

Níže uvedené smluvní strany:

Název: **Městská část Praha 1**
Sídlo: Vodičkova 681/18, Praha 1, PSČ 110 00
Identifikační číslo: 00063410
Zastoupená: Mgr. Terezií Radoměřskou, starostkou

na straně jedné (dále jen „*Pronajímatel*“)

a

Jméno a příjmení: _____
Datum narození: _____
Stav: _____
Bytem: _____

na straně druhé (dále jen „*Nájemce*“)

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

S M L O U V U O N Á J M U B Y T U

č. _____

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

- 1) Pronajímateli je v souladu s § 19 zákona č. 131/2000 Sb. a Statutem hl. města Prahy (vyhláška č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy) svěřena správa bytové jednotky č. ----- v domě č. p. _____, k. ú. _____, Praha 1 (dále jen „*byt*“). Pronajímatel je oprávněn nakládat s bytem jako vlastník.
- 2) Pronajímatel je oprávněn uzavřít tuto smlouvu na základě usnesení Rady městské části Praha 1 č. _____ ze dne _____.
- 3) Nájemce se přihláškou do výběrového řízení ze dne zavázal dodržovat podmínky výběrového řízení na pronájem bytů k rekonstrukci (dále jen „*Výběrové řízení*“). Pronajímatel tento závazek akceptuje a na jeho základě uzavírá tuto smlouvu.

II. PŘEDMĚT NÁJMU

- 1) Pronajímatel podpisem této smlouvy přenechává Nájemci do nájmu byt č. _____ umístěný ve _____ nadzemním podlaží domu o velikosti podlahové plochy cca _____ m² sestávající z těchto obytných a vedlejších místností:
 - Obytná místnost 1 o ploše cca m²
 - Obytná místnost 2 o ploše cca m²
 - Obytná místnost 3 o ploše cca m²
 - Obytná místnost 4 o ploše cca m²

- Obytná místnost 5 o ploše cca m²
- Kuchyně o ploše cca m²
- Chodba o ploše cca m²
- Koupelna o ploše cca m²
- WC o ploše cca m²
- Komora o ploše cca m²
- Spíž o ploše cca m²

Vymezení předmětu nájmu je dále uvedeno také v předávacím protokolu.

- 2) Smluvní strany konstatují a jsou srozuměny s tím, že byt nelze bez provedení oprav řádně užívat/lze s obtížemi užívat, kdy byt má tyto závady:
- a).....
 - b).....
 - c)

Proto se smluvní strany dohodly v souladu s ustanovením § 2242 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, že Nájemce předtím, než předmět nájmu začne užívat k bydlení, provede opravy v rozsahu Projektu pronajímatele, který tvoří **přílohu č. 1** této smlouvy, a to způsobem, který je uveden v čl. VI. této smlouvy.

Projektem pronajímatele se rozumí buď projekt stavebních oprav v užším slova smyslu vyhotovený Pronajímatelem a sloužící k provádění stavebních úprav, nebo položkový seznam oprav, např. formou rozpočtu vytvořený Pronajímatelem, jež slouží při opravách menších vad. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se všemi vadami bytu, má zájem na uzavření nájemní smlouvy k bytu a chce vady bytu opravovat sám. Nájemce bere na vědomí, že opravy bytu budou provedeny dle Projektu pronajímatele a pokynů Pronajímatele a Nájemci za tyto činnosti nebude náležet žádná kompenzace (dále jen „Investice nájemce“), kdy daná kompenzace je již zahrnuta ve výši nájemného nabídnuté Nájemcem ve Výběrovém řízení, která zohledňuje právě onen stav bytu a Investice nájemce.

