jistotu Nájemci do 30 dnů ode dne, kdy Nájemce po skončení nájmu Nebytový prostor vyklidí a v řádném stavu protokolárně předá Pronajímateli. Započte si přitom, co mu Nájemce z nájmu dluží.
 - 6) 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 Nebytového prostoru do užívání

- 1) Pronajímatel je povinen předat Nebytový prostor Nájemci nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů ode dne podpisu této smlouvy a Nájemce je povinen Nebytový prostor na písemnou výzvu Pronajímatele do 14 (čtrnácti) dnů převzít. Pronajímatel je povinen určit v rámci výše uvedené lhůty den a čas předání a převzetí Nebytového prostoru a Nájemce o tomto termínu písemně informovat.
- 2) O předání a převzetí Nebytového prostoru sepíše smluvní strany Předávací protokol, který musí obsahovat zejména popis stavu Nebytového prostoru, stav příslušných měřidel energií a spotřeby vody, seznam vybavení a zařízení Nebytového prostoru, které je majetkem Pronajímatele, případně další důležité skutečnosti, to vše ve stavu ke dni podpisu Předávacího protokolu oběma smluvními stranami. Stav Nebytového prostoru bude zachycen také video nebo fotodokumentací. Tento protokol bude přílohou č. 5 této smlouvy.

B) Užívání Nebytového prostoru

- 1) Nájemce je povinen udržovat Nebytový prostor v technickém stavu, který minimálně odpovídá stavu, v jakém tento Nebytový prostor převzal. V případě potřeb oprav Nebytového prostoru, jeho příslušenství nebo jeho vybavení, je Nájemce povinen svým nákladem provádět takové opravy, které určuje příloha č. 3 této smlouvy. V případě, že bude třeba oprav, které obstarává Pronajímatel, musí jej Nájemce o potřebě těchto oprav neprodleně písemně informovat a umožnit mu takové opravy provést. V opačném případě, je Nájemce odpovědný za škody způsobené tím, že taková oprava nemohla být provedena.
- 2) Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat Nebytový prostor nebo jeho část do podnájmu či jiného užívání třetí osobě.

- 3) V období posledních 3 měsíců trvání nájemního vztahu, příp. běží-li výpovědní lhůta, je Nájemce povinen umožnit prohlídku Nebytového prostoru případným zájemcům o nový nájemní vztah, a to vždy za účasti Pronajímatele nebo jeho zástupce. Pronajímatel a tyto zájemci však těmito prohlídkami nesmí omezit nebo nikterak ohrozit činnost Nájemce v Nebytovém prostoru, a musí zachovávat pokyny nájemce týkající se příslušných bezpečnostních a hygienických předpisů vztahujících se na činnost nájemce v nebytovém prostoru.
- 4) 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 Nebytového prostoru. Mohl-li by výkon práv dle této smlouvy ohrozit majetek Pronajímatele nebo třetích osob, je Nájemce povinen v téže lhůtě uzavřít pojištění odpovědnosti za škody způsobené svou provozní činností, popř. obdobné pojištění odpovědnosti. Pronajímatel za škody na vnitřním zařízení a součástech Nebytového prostoru, jakož i na vybavení Nájemce v Nebytovém prostoru, neodpovídá.
- 5) Nájemce odpovídá za škody vzniklé na Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním jeho činnosti, včetně škod způsobených jeho zaměstnanci či jednáním třetích osob přítomných v Nebytovém prostoru v souvislosti s provozováním činnosti Nájemce nebo s jeho vědomím. Závady a poškození způsobená na Nebytovém prostoru Nájemcem, jeho zaměstnanci či třetími osobami přítomnými v Nebytovém prostoru se Nájemce zavazuje odstranit na své náklady.
- 6) Nájemce je povinen neznečišťovat dům a jeho okolí a neskladovat v domě a jeho okolí, mimo obvyklá místa k tomu určená (např. kontejnery na odpad v domě), žádné předměty.
- 7) Nájemce nesmí svou činností v Nebytovém prostoru jakkoliv omezovat ostatní uživatele domu, ani rušit jejich noční klid či rušit noční klid v okolí Nebytového prostoru (dobou nočního klidu se rozumí doba od 22:00 hodin do 6:00 hodin).
- 8) Nájemce je povinen dodržovat provozní dobu v maximálním rozmezí od 6:00 do 22:00 hodin a zároveň mimo tuto provozní dobu není Nájemce oprávněn užívat Nebytový prostor k pořádání soukromých akcí, které by ustanovení o provozní době obcházely.
- 9) Nájemce je povinen dodržovat platné bezpečnostní, hygienické, protipožární předpisy a technické normy, které se vztahují na užívání Nebytového prostoru. Tato povinnost se přiměřeně vztahuje i na zaměstnance Nájemce a třetí osoby, kterým Nájemce umožní přístup do Nebytového prostoru.
- 10) Nájemce je povinen sdělit Pronajímateli písemně veškeré podstatné změny týkající se jeho osobních údajů, zejména změnu adresy jeho sídla, resp. místa podnikání, a popř. osoby, která je oprávněna za Nájemce jednat, a to nejpozději do 7 kalendářních dnů poté, kdy tato změna nastane.
- 11) Nájemce je oprávněn umístit své sídlo na adresu domu, v němž se Nebytový prostor nachází, pouze na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Tento souhlas lze udělit pouze Nájemci, a to na dobu trvání nájemního vztahu založeného touto nájemní smlouvou. Nájemce je povinen změnit adresu sídla je-li tato adresou domu, a to jejím výmazem z obchodního, resp. živnostenského rejstříku do 30 dnů ode dne skončení nájmu Nebytového prostoru podle této smlouvy. V případě porušení této povinnosti ze strany Nájemce je Pronajímatel vedle požadavku na zjednání nápravy oprávněn uplatnit na Nájemci rovněž smluvní pokutu ve výši 5000,- Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý, byť i započatý týden prodlení se splněním

