

Příloha č.2 k usnesení Rady HMP č. 1500 ze dne 5.12.2000

**CELOMĚSTSKÁ RÁMCOVÁ DOPORUČENÍ PRO
HOSPODAŘENÍ S OBECNÍM BYTOVÝM FONDEM**

Celoměstská rámcová doporučení preventivních opatření proti nárůstu dluhů na nájemném v obecních bytech

1. Již při výběru nájemce konkrétního bytu přihlížet mimo jiné také k tomu, zda souhrnný příjem členů domácnosti nájemce bude dostačující pro úhradu nákladů na bydlení, a to i s ohledem na předpokládaný vývoj nákladů na bydlení a na ostatní nezbytné výdaje domácnosti. Předpokládané náklady na bydlení v pronajímaném bytě by neměly ani ve výhledu do cca pěti let přesáhnout 33% příjmů domácnosti. V případech odůvodněných obav z problémového placení nájemného podmínit uzavření nájemní smlouvy současným uzavřením inomínatní smlouvy dle §51 Občanského zákoníku o kauci - složení jistoty na uznané a prokazatelné pohledávky na nájemném a úhradě za plnění spojená s užíváním bytu ve výši max. šestinásobku měsíčního nájemného a úhrad za služby poskytované spolu s bydlením. (V případě novely Občanského zákoníku postup v záležitosti kauce legislativně upravit.) Za odůvodněné pro požadování kauce lze považovat zejména případy, kdy žadatel o nájem bytu hodlá při nedostačujícím příjmu domácnosti hradit nájemné částečně z úspor nebo podpory poskytované na základě předběžného příslibu příbuznými či známými anebo v případech, kdy žadatel v minulosti neplatil bez dostatečně závažných důvodů řádně nájemné.
2. Na úplné i částečné neplacení nájemného reagovat vždy prokazatelně a neprodleně, což v daném případě znamená zasláním upomínky doporučeně do vlastních rukou nájemce nejpozději po zjištění, že bez vysvětlení nájemce a dohodě o zjednání nápravy nebylo řádně uhrazeno nájemné již druhý měsíc po sobě. V upomínce m.j. upozornit nájemce na možné důsledky v případě, že dluh včetně poplatku z prodlení ihned neuhradí a napříště nezajistí včasnost úhrad, a vyzvat jej k osobnímu jednání pro případ, že mu brání v řádném placení a uhrazení dlužné částky vážné důvody.
3. V případě, že se nájemce dostaví na základě výše uvedeného postupu k osobnímu jednání a prokáže, že nebyl schopen bez vlastního zavinění nájemné hradit pouze krátkodobě, uzavřít s ním dohodu o splacení dlužné částky tak, aby doba splácení nepřesáhla 1 rok. Jestliže nájemce na tomto nebo dalším jednání však prohlásí, že není schopen nájemné dlouhodobě hradit, závisí další postup na tom, kdo a s jakou kompetencí ze strany pronajímatele záležitost vyřizuje. Pokud záležitost vyřizuje správní firma nebo správce na základě mandátní smlouvy v níž na ně není delegováno dispoziční právo při pronajmu bytů, pořídí z tohoto jednání zápis a vyzvou nájemce k neprodlenému jednání s vlastníkem nebo jím zmocněným orgánem. Vlastníka nebo jím zmocněný orgán neprodleně informují kopii zápisu z jednání.
4. Jestliže záležitost vyřizuje vlastník nebo jím ve věci dispozice s nájmem předmětného bytu pověřený orgán nebo správce bytu, může nájemci doporučit výměnu bytu za méně nákladný, anebo mu v případě, že taková možnost existuje, nabídnout nájem jiného, přiměřeně levnějšího bytu. K doporučení výměny bytu mu případně poskytnout seznam zájemců o takovou výměnu z řad nájemců obecních bytů, včetně těch, kteří jsou ochotni v případě dluhu tento na základě výměny převzít formou přístupu k předmětné pohledávce. Nájemce v odůvodněných případech motivovat k rychlému řešení situace např. podmíněným prominutím poplatku z prodlení. O každém takovém jednání pořídít vždy zápis.
5. V případě, že nájemce na písemné upozornění nereaguje, provést neprodleně místní šetření s cílem zjistit zda nájemce byt užívá, případně zda mu v jeho užívání anebo v reakci na upomínku brání závažné okolnosti (např. dlouhodobý pobyt v nemocnici apod.) Jestliže šetření provádí správní firma, nebo správce nemající dispoziční právo k bytu, vyrozumí o výsledku šetření neprodleně vlastníka bytu nebo jím pověřený orgán. Pokud nájemci nebrání v placení nájemného závažné okolnosti a nájemné nebude uhrazeno ani na základě výše uvedeného upozornění a postupu a nájemce se do stanovené lhůty k osobnímu jednání bez závažných důvodů a omluvy nedostaví, řešit případ neprodleně výpovědí nájmu bytu současně s žádostí o přivolení soudu k této výpovědi a soudním vymáháním dluhu. Jednotlivé kroky

provede neprodleně ten, kdo je k nim v daném případě kompetentní. V exemplárních případech zveřejňovat zákonným způsobem jména neplatičů a informace o účinném postupu proti nim.