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

III. PLATEBNÍ PODMÍNKY

A) Nájemné

- 1) Nájemné za užívání bytu činí _____ **Kč** (slovy: korun českých) za každý kalendářní měsíc (dále jen „nájemné“).
- 2) Smluvní strany konstatují, že výše nájemného byla sjednána s ohledem na Investici nájemce do oprav předmětu nájmu, jejíž rozsah a předpokládaná výše je popsána v Projektu pronajímatele, tedy **příloze č. 1** této smlouvy. Pro upřesnění smluvní strany uvádí, že výše nájemného vzešla z nabídky Nájemce uvedené ve Výběrovém řízení, ve které byly zohledněny vady bytu a náklady na opravu bytu odhadnuté Pronajímatelem v Projektu pronajímatele.
- 3) Smluvní strany uvádí, že jsou srozuměny s tím, že dle Projektu pronajímatele bude Investice nájemce do opravy bytu v částce _____,-Kč (slovy:.....), která je v Projektu pronajímatele kalkulována jako oprava bytu splňující minimální standart. Smluvní strany berou na vědomí, že Nájemce může provést opravy bytu ve vyšší kvalitě, ale tento výdaj nad rámec kalkulované

investice v Projektu pronajímatele nebude zohledněn při případném ukončení nájemního vztahu a vypořádání.

- 4) Z důvodu vad bytu a provádění oprav bytu se smluvní strany dohodly, že Pronajímatel poskytuje Nájemci **slevu z nájemného** za podmínek dohodnutých v čl. VI. této smlouvy, a to následovně:
- a) **ve výši 30 % na dobu 12 měsíců, tzn. na dobu provádění oprav předmětu nájmu Nájemcem ;**

b) **ve výši 70% na dobu následujících 12 měsíců**

Na slevu z nájemného má Nájemce nárok jen v případě, že opravy ze strany Nájemce budou provedeny včas a řádně; pokud opravy bytu nebudou provedeny včas a řádně, sleva z nájemného Nájemci nenáleží.

- 5) 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 (CZ-CPA) 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.
- 6) Pronajímatel je povinen doručit Nájemci písemné oznámení o zvýšení nájemného spolu s novým výměrem nájemného 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.
- 7) Nájemce je povinen doplatit rozdíl mezi výší nájemného po jeho zvýšení a platbami nájemného, které v daném kalendářním roce hradil předtím, než mu Pronajímatel oznámil skutečnou výši nájemného po započítání tohoto zvýšení, a to do 30 dnů od doručení oznámení dle čl. III., část A., odst. 6) této smlouvy.

B) Plnění poskytovaná s užíváním bytu

- 1) Nájemce se zavazuje hradit zálohy na úhradu ceny služeb, přičemž jejich výčet, způsob výpočtu ceny a výši záloh za ně stanoví **příloha č. 2** této smlouvy.
- 2) V odůvodněných případech je Pronajímatel oprávněn jednostranným písemným oznámením doručeným Nájemci upravit výši záloh, zejména v případě, že dojde ke zvýšení cen služeb, jejich kvality anebo ke zvýšené či snížené spotřebě ze strany Nájemce.
- 3) Pronajímatel je povinen na písemnou žádost Nájemce doložit cenu jednotlivých služeb, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh a provedení vyúčtování.
- 4) Jednou ročně ve lhůtách stanovených zákonem doručí Pronajímatel Nájemci písemné vyúčtování uhrazených záloh podle skutečné spotřeby příslušných služeb. Případný nedoplatek je Nájemce povinen uhradit nejpozději do čtyř měsíců od doručení vyúčtování; případný přeplatek bude do čtyř měsíců od doručení vyúčtování započten proti případné pohledávce Pronajímatele po lhůtě splatnosti za Nájemcem vyplývající z této smlouvy nebo vrácen na účet Nájemce, z něhož poukazuje platby nájemného, pokud Nájemce včas písemně nestanoví jiný způsob vyrovnání.
- 5) Nedoplatek nebo přeplatek za poslední rok trvání nájmu bytu je příslušná smluvní strana povinna uhradit druhé smluvní straně na základě závěrečného vyúčtování uhrazených záloh podle skutečné spotřeby služeb, které bude Nájemci Pronajímatelem doručeno podle zásad tohoto článku na adresu, kterou Nájemce uvede v předávacím protokole zachycujícím stav vrácení bytu Pronajímateli.