této povinnosti. Za den splnění této povinnosti se považuje den, ke kterému byl proveden výmaz adresy domu jako sídla z obchodního, resp. živnostenského rejstříku. Tímto ujednáním není dotčen nárok pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody ve výši přesahující smluvní pokutu.

- 12) Nájemce je povinen při provozování své činnosti v Nebytovém prostoru dodržovat mimo jiné veškeré povinnosti stanovené původcům odpadů platnou právní úpravou v oblasti ochrany životního prostředí a nakládání s odpady.

C) Změna Nebytového prostoru

- 1) Tímto článkem smluvní strany zcela nahrazují ust. § 2220 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a zároveň jeho aplikaci zcela vylučují, a to i pro případ, že by některé ustanovení tohoto článku bylo neplatné.
- 2) Pro účely této smlouvy se za změnu předmětu nájmu považuje jakýkoliv zásah Nájemce do předmětu nájmu, jeho součástí, příslušenství, případně společných částí domu, který sám o sobě nebo ve spojení s dalšími faktory mění hodnotu pronajaté věci nebo mění takové vlastnosti pronajaté věci, které mohou být významné pro výkon práv a povinností Pronajímatele. Změnou však pro účely tohoto článku nejsou opravy, které Nájemce provádí v souladu s čl. IV. částí B, odst. 1) této Smlouvy na vlastní náklad bez nároku na vyrovnání zhodnocení předmětu nájmu (dále jen „náhrada zhodnocení“), pokud by jej oprava vyvolala.
- 3) Nájemce může provádět jen takové změny předmětu nájmu, které Pronajímatel předem písemně odsouhlasí a způsobem, který mu pronajímatel v souhlasu určí. Pokud Nájemce provede změny, které se od písemného souhlasu odchyľují, platí pro účely této smlouvy, že změny nebyly odsouhlaseny ani z části.
- 4) V případě, že Nájemce provede změny Nebytového prostoru bez předchozího písemného souhlasu, může po něm Pronajímatel požadovat uvedení pronajaté věci do původního stavu. Nebude-li uvedení pronajaté věci do původního stavu možné nebo nebude-li Pronajímatelem vyžadováno a hodnota předmětu nájmu se podle znaleckého posudku v důsledku změny snížila, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši dvojnásobku znehodnocení pronajaté věci. Je-li předmět nájmu naopak nedovolenými změnami zhodnocen, nemá Nájemce právo na žádnou náhradu nákladů ani náhradu zhodnocení.
- 5) Není-li ujednáno jinak, provádí Nájemce změny předmětu nájmu vždy vlastním nákladem. Pronajímatel může Nájemci udělit souhlas s odepisováním technického zhodnocení.
- 6) V případě písemného souhlasu se změnami Nebytového prostoru má nájemce právo na úhradu zhodnocení jen v případě, že v souvislosti s tímto zhodnocením, došlo zároveň k přiměřenému zvýšení nájemného nebo pokud nájemné nebylo předem stanoveno s ohledem na budoucí změny. Samotné zhodnocení zjišťuje určený znalec ke dni, kdy Nájemce předmět nájmu vyklidil a vyklizený jej předal zpět Pronajímateli, tj. se zohledněním následné degradace provedených změn do dne předání předmětu nájmu. Od zjištěné ceny se odečtou všechny slevy na nájemném, které Pronajímatel v souvislosti s prováděním změn Nájemci poskytl. V případě, že Nájemce odepisuje technické zhodnocení daňově účinnými odpisy, odečte se od případného zhodnocení i celková hodnota těchto odpisů.
- 7) Výši náhrady zhodnocení prokazuje Nájemce znaleckým posudkem, přičemž pro Pronajímatele je závazný jen posudek soudního znalce, na kterém se Nájemce a Pronajímatel dohodli. Splatnost náhrady zhodnocení dle následujícího odstavce se