6. Pro zajištění realizace výše uvedeného postupu je třeba:

- Vymežit jednoznačně kompetence a odpovědnost mezi vlastníkem a jeho orgány a správními firmami či správci.
- Do mandátních smluv se správci doplnit i povinnost dodržovat v rozsahu kompetencí výše uvedené postupy.
- Postupně vytvořit alespoň minimální dispoziční rezervu skromných a provozně levných malometrážních bytů (v úrovni I. nebo II. Kategorie) anebo samostatných malometrážních místností se základním vybavením (např. místnost s možností regulace odběru tepla a TUV, vybavená elektrickým dvouvařičem, + WC s umyvadlem, celková plocha cca 20 m²) ve vhodném ubytovacím zařízení, využitelných zejména pro případy řešené dohodou.
- Postupně připravit danému účelu přiměřená ubytovací zařízení (samostatné malometrážní místnosti se společným příslušenstvím) pro realizaci soudních rozhodnutí umožňujících vystěhování notorických neplatičů do jakýchkoli náhradních bytů nebo při poskytnutí náhradního ubytování.
- Postupně připravit danému účelu přiměřená ubytovací zařízení pro ubytování neplatičů nájemného, kteří jsou současně „sociálně nepřízpůsobivými občany“, v případech, kdy je na základě rozhodnutí soudu třeba poskytnout jakýkoliv náhradní byt či náhradní ubytování (jednotlivé samostatné stojící malé objekty na okraji města).
- Pro ty nájemce, kteří zvolí cestu výměnou bytu za úspornější byt s jiným nájemcem, postupně připravit pro urychlení procesu registr zájemců o kvalitnější a nákladnější bydlení, sestavený z řad nájemců úsporných obecních bytů, včetně těch, kteří jsou ochotni v případě dluhu tento na základě výměny převzít formou přístupu k předmetné pohledávce.

7. V případech, kdy již dříve došlo ke vzniku vysokých dluhů na nájemném a existuje vůle nájemce tyto dluhy uhradit a byt dále užívat je vhodné napomoci nájemci při úhradě dluhu následujícími způsoby:

- Úpravou splátkového kalendáře dle možností nájemce na dobu až 18 měsíců, výjimečně se souhlasem příslušného zastupitelstva až na dobu tří let.
- Odkladem splácení poplatku z prodlení v případech, kdy nájemce uhradil dlužné nájemné půjčkou u peněžního ústavu na dobu splácení půjčky, nejdéle však na dobu dvou let.
- V odůvodněných případech, kdy došlo k neplacení nájemného z důvodu prokazatelné a nájemcem částečně nezaviněné finanční tísně, snížením poplatku z prodlení až na 50% (v případě, že to zákon vzhledem k výši částky vyžaduje, se souhlasem příslušného zastupitelstva).
- V odůvodněných případech, kdy došlo k neplacení nájemného z důvodu prokazatelné a nájemcem přímo nezaviněné finanční tísně, snížením poplatku z prodlení až na úroveň průměrného úroku z prodlení ve výši dvojnásobku diskontní sazby stanovené Českou národní bankou (v případě, že to zákon vzhledem k výši částky vyžaduje, se souhlasem příslušného zastupitelstva).
- V odůvodněných případech kombinací předchozích opatření.

8. Výše uvedené rámcové postupy široce zveřejnit a důsledně uplatňovat. Rovněž iniciovat legislativní změny, které by posílily ochranu práv majitele domu v případech neplacení nájemného a zjednodušením procesního postupu umožnily rozsah neplacení výrazně omezit a urychlit uvolňování bytů užívaných neplatiči.

Celoměstská rámcová doporučení **pro výběr nových nájemců obecních bytů**

Výběr nových nájemců bytů v obecních domech provádět důsledně v souladu s dlouhodobými cíli celoměstské bytové politiky při zohledňování specifické situace v oblasti bydlení na území příslušné městské části hl. m. Prahy. To znamená pronajímat přiměřené obecní byty především žadatelům, jimž sociální situace nebo zdravotní stav dlouhodobě neumožňuje řešení potřeby bydlení jiným způsobem než pronájmem obecního bytu v Praze, žadatelům vykonávajícím v rámci svých pracovních povinností činnosti nezbytné pro zabezpečení základních potřeb a funkcí města jako celku nebo městské části („veřejný zájem“) a dále občanům, jimž je třeba poskytnout bytovou náhradu v rámci povinnosti města jako obce anebo v důsledku realizace rozvojových programů města případně městské části. Při výběru nájemců obecních bytů brát v úvahu vedle naléhavosti jejich potřeby bydlení i okolnosti vzniku bytové tísně v níž se nacházejí a míru jejich zodpovědnosti při řešení své bytové situace.. Přihlíženo by mělo být rovněž k pracovnímu uplatnění žadatele a členů jeho domácnosti nebo naopak k jejich dlouhodobému pracovnímu neuplatnění v hl. m. Praze.

Pro zdokonalení postupu při výběru nových nájemců obecních bytů z řad žadatelů a pro možnost zodpovědného posouzení podaných žádostí využívat ve všech relevantních případech standardizovaných formulářů žádosti o pronájem bytů v majetku hl. m. Prahy nesvěřeného městským částem anebo jinou vhodnou formou zjišťovat dosud často nezjišťované skutečnosti důležité pro výběr nájemce. Těmi jsou zejména vlastnictví nemovitého majetku, zaměstnání a průměrný měsíční příjem žadatele a členů jeho budoucí domácnosti (pokud je žadatel ochoten tyto informace dobrovolně ve vlastním zájmu uvést, aby k nim mohlo být přihlédnuto). Z údajů o bytových poměrech žadatele by mělo být zřejmé, zda jeho bytová tíseň je dlouhodobá a nebyla krátkodobě účelově vytvořena anebo zvětšena. Žadatel by měl také vždy být upozorněn na následky uvedení nepravdivých informací nebo zatajení skutečností důležitých pro rozhodování o pronájmu bytu a měl by potvrdit pravdivost a úplnost uvedených informací formou čestného prohlášení, které by měly podepsat i všichni dospělí členové jeho budoucí domácnosti. V souvislosti s pronájmem obecního bytu lze rovněž doporučit využívání dalších standardizovaných formulářů, kterými jsou „Dohoda o zániku nájmu bytu“ a „Čestné prohlášení žadatele o nájem bytu“.