C) Splatnost a způsob plnění

- 1) Nájemné a zálohy na úhradu nákladů na služby hradí Nájemce počínaje dnem převzetí bytu.
- 2) Nájemné 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 služby platí. Za den zaplacení se považuje den, kdy budou odpovídající peněžní prostředky připsány na bankovní číslo, VS
- 3) V případě prodlení Nájemce s jakýmkoli peněžním plněním, ke kterému je Nájemce zavázán na základě této smlouvy, je vedle úhrady dlužné částky povinen zaplatit Pronajímateli příslušenství pohledávky ve výši stanovené obecně závazným předpisem.
- 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 150017 – 2000727399/0800, VS _____ peněžní prostředky ve výši _____ Kč (slovy: korun českých) odpovídající trojnásobku měsíční platby nájemného (dále jen „kauce“).
- 2) Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel si kauci po dobu účinnosti této smlouvy ponechá jako zajištění úhrady pohledávek, které mu mohou vzniknout za Nájemcem na základě této smlouvy, a to výhradně na:
 - (i) úhradu dlužného nájemného;
 - (ii) úhradu dlužných záloh na služby;
 - (iii) náhradu nákladů na poskytování služeb,
 - (iv) náhradu znehodnocení předmětu nájmu způsobenou změnami bez souhlasu Pronajímatele,
 - (v) náhradu škody, za kterou Nájemce podle této smlouvy odpovídá.
- 3) Při skončení nájmu Pronajímatel vrátí kauci Nájemci; započte si přitom, co mu Nájemce z nájmu dluží.

IV. PRÁVA A POVINNOSTI

A) Odevzdání bytu do užívání

- 1) Pronajímatel je povinen určit den a čas předání a převzetí bytu a Nájemce o tomto termínu informovat. Nájemce je povinen byt v daném termínu převzít, porušení této povinnosti je považováno za výpovědní důvod.
- 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: ///

Pronajímatel si v souladu s ustanovením § 2272 odst. 2) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, vyhrazuje souhlas s přijetím nového člena do Nájemcovy domácnosti; souhlas Pronajímatele vyžaduje písemnou formu.

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

- 2) Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv.
- 3) Nájemce je povinen dbát, aby na majetku Pronajímatele nevznikla škoda a v případě hrozící škody řádně a bez zbytečného odkladu uvědomit o této skutečnosti Pronajímatele.
- 4) Nájemce je povinen neprodleně odstranit závady a poškození, které způsobil sám nebo spolubydlící osoby v domě nebo bytě. Nezačne-li Nájemce tuto svou povinnost plnit ani po písemné výzvě Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn nechat tyto závady odstranit na náklad Nájemce a Nájemce je mu povinen odstranění závady umožnit. Pronajímatel může závadu odstranit i bez písemné výzvy, jestliže tato závada může způsobit další škody na majetku Pronajímatele nebo třetích osob.
- 5) Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn provádět v bytě či domě stavební úpravy nebo jiné podstatné změny. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými Nájemcem bez jeho souhlasu. Nájemce naopak nemá právo žádat o náhradu, pokud neodsouhlasenou změnou dojde ke zhodnocení bytu. Toto ustanovení se netýká provedení oprav bytu dle ust. čl. VI. této smlouvy.
- 6) Nájemce je povinen provádět na vlastní náklady drobné opravy a běžnou údržbu v bytě dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Nájemce bere na vědomí, že pod běžnou údržbu bytu spadá také povinnost Nájemce zajistit a zaplatit revizi, čištění a opravu kotle.
- 7) Nájemce nesmí byt nebo jeho část přenechat do podnájmu jinému bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Porušení této povinnosti je považováno za hrubé porušení této smlouvy.
- 8) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit Pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří Pronajímateli.
- 9) Nájemce je povinen předem oznámit Pronajímateli svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než 2 měsíce spojenou s obtížnou dostupností bytu a zároveň označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné. Nemá-li takovou osobu, je touto osobou Pronajímatel.
- 10) Nájemce je povinen Pronajímateli bez zbytečného odkladu písemně oznámit všechny závady v bytě, jejichž odstranění je povinností Pronajímatele, a umožnit mu jejich odstranění. Při porušení této povinnosti odpovídá Nájemce za veškeré škody tímto způsobené.
- 11) Nájemce je povinen bezodkladně oznámit a doložit Pronajímateli vznik či zánik společného nájmu manželů.
- 12) Pronajímatel Nájemci zdůrazňuje, že předmět nájmu mimo jiné nesmí využívat ke sdílenému nebo krátkodobému ubytování. Nájemce bere toto upozornění na vědomí s tím, že jednání tohoto druhu bude mezi stranami považováno za zvlášť závažné porušení smlouvy, které Pronajímatele podle ustanovení § 2291 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, opravňuje vypovědět nájem bez výpovědní doby.