počítá teprve ode dne doručení posudku soudního znalce splňujícího podmínku dle věty první tohoto odstavce.

- 8) Náhrada zhodnocení je splatná do 60 dnů od doručení příslušného znaleckého posudku Pronajímateli. Odepisuje-li Nájemce technické zhodnocení, nenastane splatné dříve než okamžikem, kdy Nájemce předá Pronajímateli podklady nutné pro úpravu hodnoty hmotného majetku v jeho majetkové evidenci a umožní mu případné pokračování v odpisech.
- 9) V případě, že nájemní vztah skončí bez zavinění Nájemce dříve, než bylo ujednáno touto nájemní smlouvou, nebo dříve než činila předpokládaná doba návratnosti investice uvedená v souhlasu Pronajímatele, s provedením změny předmětu nájmu, má Nájemce právo na úhradu účelně vynaložených nákladů ve výši, kterou dosud nestačil odepsat, nebo právo na náhradu zhodnocení podle odst. 6) tohoto článku, pokud je jeho hodnota vyšší.
- 10) V případě, že nájemní vztah skončí bez zavinění Pronajímatele, včetně případů, kdy nájemní vztah ukončí Nájemce bez udání důvodu, nemá Nájemce právo na náhradu zhodnocení. Toto ustanovení se použije i v případě, že nájemní smlouvu za Nájemce skončí stejným způsobem insolvenční správce.
- 11) Pronajímatel má právo plnit náhradu na zhodnocení, či náhradu účelně vynaložených nákladů, ve splátkách v případě, že pohledávka Nájemce přesahuje více než 1 milion korun českých. V takovém případě se příslušná pohledávka rozloží do splátek až na dobu 5 let podle volby Pronajímatele.

D) Kontrola a sankce

- 1) Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu předmětu nájmu, a to po předchozím oznámení Nájemci a za jeho přítomnosti. Nájemce je povinen Pronajímateli kontrolu umožnit.
- 2) Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, je Pronajímatel oprávněn požadovat po Nájemci za každé jednotlivé porušení některé z povinností uvedených v tomto článku této smlouvy smluvní pokutu 5 000,-Kč (slovy: pět tisíc korun českých).

V. DOBA NÁJMU A JEHO UKONČENÍ

A) Doba nájmu

- 1) Doba předmětu nájmu se sjednává na dobu neurčitou.
- 2) Tato smlouva může být ukončena pouze:
 - a) písemnou dohodou mezi Pronajímatelem a Nájemcem, a to ke dni v dohodě stanoveném,
 - b) písemnou výpovědí jedné ze smluvních stran,
 - c) odstoupením jedné ze smluvních stran,

B) Výpověď

- 1) Smluvní strany mohou tuto smlouvu ukončit výpovědí kdykoliv bez udání důvodu.
- 2) V případě výpovědi některé smluvní strany skončí nájem předmětu nájmu uplynutím výpovědní lhůty, přičemž výpovědní lhůta činí pro obě smluvní strany 3 měsíc a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém byla písemná výpověď doručena druhé smluvní straně.