Povinnost vést evidenci žádostí o pronájem obecního bytu není legislativně zakotvena. Pro lepší posouzení bytové situace žadatelů je však vhodné vést v evidenci alespoň odůvodněné žádosti, u nichž lze předpokládat kladné vyřízení do 5 let.

Při pronajímání konkrétního obecního bytu, a to jak uvolněného, tak z nové výstavby, je nutné přihlížet rovněž ke složení a specifickým potřebám domácnosti žadatele o pronájem a také zodpovědně zvažovat, zda příjmy domácnosti budoucího nájemce (ců) budou dostačující pro úhradu nájemného a služeb bez přetížení rodinného rozpočtu této domácnosti. Vzhledem k sociálnímu složení žadatelů o pronájem obecního bytu, kteří dosud nájemci bytu nejsou, je potřebné v mnohem větší míře než dosud nabízet nájem kvalitnějších bytů za vyšší věcně usměrňované nebo smluvní nájemné i stávajícím solventnějším nájemcům menších nebo méně kvalitních obecních bytů, kteří mají zájem o kvalitnější

bydlení, ale finanční situace jim neumožňuje řešit svoji potřebu bydlení pronájmem bytu za tržní nájemné nebo vlastnickým bydlením. Tito zájemci by na základě pronájmu nového kvalitnějšího obecního bytu uvolnili dosud užívaný plošně menší anebo méně kvalitní obecní byt s nižším nájemným. Ten by mohl být potom pronajat sociálně slabšímu nebo ekonomicky nestabilizovanému nájemci. Podmínkou pro realizaci uvedeného postupu je však kromě jeho schválení také jeho dostatečné zveřejnění a zavedení evidence žádostí současných nájemců malometrážních a méně kvalitních obecních bytů o pronájem většího nebo kvalitnějšího bytu. U bytů z nové výstavby je využití věcně usměřovaného nájemného někdy komplikováno obtížností vyčíslení přesných nákladů na výstavbu z důvodu jejího zahájení před více lety a změn prováděných v jejím průběhu. Využití věcně usměřovaného nájemného a smluvního nájemného u obecních bytů předpokládá rovněž zpracování a přijetí prováděcích pravidel. I při překonání uvedených obtíží a splnění uvedených podmínek je však nutné v konkrétní situaci zvážit, zda není vhodné, s ohledem na termín reálného využití opatření a dosažitelný efekt, počkat na zavedení připravovaného nového systému stanovení nájemného od 1.1.2002, a do té doby provést pouze komplexní a kvalitní přípravu navrhovaných opatření.

„Vydražování“ nájmu úsporných obecních bytů vhodných pro sociální bydlení v situaci, kdy počet těchto bytů nedostačuje k řešení odůvodněných žádostí o takovéto bydlení, je z hlediska vystupování obce vůči občanům nevhodné. „Vydražování“ nájmu lze považovat za odůvodněné a lze je doporučit pouze u „nadstandardních“ obecních bytů (například vzhledem k mimořádné atraktivitě místa, kvalitě budovy, velkým plochám obytných místností a příslušenství, bohatému vybavení apod.), při jejichž pronájmu není důvod uplatňovat sociální hledisko. Za specifických podmínek lze způsob „vydražování“ nájmu využít také u bytů a prostor, jejichž úprava pro bydlení by vyžadovala značné náklady (např. rekonstrukce, půdní vestavby a pod.). I při vydražování nájmu těchto bytů by měla být samozřejmou podmínkou potřebnost bydlení. Vedle běžně užívaného „jednokolového“ výběrového řízení je možno zvláště u bytů méně „nadstandardních“ využít kombinovaného „dvoukolového“ výběrového řízení. Jeho princip spočívá v tom, že žadatel v první obálce zašle vyplněnou žádost o obecní byt a ve druhé obálce nabídne vyšší nájemného. V prvním kole jsou vybráni žadatelé s prokazatelnou potřebou bydlení, jimž je vhodné pronajmout obecní byt, a ve druhém kole ti z nich, kteří nabídnou nejvyšší nájemné. Tento systém je možno upravit i pro výběr nájemců, kteří by po pronájmu kvalitnějšího obecního bytu uvolnili dosud užívaný menší nebo méně kvalitní obecní byt (nabídka uvolněného bytu by byla posuzována v prvním kole).

Při výběru nájemců bytů v domech pro seniory by mělo být vycházeno zejména ze zdravotního stavu a rodinných poměrů žadatele a ze stanoviska ve věci příslušného sociálního odboru. Upřednostňováni by měli být osamělí žadatelé, kteří uvolní dosud užívaný obecní byt před těmi, u kterých po té, co dosud užívaný byt opustí, přejde jeho nájem na jinou osobu (např. vnuka, neteř apod.). U zařízení, která poskytují vyšší kvalitu bydlení a individuálně placené služby je třeba přihlížet i k finančním možnostem žadatele.

Celoměstská rámcová doporučení **k uzavírání nových nájemních vztahů**

Nové nájemní smlouvy na dobu neurčitou uzavírat pouze v případech poskytování bytových náhrad, přechodů nájmu, výměn bytů a v situacích, kdy nový nájemce uvolní dosud užívaný obecní byt, a to za předpokladu, že výchozím stavem pro všechny uvedené dispozice jsou pronájmy bytů na dobu neurčitou. Přesto, že u výměn bytů není taková povinnost v legislativě jednoznačně zakotvena, doporučuje se tuto zásadu až na zcela mimořádné případy (např. notorický neplatič nájemného nebo sociálně nepřizpůsobivý občan v případech, kdy souhlas vlastníka bytu byl nahrazen rozhodnutím soudu) dodržovat. Ve zmíněných mimořádných případech je odůvodnitelné trvání nájemního vztahu vázat vhodným způsobem na dodržování ustanovení nájemní smlouvy.