V. DOBA NÁJMU A JEHO UKONČENÍ

- 1) Nájemní vztah se sjednává na dobu určitou měsíců ode dne účinnosti této smlouvy (dále jen

„Prvá fáze nájmu“). Nájem bytu se automaticky prodlužuje o dalších měsíců za následujících podmínek:

- a) Nájemce provede řádně a včas opravu bytu dle Projektu pronajímatele, což Pronajímatel potvrdí záznamem ve stavebním deníku a
 - b) Nájemce neporuší povinnosti stanovené v čl. VI. odst. 3), čl. VI. odst. 4), čl. VI. odst. 5), čl. VI. odst. 8), čl. VI. odst. 10), čl. VI. odst. 11) a čl. VI. odst. 14) této smlouvy, přičemž k odstranění závadného stavu musí být Pronajímatelem písemně vyzván (dále jen „Prodloužení nájmu“).
- 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 (viz čl. VI. odst. 9) této smlouvy). 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. ZVLÁŠTNÍ PRÁVA A POVINNOSTI PLYNOUCÍ ZE ZVLÁŠTNÍ POVAHY BYTU

- 1) Nájemce je povinen před započítáním s užíváním bytu k bydlení realizovat opravy bytu dle Projektu pronajímatele popsané v **příloze č. 1** (dále jen „Opravy bytu“), a to nejpozději do ... **měsíců ode dne účinnosti smlouvy**. Nájemce může realizací Oprav bytu pověřit třetí osobu.
- 2) Dokončením Oprav bytu se pro účely této smlouvy rozumí dokončení stavby ve smyslu § 119 zák. č. 183/2006 Sb. V takovém případě je součástí Projektu pronajímatele stavební povolení/ohlášení zajištěné Pronajímatelem, které je pro Nájemce závazné a nesmí se od něj bez souhlasu Pronajímatele odchýlit. V případě, že Opravy bytu nebudou vyžadovat stavební povolení/ohlášení, považuje se za dokončení Oprav bytu den, kdy bude ze strany Pronajímatele potvrzeno do stavebního deníku, že Opravy bytu byly bez vad dokončeny.
- 3) Nájemce je povinen nejpozději do 30 dnů od podpisu smlouvy předložit Pronajímateli harmonogram realizace Oprav bytu. Pronajímatel či jeho technický dozor je oprávněn provést kdykoliv nahodile v průběhu provádění Oprav bytu kontrolní prohlídku, zda Nájemce při realizaci Oprav bytu dodržuje smluvní, stavební a technické předpisy a Nájemce je povinen se této kontrolní prohlídce podrobit v případě, že Pronajímatel zašle Nájemci minimálně 5 pracovních dní předem oznámení o provedení kontrolní prohlídky. V daném oznámení stanoví Pronajímatel den a čas kontrolní prohlídky. Pro účely doručení oznámení o provedení kontrolní prohlídky postačuje, pokud je oznámení o provedení kontrolní prohlídky doručeno na kontaktní e-mail Nájemce uvedený ve Výběrovém řízení.
- 4) Nájemce ke dni předání bytu ponechal Pronajímateli k dispozici 1 ks klíče od vstupních dveří bytu s tím, že tento slouží ke vstupu do bytu za účelem provedení kontrolní prohlídky dle ustanovení odst. 3) tohoto článku a bude navrácen Nájemci po ukončení Oprav bytu. Pronajímatel či jeho technický dozor je oprávněn vstoupit do bytu za použití klíče a bez přítomnosti Nájemce pouze tehdy, pokud Pronajímatel splnil svou oznamovací povinnost dle ustanovení odst. 3) tohoto článku a zároveň byt je uzamčen, tedy Nájemce neumožnil kontrolní prohlídku bytu. O

takové kontrolní prohlídce bude následně Nájemce informován Pronajímatelem, a to formou oznámení na kontaktní e-mail Nájemce uvedený ve Výběrovém řízení. Smluvní strany se dále dohodly, že Nájemce není oprávněn vyměnit zámek k bytu bez informování Pronajímatele a získání jeho souhlasu. V případě schválené výměny zámku bytu je Nájemce povinen předat Pronajímateli nový 1 ks klíče od bytu. Pokud tato povinnost bude porušena a dojde k zamezení možnosti Pronajímatele provést kontrolní prohlídku bytu, je Pronajímatel oprávněn provést odvrtání zámku a výměnu zámku s tím, že náklady spojené s odvrtáním zámku a výměny zámku uhradí Pronajímateli Nájemce. Smluvní strany souhlasí s tím, že Pronajímatel smí vstoupit do bytu bez souhlasu Nájemce za dodržení výše uvedených postupů, kdy byt se v dané době považuje za stavbu a vstupem Pronajímatelem do bytu nedochází k neoprávněnému vstupu do obydlí.