C) Odstoupení

- 1) Pronajímatel je oprávněn od této smlouvy odstoupit pokud:
 - a) nedojde ve stanoveném termínu k fyzickému převzetí Nebytového prostoru ze strany Nájemce,
 - b) Nájemce provede v Nebytovém prostoru stavební změny v rozporu s čl. IV. písm. C) této smlouvy,
 - c) Nájemce odvolá zmocnění dle čl. VI. písm. D) odst. 2) této smlouvy.

D) Vykližení a předání předmětu nájmu

- 1) Nejpozději ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen předmět nájmu vyklizený předat Pronajímateli, a to v řádném stavu s přihlédnutím pouze k běžnému opotřebení. O předání předmětu nájmu bude sepsán protokol podepsaný smluvními stranami.
- 2) Pokud nájemce po skončení nájemního vztahu řádně nepředá vyklizený předmět nájmu Pronajímateli ani do 10 dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn učinit po písemném upozornění Nájemce veškeré kroky nutné k vyklizení svépomocí, a to na náklady Nájemce. V takovém případě Pronajímatel Nájemce písemně vyzve k vyklizení v náhradním termínu, přičemž tento náhradní termín bude stanoven nejméně 5 dnů po dni, kdy byla výzva k vyklizení předána k poštovní přepravě za účelem jejího doručení Nájemci. Pokud Nájemce ani v tomto náhradním termínu předmět nájmu nevyklidí a řádně jej Pronajímateli nepředá, je Pronajímatel Nájemcem zmocněn předmět nájmu sám vyklidit a movité věci Nájemce umístit po dobu minimálně 30 dnů v jiném uzamykatelném prostoru, to vše na náklady Nájemce. S tímto výše uvedeným postupem Nájemce výslovně souhlasí a Pronajímatele za těchto okolností k vyklizení zmocňuje, což stvrzuje podpisem této smlouvy. Výpověď tohoto zmocnění je důvodem k okamžitému odstoupení Pronajímatele od této smlouvy. Pronajímatel je povinen Nájemci oznámit, kde byly jeho věci uskladněny a určit vhodnou lhůtu pro jejich vyzvednutí.
- 3) V případě, že si Nájemce uskladněné věci nevyzvedne v určené lhůtě, je Pronajímatel bez dalšího oprávněn tyto věci vhodným způsobem prodat.
- 4) V případě prodloužení Nájemce s vyklizením a řádným předáním předmětu nájmu uhradí Nájemce Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 1 000,-Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý, byť i započatý den prodloužení s vyklizením a předáním předmětu nájmu Pronajímateli. Tímto ujednáním není dotčen nárok Pronajímatele na náhradu případně vzniklé škody nebo vydání náhrady bezdůvodného obohacení.

VI. SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 1) Osobou pověřenou k provádění kontrol plnění jednotlivých ustanovení smlouvy ze strany Pronajímatele je pracovník odboru VHČ, správy bytů a údržby.
- 2) 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 datové schránky ve smyslu zákona č. 300/2008 Sb., nemá-li smluvní strana tuto datovou schránku, pak na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, pokud si písemně prokazatelným způsobem neoznámí změnu adresy sídla či bydliště. Nevyzvedne-li si Nájemce zásilku, nebo nepodaří-li se mu zásilku doručit na adresu tak, jak je shora uvedeno, považuje se den vrácení zásilkyyodesílateli za den, kdy byla Nájemci doručena.