Ve výše neuvedených ostatních případech se doporučuje uzavírat nové nájemní smlouvy na dobu určitou. Tam, kde je to žádoucí z důvodu posílení jistoty bydlení nájemce (dosud uzavíraný nájem na dobu neurčitou), je možno závazek pronajímatele na prodloužení nájemního vztahu zakotvit vhodným způsobem (např. jako zvláštní ujednání) přímo do nájemní smlouvy na dobu určitou. Tento způsob řešení je jednoduchý, ale má podle použité varianty určité nevýhody, se kterými je třeba počítat. Při variantě, kdy se pronajímatel s nájemcem dohodl, že bude-li nájemce dodržovat všechna ustanovení nájemní smlouvy včetně jejích příloh a užívat pronajatý byt i po uplynutí sjednané určité nájemní doby, nepodá pronajímatel návrh na vyklizení bytu a nájemní smlouva se tak ve smyslu odstavce 2 § 676 občanského zákoníku obnoví vždy na jeden další rok za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně, existuje riziko, že by soud mohl za určitých okolností tuto smlouvu považovat za smlouvu na dobu neurčitou. Toto řešení je proto určitým způsobem limitováno a při formulaci ujednání v nájemní smlouvě musí být postupováno z právního hlediska velmi obezřetně. Při variantě, kdy se pronajímatel s nájemcem dohodl, že bude-li nájemce dodržovat všechna ustanovení nájemní smlouvy včetně jejích příloh bude formou dodatku nájemní smlouvy prodloužen nájemní vztah o další období, vznikají administrativní vícepráce se sledováním termínů a s uzavíráním dodatků smluv. Tato varianta je vhodná pro dobu určitou v délce alespoň tří let anebo pro případy, kdy se po nájmu na dobu určitou uzavírá nájemní smlouva na dobu neurčitou. Pro případy, kdy má pronajímatel v úmyslu vázat prodloužení nájemního vztahu ještě na další specifické skutečnosti a podmínky, je vhodnější uzavřít současně s nájemní smlouvou na dobu určitou smlouvu o budoucím prodloužení nájemního vztahu na další období, a to za předpokladu plnění všech ustanovení nájemní smlouvy a podmínek uvedených ve smlouvě o budoucím prodloužení nájemního vztahu (např. trvání určitých okolností, za kterých byl byt pronajat apod). Tato smlouva o budoucí nájemní smlouvě může obsahovat i dohodu o budoucím pronájmu jiného obecního bytu v případě změny ve smlouvě specifikovaných okolností, k nimž může v době pronájmu dojít.

Způsoby popsanými v předchozím odstavci budou pro řádné nájemce zachovány téměř stejné základní podmínky a jistoty jako při uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou, avšak nájemcům nedodržujícím ustanovení nájemní smlouvy nájem uplynutím doby určité skončí. Tím bude posílena ochrana práv města jako majitele obecních bytů, zejména v oblasti vymožitelnosti plnění ustanovení nájemních smluv. Zvýší se rovněž možnosti pro lepší využívání bytového fondu.

Při pronajímání tzv. „startovních bytů“, které je možno obecně charakterizovat jako úsporné menší byty v nepříliš atraktivních lokalitách, jež pro některé nevýhody (např. nedobré dispoziční řešení, vyšší patro anebo podkroví bez výtahu, špatnou dopravní obslužnost apod.) jsou neatraktivní z hlediska dlouhodobého bydlení, uzavírat nájemní smlouvy na dobu určitou spolu se smlouvami o budoucím prodloužení nájemního vztahu, v nichž budou specifikovány podmínky pro jeho prodloužení. Při pronajímání těchto bytů by měla platit zásada, že nájem by měl trvat jen po dobu, kdy nájemce nemá možnost řešit svoji bytovou situaci jiným způsobem, nejdéle však do doby 10-ti let. V uzavíraných smlouvách může být zakotven i zvláštní režim stanovení a závěrečného vyúčtování nájemného, motivující nájemce k řešení své bytové potřeby jiným způsobem než pronájmem obecního bytu. (Např. mu bude u nově postaveného nebo rekonstruovaného bytu stanoveno věcně usměrňované základní nájemné dle § 6 vyhlášky 176/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, ve výši odpovídající dvojnásobku nájemného regulovaného dle § 5a téže vyhlášky, a po skončení nájmu a předání vyklizeného bytu mu bude vyplacena částka odpovídající polovině základního nájemného uhrazeného za celou dobu pronájmu.)

