

# Smlouva o nájmu bytu

Číslo smlouvy: 1 / 2017

**MŠ Slunečnice, Praha 10, Milánská 473**

se sídlem Praha 10, Milánská 473

IČ: 63831538

zastoupená: Mgr. Blaženou Kobrovou – ředitelka MŠ

(dále jen „*pronajímatel*“)

a

**paní Anežka Kejřová** datum narození: .....

bytem .....

č.OP .....

(dále jen "*nájemce*"),

uzavřeli v závěru smlouvy uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## Smlouvu o nájmu bytu

podle ustanovení § 2201 a 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění:

### I.

Pronajímatel pronajímá nájemci v 1 podlaží domu čp. 473 byt o 3 pokojích a 1 kuchyni s příslušenstvím, v ulici Milánská 473 v Praze 10 – Horních Měcholupech a nájemce si tento byt od pronajímatele za těchto podmínek najímá.

Přesný rozsah, stav a vybavení zařízení tohoto bytu je uveden v evidenčním listu a v zápise o převzetí bytu, které jsou přílohou této smlouvy.

### II.

Pronajímatel pronajímá byt uvedený v bodě I. této smlouvy nájemci do na dobu určitou:

**od 1.6.2017 do 31.5.2018**

### III.

1. S nájemcem byt dále užívají:  
**manžel Petr Kejř a synové Vít a Štěpán Kejřovi.**
2. Pronajímatel si v souladu s ustanovením § 2272 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění vyhrazuje a nájemce bere na vědomí, že k přijetí nového člena domácnosti je potřebný předchozí písemný souhlas pronajímatele.

### IV.

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši Kč 96,97/m<sup>2</sup>/měsíc a zálohové úhrady za služby spojené s užíváním bytu, uvedené v evidenčním listu.
2. Smluvní strany se dohodly, že je pronajímatel oprávněn každoročně upravit výši nájemného dle odst.1. tohoto článku takto:
  - počínaje rokem 2016 bude výše nájemného každoročně upravena vždy o částku odpovídající roční míře inflace oficiálně vyhlášené ČSÚ za uplynulý kalendářní rok.
  - oznámení upravující výši nájemného doručí pronajímatel (správce) nájemci nejpozději do 31.3. běžného kalendářního roku současně s novým evidenčním listem, který bude tvořit přílohu této smlouvy a stane se její nedílnou součástí.
3. Nájemce se zavazuje upravené nájemné platit v dohodnutých termínech.
4. Úhrady jsou stanoveny podle obecně závazných právních předpisů, platných v době uzavření nájemní smlouvy a podle údajů uvedených v evidenčním listu. Při změně obecně závazných právních předpisů, cenových předpisů nebo rozsahu služeb, provede pronajímatel změnu výše úhrady. O této změně informuje nájemce vhodným způsobem. Nájemce se zavazuje takto stanovené platby hradit.
5. Nájemné, spolu se stanovenými zálohami na úhradu za služby spojené s užíváním bytu, je nájemce povinen platit měsíčně bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č.ú. 2000890399/0800 vedený u České spořitelny (variabilní symbol 473), a to nejpozději do posledního dne měsíce, za který se platí nájemné.
6. Změní-li se na straně nájemce okolnosti, rozhodné pro výši nájemného a pro rozsah poskytovaných služeb, je nájemce povinen písemně oznámit tuto skutečnost pronajímateli do 30 dnů ode dne, kdy skutečnost nastala.
7. Skutečnou výši nákladů za služby zúčtuje pronajímatel nájemci za kalendářní rok v předepsaných lhůtách.

**8.** Nedoplatky nebo přeplatky z vyúčtování jsou splatné dle platného právního předpisu. Nezaplátí-li nájemce nájemné nebo úhradu za služby spojené s nájmem do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení, jehož výše je stanovena obecně závazným právním předpisem. Pokud nájemce nedostojí svým závazkům dle tohoto bodu, zavazuje se uhradit ve výši dle platných právních předpisů i náklady, vzniklé pronajímateli s vymáháním předmětných pohledávek prostřednictvím prostředníka najatého k této činnosti.

#### **V.**

**1.** Nájemce je povinen provádět svým nákladem běžnou údržbu bytu, přičemž se pro účely této smlouvy běžnou údržbou rozumí provádění a rozsah činností uvedených v Příloze č.2 této smlouvy, která je její nedílnou součástí.

Stavební úpravy, jakož i jiné podstatné změny bytu je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím výslovným písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že porušení tohoto ujednání bude považováno za jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu ve smyslu ustanovení § 2288 odst. 1) písm. d) občanského zákoníku.

**2.** Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy pronajatého bytu nebo jiné podstatné změny pouze v souladu s ustanovením § 2259 a násl. občanského zákoníku.

#### **VI.**

**1.** Nájem bytu zanikne ukončením doby, na kterou byl sjednán nebo písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem a dále výpovědí danou v souladu s ustanovením § 2288, § 2291 občanského zákoníku. Při zániku nájmu je nájemce povinen ve lhůtě stanovené pronajímatelem byt vyklidit a vyklizený předat pronajímateli se vším příslušenstvím a vybavením ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání.

**2.** Pokud má nájemce zájem o další pokračování nájemního vztahu, požádá ve lhůtě 3 měsíců před ukončením doby nájmu o uzavření další nájemní smlouvy. Pokud tak neučiní, má se za to, že o pokračování nájemního vztahu nemá zájem a předá pronajímateli byt dle článku VI. odst. 1, toto smlouvy.

**3.** Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti dne 1.6.2017.

**4.** Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce touto smlouvou neupravená se řídí ustanoveními občanského zákoníku a předpisy jej doplňujícími a domovním řádem, příp. jemu naroveň postavenými pravidly.

**5.** Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato Smlouva byla uvedena v Centrální evidenci Smluv vedené Městskou částí Praha 15, která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu Smlouvy, číselné označení této Smlouvy a datum jejího podpisu.

**6.** Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.

**7.** Smluvní strany svým podpisem stvrzují, že tato smlouva je uzavřena svobodně, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek.

Přílohy :

příloha č. 1 – Evidenční list

příloha č. 2 - Specifikace drobné údržby a oprav

V Praze dne 1.6.2017

V Praze dne 1.6.2017

Za pronajímatele :

Nájemce :

.....

.....

## Příloha č. 2. k nájemní smlouvě „Specifikace drobné údržby a oprav“

1. Za drobné opravy bytu se pro účely této nájemní smlouvy považují:

- opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.

- tyto opravy a výměny:

a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,

b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,

c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,

d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,

e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,

f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

h) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených shora

2. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

3. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu

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