- 3) Pokud je v této smlouvě dohodnuto, že některá povinnost nebo uplatnění práva vyžaduje písemnou formu, je taková forma dodržena i v případě, že bude provedena elektronicky a bude možné její doručení prokázat.
- 4) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 21. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ust. § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a udělují svolení k jejich zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 5) V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné nebo neúčinné či nevymahatelné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná, platná a vymahatelná. Smluvní strany se zavazují nahradit neúčinné, neplatné či nevymahatelné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, platným či vymahatelným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného, neplatného či nevymahatelného a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.
- 6) Součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
 - Příloha č. 1 – pláněk
 - Příloha č. 2 – plnění spojená s nájmem a způsob jejich úhrady
 - Příloha č. 3 – údržba a opravy Nebytového prostoru
 - Příloha č. 4 – potvrzení o zveřejnění v registru smluv – volná příloha
 - Příloha č. 5 – předávací protokol – volná příloha
- 7) Smluvní strany se dohodly, že uveřejnění této smlouvy v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, provede Pronajímatel.
- 8) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží Pronajímatel a jeden Nájemce.
- 9) Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že byla sepsána na základě jejich svobodné vůle, určitě, jasně a srozumitelně, nikoli v úsní za nápadně nevýhodných podmínek, a že proti ní nemají námitek.
- 10) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění této smlouvy v registru smluv

Osvědčující doložka

Tímto se osvědčuje v souladu s ustanovením § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, že záměr pronajmout předmět nájmu specifikovaný v čl. I. odst. 1) této smlouvy byl zveřejněn na úřední desce Úřadu městské části Praha 21 od do Rovněž se osvědčuje, 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

Milan Samec
starosta

.....

nájemce

Plnění poskytovaná spolu s nájmem nebytového prostoru

I. Výčet plnění poskytovaných s nájmem nebytového prostoru (služby)

1. Pronajímatel v souladu s částí III čl. B nájemní smlouvy stanovuje tyto zálohy za úhradu plnění poskytovaných spolu s nájmem:

Druh plnění	Měsíční záloha sjednaná při podpisu smlouvy
Vodné a stočné	Kč
Vytápění	Kč
Dodávka teplé užitkové vody	
Úklid společných prostor domu	Kč
Odvoz tuhého domovního odpadu	Kč
Provoz Výtahu	Kč
Dodávka elektrické energie ve společných prostorách domu	Kč
Kontrola a čištění komínů	
Společná TV a rozhlasová anténa	
Režie	
Celkem záloha za služby:	Kč

II. Pravidla pro rozúčtování služeb

1. Pronajímatel pro rozúčtování použije cenu služby sjednanou s dodavatelem služby, maximálně však cenu obvyklou v místě a čase plnění zjištěnou podle jiného právního předpisu.
2. Ceny služeb se rozúčtují na jednotlivé nájemce podle obecně závazného předpisu a v souladu s metodikou používanou Společenstvím vlastníků jednotek pokud v domě vzniklo. Ceny služeb, pro které není způsob rozúčtování takto stanoven, se rozúčtují na základě dohody mezi pronajímatelem a dvoutřetinovou většinou nájemců v domě. **Nedojde-li k dohodě, rozúčtují se ceny služeb podle podlahových ploch bytů.**
3. Pronajímatel nesmí zahrnout do cen služeb rozúčtovaných nájemcům bytů ceny za služby spojené s užíváním nebytových prostorů v domě.
4. Výše zálohy na úhradu cen služeb poskytovaných s užíváním nebytové jednotky se stanoví dohodou s nájemcem. **Nedohodnou-li se, účtuje pronajímatel nájemci měsíční zálohy za jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, nebo z ceny odvozené z předpokládaných cen běžného roku, jestliže některé služby v uplynulém období nebyly placeny nebo poskytovány.**
5. **Pronajímatel je oprávněn jednostranným písemným oznámením upravit výši záloh, zejména v případě, že dojde ke zvýšení cen služeb, jejich kvality anebo ke zvýšené či snížené spotřebě ze strany Nájemce.**
6. Měsíční zálohu ve výši změněné podle odstavce 5 může pronajímatel požadovat nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po písemném oznámení nové výše zálohy nájemci. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení nedojde.
7. Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen doložit cenu jednotlivých služeb, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování podle této položky.

Údržba a opravy Nebytového prostoru

Nájemce nese veškeré náklady spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu.

Běžnou údržbou se rozumí zejména:

malování nebytového prostoru včetně oprav omítek, tapetování, čištění podlah a obkladů stěn, údržba a čištění zařizovacích předmětů, čištění zanesených odpadů až ke stoupačce a obnova vnitřních nátěrů.