Uzavírání výše uvedených smluv vyžaduje, aby byly kvalitně zpracovány jak po věcné, tak po právní stránce a byly přehledně uspořádané. Měly by vedle základních zákonem předepsaných ustanovení obsahovat další vzájemné závazky a dohody smluvních stran a odkazy na obecná zákonná ustanovení, která je třeba dodržovat spolu s ustanoveními dohodnutými. Doplňující smluvní ujednání je vhodné zpracovat do „Pravidel pro užívání bytu a společných prostor domu“ (dříve domovní řád), která pak musí být nedílnou součástí nájemní smlouvy. V těchto „Pravidlech ...“ může být pro zajištění základní informovanosti nájemců zahrnut i přehled nejdůležitějších práv a povinností pronajímatele a nájemců vyplývajících ze zákonných ustanovení. Při předání pronajatého bytu nájemci se stejně jako při jeho zpětném převzetí doporučuje protokolární forma. Zakotvení protokolu o předání bytu jako nedílné součástí nájemní smlouvy je nutné tam, kde byt nelze v nájemní smlouvě plně vyčerpávajícím způsobem popsat z důvodu velkého rozsahu zastoupení pronajímatele pověřeným správcem. V případech, kdy je byt spravován správcem, je třeba buď v nájemní smlouvě nebo její příloze specifikovat rozsah práv a povinností, k nimž je správce pronajímatelem pověřen. Jestli-že je byt v nájemní smlouvě specifikován dostatečně podrobně, může být protokol o předání bytu přílohou nájemní smlouvy. Přílohou nebo nedílnou součástí nájemní smlouvy může být i evidenční list bytu. Je však třeba zvážit, do jaké míry je to vzhledem k jeho změnám a konkrétnímu způsobu správy domu vhodné. Rozhodnutí o tom zda je vhodné, aby byl evidenční list nedílnou součástí nájemní smlouvy může být v budoucnu ovlivněno zavedením nového systému stanovení základního nájemného.

Pracovní návrh základního variantního vzoru pro sepsání nájemních smluv a příklady řešení nových typů nájemních smluv jsou přílohou těchto rámcových doporučení.

Přílohy:

1. Smlouva o nájmu bytu (variantní vzor)
2. Pravidla pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu ve vlastnictví hl. m. Prahy
3. Přehled kompetencí a povinností správce domu (příklad)
4. Smlouva o nájmu bytu na dobu určitou 2 roky
5. Smlouva o nájmu bytu na dobu určitou 3 roky

6. Smlouva o nájmu bytu na dobu neurčitou

Smlouva o nájmu bytu *(variantní vzor)*

uzavřená podle občanského zákoníku

mezi

.....
.....

označení pronajímatele: (u právnické osoby název a sídlo, IČO a označení pověřené osoby k právním úkonům)

dále jen pronajímatel

a

..... *označení nájemce / ců (u fyzické osoby jméno, příjmení, rodné číslo, bydliště.)*

dále jen nájemce

Článek I. Předmět nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že je na základě (zákona, kupní smlouvy, darovací smlouvy apod.)
vlastníkem nemovitosti čp. v obec, ulice/nám.....
č.or. zapsané v listu vlastnictví č. v katastru nemovitostí
Katastrálního úřadu pro
obec.....

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání:

byt č. kategorie v nadzemním podlaží / patře domu č.p. ulice/nám.
.....č.
or.....v.....

Byt sestává z kuchyně/kuchyňského koutu o podlahové plošem², pokojů o podlahové
plošem² a tyto další místnosti, prostory a příslušenství o podlahové ploše:
.....
.....
.....

Příslušenství je samostatné/společné s bytem
.....

Celková podlahová plocha bytu je m²

Článek II. Příslušníci domácnosti nájemce

Ke dni pronájmu jsou příslušníky domácnosti nájemce dále uvedené osoby, které se současně s ním do bytu nastěhují:

.....
.....
.....
..... (vztah k nájemci, jméno, příjmení, rodné číslo)

Článek III. Doba nájmu

1. *varianta*: Nájem je sjednán na dobu **neurčitou**

2. *varianta*: Nájem je sjednán na dobu **určitou v trvání 2 (3) let (slovy)** let počínaje od

3. *varianta*: Nájem je sjednán na dobu **určitou v trvání „x“ let (slovy)** let počínaje od

Článek IV a. Zvláštní ujednání

(alternativa „a“ určená pro 2. variantu čl. III.)

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pokud bude nájemce dodržovat veškeré povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů, bude plnit ujednání obsažená v nájemní smlouvě a užívat byt i po uplynutí sjednané určité nájemní doby dle článku III. této nájemní smlouvy, nepodá pronajímatel v 5 (7) letech následujících po uplynutí této sjednané určité doby nájmu návrh na vyklizení bytu. Nájemní smlouva se tak bude obnovovat vždy na další rok za týchž podmínek za jakých byla sjednána. Na základě žádosti nájemce podané nejpozději 30 dnů před uplynutím této pětileté (sedmileté) lhůty může pronajímatel uzavřít s nájemcem novou nájemní smlouvu. Ta musí být uzavřena nejpozději do 15 dnů ode dne uplynutí doby čtvrtého (šestého) obnovení nájemní smlouvy. Pokud nebude v této době uzavřena, nájemní vztah skončí a nájemce je povinen byt vyklidit.
2. Pronajímatel a nájemce se dále dohodli, že pokud nájemce poruší své povinnosti vyplývající z právních předpisů anebo smluvní ujednání obsažená v nájemní smlouvě, vyzve jej pronajímatel nebo jím pověřený správce před podáním návrhu na vyklizení bytu dopisem zaslaným do vlastních rukou k podání vysvětlení jeho jednání a ke sjednání nápravy. Jestliže ve lhůtě stanovené výzvou dojde na základě vysvětlení nájemce mezi ním a pronajímatelem nebo jím pověřeným správcem k dohodě o zjednání nápravy a tato dohoda bude dodržena, bude nájemní vztah pokračovat ve smyslu předchozího odstavce 1 stejně, jako kdyby v daném případě k nedodržení povinností nebo smluvních ujednání nájemcem bylo nedošlo. Pokud k dohodě anebo jejím splnění nedojde, je pronajímatel oprávněn v nejbližším termínu skončení nájmu podat u soudu návrh na vyklizení bytu a nepřipustit obnovení nájemní smlouvy.