- 5) Nájemce je povinen vést ohledně Oprav bytu stavební deník, který bude při kontrolní prohlídce bytu k nahlédnutí osobám pověřeným Pronajímatelem technickým dozorem.
- 6) Pronajímatel je při realizaci Oprav bytu povinen poskytnout Nájemci veškerou možnou součinnost.
- 7) Nájemce realizuje Opravy bytu na svůj vlastní náklad bez nároku na vypořádání zhodnocení po skončení nájemního vztahu, neboť tento náklad je zohledněn ve výši sjednaného nájemného (viz čl. III. část A. odst. 2) této smlouvy).
- 8) V případě, že se Nájemce rozhodne významně od požadovaných Oprav bytu odchýlit nebo je rozšířit, vyžaduje to vždy předchozí písemný souhlas Pronajímatele.
- 9) Provedení Oprav bytu prokazuje Nájemce Pronajímatelem určenému technickému doзору na poslední sjednané kontrolní prohlídce. Technický dozor provedení požadovaných Oprav bytu potvrdí do stavebního deníku vedeného Nájemcem a konečný stav bytu po provedení oprav zdokumentuje. V případě, že Opravy bytu budou provedeny řádně, technický dozor Pronajímatele podepíše za Pronajímatele s Nájemcem nový předávací protokol zohledňující provedení Oprav bytu. Při skončení nájmu je Nájemce povinen předat byt Pronajímateli ve stavu zachyceném tímto novým předávacím protokolem s přihlédnutím pouze k běžnému opotřebení.
- 10) **Nájemce do ukončení požadovaných Oprav bytu nesmí předmět nájmu užívat k bydlení,** jednání Nájemce v rozporu s tímto ujednáním bude považováno za závažné porušení této smlouvy.
- 11) Nájemce odpovídá za kvalitu prováděných prací při realizaci Oprav bytu. Nájemce se zavazuje, že všechny stavební, popř. jiné odborné práce, budou provedeny v řádné kvalitě dle platných norem a obecně závazných právních předpisů.
- 12) Stavební materiál i stavební odpad smí být uskladněn u domu v místech určených ve stavebním povolení nebo Pronajímatelem. Dojde-li k znečištění společných částí domu stavební činností Nájemce, je Nájemce povinen tyto prostory uklidit, a to ještě téhož dne.
- 13) Nájemce je povinen snížit stavbou vzniklá omezení a rušivé zásahy do užívání společných částí domu, bytů a nebytových prostor na technologicky nezbytnou míru co do rozsahu těchto omezení a zásahů, tak i do doby jejich trvání, a veškeré případné škody (např. promáčení apod.) neprodleně vlastním nákladem odstranit. Při provádění Oprav bytu bude dbát na to, aby užívání společných částí domu bylo co nejméně rušeno, nebylo podstatně omezováno poskytování služeb a byla udržována čistota v domě. Práce obtěžující uživatele bytů a nebytových prostor v domě prachem a hlukem je Nájemce oprávněn provádět od 8.00 do 18.00 hod, mimo sobot a nedělí a státem uznaných státních a ostatních svátků, jinak po vzájemné dohodě. Zároveň doba prováděných Oprav bytu nesmí být v rozporu s předpisy společenství vlastníků v daném domě.
- 14) Nájemce na své náklady zajistí pojištění své odpovědnosti nebo odpovědnosti třetí osoby realizující Opravy bytu za škodu vzniklou následkem stavební činnosti na majetku třetích osob, kdy pojistný limit musí být ve výši nejméně (25 000 Kč x plocha bytu) xxxxxx,-Kč s tím, že toto pojištění doloží Nájemce Pronajímateli nejpozději 30 dní od vzniku nájmu.