Drobnými opravami se rozumí zejména:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru,
- c) opravy a 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, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro nebytový prostor, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy a certifikace měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- 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,
- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

Opravy a údržba nebytového prostoru musí být provedena tak, aby nezasáhla rušivě tvarem, barvou či jinými prvky do vnějšího vzhledu domu a byl tak zachován jednotný pohled do fasády domu.

ZÁSADY SMLOUVY O NÁJMU BYTU

Níže uvedené smluvní strany:

Název: Městská část Praha 21
Sídlo: Staroklánovická 260, Praha 9 – Újezd nad Lesy, PSČ 190 16
Identifikační číslo: 00240923
Zastoupená: Milanem Samcem, 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

SMLOUVU O NÁJMU BYTU

č.

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1) Pronajímateli je v souladu s § 19 zákona č. 131/2000 Sb. a v souladu s § 17 vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy, kterou se vydává Statut hl. města Prahy, svěřena správa bytové jednotky č. (dále jen „byt“) v domě č. p. ..., k. ú. Újezd nad Lesy, ulice ..., Praha 9, (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 21 č. ... ze dne

II. PŘEDMĚT NÁJMU

- 1) Pronajímatel podpisem této smlouvy přenechává Nájemci do nájmu byt č. ... umístěný v nadzemním podlaží domu o velikosti podlahové plochy ... m² sestávající z těchto obytných a vedlejších místností:

- Obytná místnost 1 - ... m²
- Obytná místnost 2 - ... m²
- Kuchyně - ... m²
- Koupelna - ... m²
- WC - ... m²
- Chodba - ... m²

a následujících vedlejších prostor:

- Sklepní kóje - ... 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.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn zvyšovat nájemné až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. Zvýšené nájemné zaplatí Nájemce počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu na zvýšené nájemné.

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, 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 zúčtovacího 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 včas 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
- 3) V případě prodloužení Nájemce s jakýmkoli peněžním plněním, ke kterému je Nájemce zavázán na základě této smlouvy, je Nájemce vedle úhrady dlužné částky povinen zaplatit Pronajímateli úroky z prodloužení v souladu s nařízením vlády č. 351/2013 Sb. Pokud výše úroků z prodloužení 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 prodloužení zvýšené o 8 procentních 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 č. 9021-2000709369/0800, VS peněžní prostředky ve výši odpovídající dvojnásobku 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:
 - 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 způsobenou 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 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:
➤
- 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. 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 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.
- 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.
- 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) 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 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., občanský zákoník, v platném znění 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: Úřad městské části Praha 21, Staroklánovická 260, Praha 9 – Újezd nad Lesy, PSČ 190 16, tel. 281 012982nebo 281 012 958,

Nájemce:, Praha 9 - Újezd nad Lesy, PSČ 190 16, tel., e-mail:
- 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.

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 výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 21, 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 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:

.....

Městská část Praha 21

Milan Samec
starosta

V Praze dne:

.....

.....

nájemce

ZÁSADY SMLOUVY O NÁJMU SLUŽEBNÍHO BYTU

Níže uvedené smluvní strany:

Název: Městská část Praha 21
Sídlo: Staroklánovická 260, Praha 9 – Újezd nad Lesy, PSČ 190 16
Identifikační číslo: 00240923
Zastoupená: Milanem Samcem, 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 § 2297 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto

SMLOUVU O NÁJMU SLUŽEBNÍHO BYTU

č.

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1) Pronajímateli je v souladu s § 19 zákona č. 131/2000 Sb. a v souladu s § 17 vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy, kterou se vydává Statut hl. města Prahy, svěřena správa bytové jednotky č. (dále jen „byt“) v domě č. p. ..., k. ú. Újezd nad Lesy, ulice ..., Praha 9, (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 21 č. ... ze dne

II. PŘEDMĚT NÁJMU

- 1) Pronajímatel podpisem této smlouvy přenechává Nájemci do nájmu byt č. ... umístěný v nadzemním podlaží domu o velikosti podlahové plochy ... m² sestávající z těchto obytných a vedlejších místností:

- Obytná místnost 1 - ... m²
- Obytná místnost 2 - ... m²
- Kuchyně - ... m²
- Koupelna - ... m²
- WC - ... m²
- Chodba - ... m²

a následujících vedlejších prostor:

- Sklepní kóje - ... 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.
- 3) Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn zvyšovat nájemné až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. Zvýšené nájemné zaplatí Nájemce počínaje třetím kalendářním měsícem po dojití návrhu na zvýšené nájemné.