3. Ujednáním dohodnutým v předchozím odstavci 2 není dotčeno právo pronajímatele postupovat v případě porušování povinností nájemcem podle § 711 občanského zákoníku tj. cestou výpovědi z nájmu. V tomto případě může dojít k ukončení nájmu bytu na základě soudního rozhodnutí bez ohledu na sjednanou dobu nájmu.
4. Způsob ukončení nájmu bytu v případě porušování povinností či smluvních ujednání nájemcem, to je podáním žádosti u soudu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu nebo podáním návrhu na vyklizení bytu (po projednání s nájemcem), je výhradně věcí pronajímatele.

Článek IV b.

Zvláštní ujednání

(alternativa „b“ určená pro 2. variantu čl. III.)

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pokud bude nájemce dodržovat veškeré povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů, bude plnit ujednání obsažená v nájemní smlouvě a bude chtít užívat pronajatý byt i po uplynutí sjednané určité nájemní doby dle článku III. této nájemní smlouvy, bude doba nájmu na základě jeho žádosti prodloužena formou dodatku k nájemní smlouvě ještě dvakrát o další období stejného trvání jako sjednané období předchozí. Žádost o prodloužení doby nájmu musí nájemce podat nejpozději do 30 dnů před uplynutím sjednané doby nájmu. Na základě žádosti nájemce podané nejpozději 30 dnů před uplynutím doby druhého prodloužení nájmu může pronajímatel uzavřít s nájemcem novou nájemní smlouvu. Ta musí být uzavřena do 15 dnů ode dne uplynutí doby druhého prodloužení nájmu. Pokud nebude v této době uzavřena, nájemní vztah skončí a nájemce je povinen byt vyklidit.

Odstavce 2,3 a 4 stejné jako v čl. IVa.

Článek V a.

Předání a převzetí bytu

1. Byt uvedený v čl. I předá pronajímatel nájemci do užívání nejpozději do pracovních dnů ode dne, podpisu této nájemní smlouvy.
2. O předání a převzetí bytu se mezi pronajímatelem a nájemcem sepíše předávací protokol, který se jejich podpisem stává přílohou této smlouvy. Do protokolu se uvede stav bytu a jeho vybavení a případné závady, budou-li zjištěny. O odstranění závad platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
3. Při podpisu protokolu o předání a převzetí bytu předá pronajímatel nájemci evidenční list s výpočtem nájemného a záloh na cenu za plnění poskytovaná s nájmem bytu (dále jen evidenční list). Evidenční list se předáním nájemci stává přílohou této smlouvy.
4. Po zániku nájmu bytu se nájemce zavazuje byt předat ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas vlastníka bytu. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání bytu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatel na náklad nájemce.

Článek V b.

Předání a převzetí bytu

(Pro případy, kdy je byt spravován správcem)

1. Byt uvedený v čl. I předá nájemci do užívání správce, který na základě smlouvy o správě nemovitostí obstarává za pronajímatele **správu domu, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne, kdy jej o předání bytu nájemce požádá.** Pro styk s nájemci je určeno pracoviště správy domu na adrese:
.....
.....
2. O předání a převzetí bytu se mezi pronajímatelem zastoupeným pověřeným správcem a nájemcem sepíše předávací protokol, který se jejich podpisem stává přílohou této smlouvy. Do protokolu se uvede stav bytu a jeho vybavení a případné závady, budou-li zjištěny. O odstranění závad platí příslušná ustanovení občanského zákoníku
3. Při podpisu protokolu o předání a převzetí bytu předá správa domu nájemci evidenční list s výpočtem nájemného a záloh na cenu za plnění poskytovaná s nájmem bytu (dále jen evidenční list). Evidenční list se předáním nájemci stává přílohou této smlouvy.
4. Po zániku nájmu bytu se nájemce zavazuje byt předat ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas vlastníka bytu. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání bytu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatelem pověřený správce na náklad nájemce

Článek VI a.

Nájemné a úhrady za služby

(alternativa 1- pro regulované nájemné podle § 5a vyhl. 176/1993 Sb., ve zň. p.p.)

1. Nájemné a úhrady za cenu služeb poskytovaných s nájmem bytu se stanoví ve smyslu § 696 Občanského zákoníku podle vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, a podle dalších souvisejících předpisů v platném znění. Základní nájemné bude v maximální výši, kterou lze stanovit při uplatnění ustanovení § 5a uvedené vyhlášky o nájemném z bytu. Konkrétní výše měsíčního nájemného a záloh na úhradu ceny služeb poskytovaných s nájmem bytu je uvedena v evidenčním listu nebo v jeho změně. Při změně předpisů pro stanovení nájemného, cen anebo rozsahu a kvality služeb, provede pronajímatel odpovídající změnu výše nájemného a záloh na úhradu ceny služeb v evidenčním listu a o této změně předem informuje vhodným způsobem nájemce bytu.
2. Změní-li se na straně nájemce okolnosti rozhodné pro stanovení výše nájemného a pro rozsah poskytovaných služeb, je povinen oznámit to pronajímateli, nebo jím pověřenému správci, nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy tato skutečnost nastala. Nesplní-li nájemce tuto svoji povinnost řádně a včas, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci a na něm vymáhat smluvní pokutu ve výši (např. trojnásobku rozdílu mezi dosavadní a nově stanovenou výší zálohy na úhradu služeb za celou délku prodlení). Právo pronajímatele požadovat na nájemci příslušný doplatek na úhradu služeb za celou délku prodlení není v tomto případě dotčeno.
3. Měsíční nájemné spolu se zálohami na úhradu cen služeb je nájemce povinen platit pronajímateli řádně a včas na jeho účet (v případě správce prostřednictvím správy domu) nejpozději do patnáctého (alter. posledního) dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné.