15) Nájemce tímto prohlašuje, že má zajištěno potřebné množství finančních prostředků, umožňujících mu rychlou a bezproblémovou realizaci Oprav bytu. Bez tohoto prohlášení by Pronajímatel tuto smlouvu s Nájemcem neuzavřel.

16) Smluvní strany se dohodly, že řádnou opravou bytu je úplné dokončení Oprav bytu dle Projektu pronajímatele uvedeného v příloze č. 1 této smlouvy a dle pokynů Pronajímatele. Řádné plnění Oprav bytu kontroluje v průběhu provádění Oprav bytu za Pronajímatele jím určený technický dozor.

Pokud technický dozor Pronajímatele v průběhu či na konci Oprav bytu zjistí vady při provádění stavebních prací, sepíše o nich záznam do stavebního deníku a předá věc s danou informací Pronajímateli, který ve lhůtě do dvaceti (20) pracovních dní od zjištění vady v případě:

a) **odstranitelné vady** vyzve Nájemce, aby odstranitelnou vadu odstranil a pokračoval dále v plnění řádných Oprav bytu. Pokud taková situace není možná s ohledem na uplynutí času poskytnutého Nájemci k Opravám bytu, nebo Nájemce odmítne tuto opravu provést, považuje se splnění povinnosti Nájemce dokončit Opravy bytu za nikoliv řádné. V takovém případě nedochází k prodloužení nájmu dle ustanovení čl. V. odst. 1) této smlouvy. V takovém případě je Pronajímatel oprávněn vady opravit sám a tyto náklady následně požadovat po Nájemci, s čímž Nájemce souhlasí.

b) **neodstranitelné vady**, při jejímž zjištění jde automaticky o vadné plnění bez možnosti nápravy, kdy Pronajímatel nemá zájem na dokončení Oprav bytu a na dalším prodloužení nájmu bytu dle ust. čl. V. odst. 1) této smlouvy, tuto skutečnost sdělí Nájemci.

Při zjištění neodstranitelné vady je technický dozor Pronajímatele oprávněn Nájemci zakázat další provádění díla s tím, že Nájemce je povinen technický dozor Pronajímatele poslechnout a přerušit jakékoliv další práce, vyjma prací nutných pro zachování bezpečnosti osob a majetku v domě.

17) Smluvní strany se dohodly, že včasnou opravou bytu je provedení Oprav bytu v termínu stanoveném v ustanovení odst. 1) tohoto článku, případně provedení Oprav bytu v jakékoliv prodloužené lhůtě schválené Nájemci ze strany Pronajímatele.

18) V průběhu řešení vad ze strany Pronajímatele dle ustanovení odst. 16) tohoto článku, tedy od zjištění vady do doby rozhodnutí Pronajímatele o dalším postupu a doručení rozhodnutí Nájemci, lhůty neběží.

19) V případě, že v průběhu Oprav bytu se vyskytne skrytá vada na bytu, která znemožní pokračování v Opravách bytu, zavazují se smluvní strany ukončit nájem bytu, případně má každá ze smluvních stran právo od dané smlouvy odstoupit.

20) Smluvní strany jsou si vědomy skutečnosti, že Investice nájemce je v plném rozsahu zohledněna ve výši nájemného a tedy Nájemce nemá nárok na její následnou kompenzaci po ukončení nájmu. Smluvní strany jsou si však vědomy situací, kdy může dojít k dřívějšímu ukončení nájmu, a proto se smluvní strany dohodly následovně:

a) **Skončení nájmu v Prvé fázi nájmu z důvodu nikoliv včasného či nikoliv řádného splnění závazku Nájemce provést Opravy bytu.**

V takovém případě se Nájemci vrací částka proinvestovaná v rámci Oprav bytu v poměru rozestavenosti a provedení Oprav bytu v závislosti na dokončení snížena o:

- i) náhradu škody způsobenou Pronajímateli;
- ii) slevu z nájemného dle ust. čl. III. část A. odst. 4 písm. a) této smlouvy;
- iii) dlužné nájemné a náklady na služby;
- iv) náklady spojené s opravou vad díla (opravy bytu).