B) Plnění poskytované s užíváním bytu

- 1) Nájemce se zavazuje zajistit vlastním jménem a na vlastní náklad dodávku energií do Nebytového prostoru (zejména dodávku elektrické energie a plynu).
- 2) 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.
- 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 námítky 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 včas 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
- 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 prodloužení v souladu s nařízením vlády č. 351/2013 Sb. Pokud výše úroků z prodloužení 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 prodloužení zvýšené o 8 procentních 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 č. 9021-2000709369/0800, VSpeněžní prostředky ve výši odpovídající dvojnásobku 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:
 - 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 způsobenou 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 sepíše 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. 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 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.
- 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.
- 8) 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.
- 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.

V. DOBA NÁJMU A JEHO UKONČENÍ

- 1) Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou, a to po dobu výkonu činnosti,
- 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) posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém Nájemce přestal vykonávat práci pro zaměstnavatele uvedeného v odst. 1) tohoto čl., aniž k tomu měl vážný důvod. Přestane-li Nájemce vykonávat zaměstnání z důvodu jeho věku nebo zdravotního stavu na straně Pronajímatele (zaměstnavatele) nebo z jiného vážného důvodu, skončí nájem bytu uplynutím dvou let ode dne, kdy přestal vykonávat práci pro zaměstnavatele uvedeného v odst. 1) tohoto čl.
- 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.

VI. 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 21, Staroklánovická 260, Praha 9 – Újezd nad Lesy, PSČ 190 16, tel. 281 012982 nebo 281 012 958,

Nájemce:, Praha 9 - Újezd nad Lesy, PSČ 190 16, tel.
....., e-mail:

- 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 písemností 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.

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 výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 21, 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 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

Milan Samec
starosta

.....
.....

nájemce

I. Výčet plnění poskytovaných spolu s nájmem bytu

1. Nájemce je v souladu s ustanovením části. III čl. A odst. 2 nájemní smlouvy povinen spolu s nájemným za byt hradit pronajímateli i nájemné za níže uvedené vybavení bytu:

Vybavení bytu	Výše nájemného
Průtokový ohřívač vody	, -Kč
Sporák	, -Kč
Kuchyňská linka	, -Kč
Celkem nájemné za vybavení	, -Kč

II. Pravidla pro užívání vybavení bytu

1. Nájemce je povinen vybavení bytu užívat v souladu s technickými, hygienickými a bezpečnostními předpisy, a to v souladu s návodem. Pokud není u jednotlivého vybavení návod přiložen, je nájemce povinen zacházet s pronajatým vybavením pouze způsobem jakým se obvykle užívá.
2. Není-li si nájemce zcela jist, jakým způsobem se vybavení užívá, ovládá či udržuje, je povinen se předem o tomto informovat u pronajímatele. Pronajímatel je povinen takové poučení poskytnout.
3. Výše nájemného je určena s ohledem na jeho pořizovací hodnotu a opotřebení, nepodléhá proto pravidelné valorizaci jako nájemné za užívání bytu.
4. Nájemce plně odpovídá za provoz tohoto vybavení. Nájemce je povinen zajistit potřebné a pravidelné revize takového vybavení, které může v důsledku svého špatného technického stavu způsobit škody na životech, zdraví či majetku.
5. V případě, že vybavení nebude schopné plnit svou funkci v důsledku opotřebení, bude takové vybavení nahrazeno pronajímatelem za obdobné, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak. Nebude-li vybavení schopné plnit svou funkci z jiného důvodu, je nájemce povinen ho nahradit za nové, a to za takový typem, který bude minimálně na stejné technické úrovni jako původní vybavení. Náhradu však musí nájemce vždy konzultovat s pronajímatelem.
6. Pronajímatel je oprávněn modernizovat vybavení bytu, a to v míře přiměřené technickému stavu původního vybavení a stavu technického pokroku v dané oblasti. V takovém případě je zároveň oprávněn přiměřeně upravit nájemné za toto vybavení.