4. Skutečnou výši úhrady za služby zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb pronajímatel (nebo jeho správce) nájemci do (dle platného zvláštního předpisu či rozhodnutí cenového orgánu, s vyúčtováním otopného období, nejpozději do tří měsíců po jeho skončení; do konce kalendářního roku; nebo i jinak, pokud se pronajímatel s nájemcem dohodnou..). Zúčtování bude provedeno způsobem stanoveným v obecně závazných právních předpisech anebo může být provedeno způsobem dohodnutým s nájemci v domě. Nezbytnou podmínkou uzavření takové dohody je, aby byla písemně navržena a schválena všemi nájemci v domě.
5. Přeplatky a doplatky vyplývající ze zúčtování úhrad za služby spojené s nájmem jsou splatné patnáctého dne měsíce, následujícího po seznámení nájemce s rozvrhem celkové úplaty za služby. Za seznámení se považuje také zveřejnění tohoto rozvrhu na veřejné tabuli umístěné v domě. Námitky proti rozvrhu musí nájemce uplatnit písemně u pronajímatele nebo jím pověřeného správce nejpozději do 30 kalendářních dnů po seznámení s rozvrhem celkové platby za služby, avšak jejich podání nemá odkladný účinek. Pokud pronajímatel nezaplatí přeplatek nebo nájemce nedoplatek do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit poplatek z prodlení ve stejné výši jaká je stanovena v případě nedodržení termínu splatnosti nájemného dle následujícího bodu 6. Na požádání nájemce je pronajímatel nebo jím pověřený správce povinen prokázat správnost vyúčtování příslušnými doklady. Pokud byly proti rozvrhu uplatněny námitky, musí být vypořádány nejpozději do 3 měsíců ode dne jejich podání. V případě změn ve výši přeplateků či doplateků jsou obě strany povinny vyrovnat vzájemné pohledávky do 30 dnů ode dne, kdy výši změn zjistily. Pronajímatel je povinen zaplatit nájemci z nesprávně zúčtované částky poplatek z prodlení v obdobné výši, která je za prodlení účtována nájemci.
6. Nezaplatí-li nájemce nájemné, nebo zálohu na úhradu za cenu služeb poskytovaných s nájmem do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení, jehož výše je stanovena obecně závazným právním předpisem.

Článek VI b.

Nájemné a úhrady za služby

(alternativa 2- pro regulované nájemné podle § 5a vyhl. 176/1993 Sb., ve zn. p.p.)

1. Nájemné a úhrady za cenu služeb poskytovaných s nájmem bytu se stanoví ve smyslu § 696 Občanského zákoníku podle vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, a podle dalších souvisejících předpisů v platném znění. **Základní nájemné bude v maximální výši, kterou lze stanovit při současném uplatnění ustanovení § 5a uvedené vyhlášky o nájemném z bytu a interního cenového předpisu vlastníka bytu -** v platném znění. Konkrétní výše měsíčního nájemného a záloh na úhradu ceny služeb poskytovaných s nájmem bytu je uvedena v evidenčním listu nebo v jeho změně. Při změně předpisů pro stanovení nájemného, cen anebo rozsahu a kvality služeb, provede pronajímatel odpovídající změnu výše nájemného a záloh na úhradu ceny služeb v evidenčním listu a o této změně předem informuje vhodným způsobem nájemce bytu.

Článek VI c.

Nájemné a úhrady za služby

(alternativa 3- pro věcně usměrňov. nájemné podle § 6 odst. 1 vyhl. 176/1993 Sb., ve zn..)

1. Nájemné a úhrady za cenu služeb poskytovaných s nájmem bytu se stanoví ve smyslu § 696 Občanského zákoníku podle vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, a podle dalších souvisejících předpisů v platném znění. **Základní nájemné se stanoví podle ustanovení § 6 odstavce 1 (věcně usměrňované nájemné) uvedené vyhlášky o nájemném z bytu a interního cenového předpisu vlastníka**

bytu - (např. pravidel schválených usnesením rady Zastupitelstva hl. m. Prahy č. ze dne). Konkrétní výše měsíčního nájemného a záloh na úhradu ceny služeb poskytovaných s nájmem bytu je uvedena v evidenčním listu nebo v jeho změně. Při změně předpisů pro stanovení nájemného, cen anebo rozsahu a kvality služeb, provede pronajímatel odpovídající změnu výše nájemného a záloh na úhradu ceny služeb v evidenčním listu a o této změně předem informuje vhodným způsobem nájemce bytu.

(další odstavce čl. IV. beze změny)

Článek VI d.

Nájemné a úhrady za služby

(alternativa 4- využitelná pro uvolněné nájemní byty
v nichž se sjednává nájemní smlouva s novým nájemcem)

1. Základní nájemné je smluvní a sjednává se ve výši,- Kč. Toto základní nájemné se bude každoročně vždy k 1.7. kalendářního roku zvyšovat pomocí koeficientu vyjadřujícího růst spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce, který je zveřejňován ČSÚ. Úhrady za cenu služeb poskytovaných s nájmem bytu se stanoví ve smyslu § 696 Občanského zákoníku podle vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, a podle dalších souvisejících předpisů v platném znění. Konkrétní výše měsíčního nájemného a záloh na úhradu ceny služeb poskytovaných s nájmem bytu je uvedena v evidenčním listu nebo v jeho změně. Při změně předpisů pro stanovení cen anebo rozsahu a kvality služeb, provede pronajímatel odpovídající změnu výše záloh na úhradu ceny služeb v evidenčním listu a o této změně předem informuje vhodným způsobem nájemce bytu.