Tedy pro ujasnění výpočtu smluvní strany uvádějí, že v případě dokončení např. ½ Oprav bytu se použije jako základ pro výpočet ½ hodnoty vyčíslených investic v Projektu pronajímatele. Z této částky se odečtou položky uvedené v bodech i)- iv) a rozdílová částka, pokud je výsledek v kladných číslech, se vyplátí Nájemci. V případě, že rozdílová částka vyjde v záporných číslech, je Nájemce povinen tuto částku zaplatit Pronajímateli.

- b) **Skončení nájmu kdykoliv v průběhu nájmu** se řídí ust. čl. odst. 20 písm. a) tohoto článku obdobně.

Případnou kompenzaci je povinna smluvní strana uplatnit u druhé smluvní strany ve lhůtě do 60 dní od skončení nájmu, a to písemně. Vyzvaná smluvní strana je povinna kompenzaci vypořádat ve lhůtě do 12 měsíců od uplatnění nároku druhou smluvní stranou.

- 21) Nájemce je oprávněn požádat o změnu či úpravu Projektu pronajímatele pouze z těchto důvodů:

- a) před předáním bytu formou Žádosti o prodloužení lhůty k předání bytu a změny projektu, kdy Pronajímatel je povinen o žádosti rozhodnout do ____pracovních dnů s tím, že do doby rozhodnutí Pronajímatele lhůty neběží.
- b) ve lhůtě 60 dní od převzetí bytu a před započítáním oprav bytu formou Žádosti o změnu projektu pouze z důvodu vady projektu. Pronajímatel je povinen o žádosti rozhodnout do ____pracovních dnů s tím, že do doby rozhodnutí Pronajímatele lhůty neběží. V případě, že Pronajímatel vyhověl žádosti Nájemce, lhůty neběží po dobu úpravy Projektu pronajímatele.

V případě, že žádostem výše uvedeným nebude vyhověno, je Nájemce oprávněn ve lhůtě do 3 dnů od obdržení rozhodnutí od smlouvy odstoupit. V případě, že Nájemce odstoupí od smlouvy z důvodu zamítnutí žádosti uvedené v písm. a) tohoto odstavce, je povinen Pronajímateli uhradit nájemné v plné výši za období ode dne určeného Pronajímatelem k převzetí bytu do dne doručení oznámení o odstoupení od smlouvy Pronajímateli.

VII. KONTAKTNÍ ADRESY, DORUČOVÁNÍ

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

Pronajímatel: Úřad městské části Praha 1, Vodičkova 681/18, PSČ 110 00, Praha 1, tel. 221 097 548 nebo 221 097 549,

Nájemce:

- 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.

VIII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 1) Tato smlouva obsahuje následující přílohy:

- Příloha č. 1: Protokol pronajímatele/Položkový rozpočet
- Příloha č. 2: Služby
- Příloha č. 3: Protokol o předání bytu do užívání (doplněna po převzetí předmětu nájmu)
- Příloha č. 4: Protokol o stavu bytu po provedení oprav Nájemcem (doplněna po provedení požadovaných oprav)

- 2) Práva a povinnosti Pronajímatele a Nájemce touto smlouvou neupravená se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími platnými právními předpisy.
- 3) Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v centrální evidenci smluv vedené Městskou částí Praha 1, která může být veřejně přístupná, a která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení této smlouvy a datum jejího podpisu.
- 4) Tato smlouva může být změněna pouze písemným dodatkem podepsaným oběma smluvními stranami.
- 5) V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy účinná. Strany této smlouvy se zavazují nahradit neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného, a úmyslu obou smluvních stran v den uzavření této smlouvy.
- 6) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží Pronajímatel a jeden Nájemce.
- 7) Smluvní strany po přečtení smlouvy prohlašují, že byla sepsána na základě jejich svobodné vůle, určitě, jasně a srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, a že proti ní nemají námitek.
- 8) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a **účinnosti dnem protokolárního předání bytu Nájemci.**

Osvědčující doložka

Tímto se osvědčuje v souladu s ustanovením § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, že návrh na uzavření této nájemní smlouvy byl projednán a schválen Radou městské části Praha 1 dne usnesením č.....

V Praze dne:

V Praze dne:

.....
Městská část Praha 1
Mgr. Terezie Radoměřská, starostka

P r o n a j í m a t e l

.....
N á j e m c e