(další odstavce čl. IV. beze změny)

Článek VII.

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu jsou obecně upraveny v platných právních předpisech, zejména v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, zvláštních právních předpisech, kterými se provádí občanský zákoník a zvláštních předpisech souvisejících
2. Nájemce je dále povinen dodržovat všechna ujednání zakotvená v této nájemní smlouvě a v pravidlech pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu (domovní řád), která jsou nedílnou součástí této smlouvy a obsahují rovněž aktuální přehled práv a povinností pronajímatele a nájemce vyplývajících z právních předpisů ke dni uzavření této nájemní smlouvy.
3. Pokud v období po uzavření nájemní smlouvy dojde ke změně právních předpisů, řídí se smluvní strany vždy jejich platným zněním.

Článek VIII.

Správa domu

(Pro případy, kdy je dům spravován správcem)

Správu domu vykonává na základě pověření pronajímatele správce

..... Pracoviště správce pro styk s nájemci je uvedeno v odstavci 1

článku V. této smlouvy. O případné změně správy domu během doby nájmu bude nájemce písemně informován. Kompetence a povinnosti správce jsou uvedeny v příloze této nájemní smlouvy.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
2. Obě smluvní strany se dohodly, že nepodepíše-li nájemce protokol o převzetí bytu a spolu s ním předaný evidenční list se správní firmou do dnů ode dne uzavření nájemní smlouvy, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit. V případě, že jeden z účastníků odstoupí od smlouvy, ruší se smlouva dnem, kdy je oznámení o odstoupení doručeno druhému účastníkovi smlouvy.
3. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
4. Při uzavření této nájemní smlouvy vycházel pronajímatel z údajů uvedených nájemcem v(např. žádosti o pronájem bytu a v jeho čestném prohlášení).....a z předpokladu , že tyto údaje jsou úplné a pravdivé.
5. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
6. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v evidenci smluv , která bude veřejně přístupná a bude obsahovat. číslo nájemní smlouvy, typ a velikost bytu a počet jeho uživatelů ke dni pronájmu.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce, druhý pronajímatel, třetí správce domu.

Nedílné součástí smlouvy:

- 1. Pravidla pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu (domovní řád.)**

Přílohy smlouvy:

- 1. Protokol o předání a převzetí bytu**
- 2. Evidenční list bytu**
- 3. Přehled kompetencí a povinností správce domu**

V Praze dne.....

V Praze dne.....

.....
podpis pronajímatele

.....
podpis nájemce (nájemců)

Nedílná součást smlouvy o nájmu bytu v majetku hl. m. Prahy

Pravidla pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu hl. m. Prahy **(domovní řád)**

I. Užívání bytu

1. Pronajímatele je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
2. Pronajímatele je povinen zajišťovat plnění jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno (dále jen služby).
3. Nájemce bytu a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt vč. jeho příslušenství a součástí i právo užívat společné prostory a zařízení domu. S těmito právy je spojeno rovněž právo požívat služby spojené s užíváním bytu.
4. Nájemce je povinen užívat byt vč. jeho příslušenství a součástí a společné prostory domu vč. jejich příslušenství, zařízení a součástí řádně podle jejich určení, řádně užívat služby spojené s užíváním bytu a společných částí domu a řádně pečovat o to, aby na majetku pronajímatele nevznikla škoda.
5. Nájemce je povinen nedopouštět se jednání porušující dobré mravy v domě, zejména dodržovat klid a pořádek a vyvarovat se jednání, které by bránilo nerušenému výkonu práv spojených s užíváním bytu ostatních nájemcům bytů v domě.
6. Nájemce bytu nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Je-li podle zvláštních předpisů k takové úpravě nebo změně třeba souhlas příslušného orgánu nebo právnické osoby, musí si též vyžádat jejich souhlas. Jde zejména o zavádění nebo změnu vodovodního, elektrického, plynového i jiného vedení, vysekávání otvorů, zadržování nebo prorážení oken, zasklívání balkonů a lodžii, přemísťování dveří, odstraňování nebo zřizování příček a pod. Pronajímatele může žádat, aby věci upravené bez jeho souhlasu byly uvedeny ve stanovené lhůtě do původního stavu. Nájemce bytu odpovídá za případnou škodu, která vznikne neodborným provedením změn a úprav. Zřízení a připojení odběrního elektrického zařízení a připojení odběrního plynového zařízení je nájemce povinen předem projednat

s příslušným energetickým nebo plynárenským podnikem. Souhlasu pronajímatele v tomto případě je třeba jen tehdy, jestliže v domovním objektu není ještě elektřina nebo plyn odebírán ani jedním oprávněným nájemcem. Zřizovat rozhlasové a televizní antény (včetně satelitních) a umísťovat reklamní či firemní štíty a poutače na střeších, balkonech nebo fasádě může nájemce jen po předchozím projednání s pronajímatelem, a to postupem s ním dohodnutým.

7. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
8. Nájemce je povinen učinit taková opatření, aby v případě naprosté nutnosti (např. při poruše vodovodního nebo plynového potrubí nebo elektrického vedení, při požáru, povodni nebo jiné živelné pohromě) mohl být zejména při delší nepřítomnosti rychle vyrozuměn tak, aby mohl v nejkratší době zařídit otevření bytu.
9. Hodlá-li nájemce užívat část bytu pro účely podnikání, je povinen k tomu předem písemně požádat pronajímatele o souhlas. Pronajímatel může vázat udělení požadovaného souhlasu na splnění určitých podmínek. Tento souhlas pronajímatele nenahrazuje souhlas, který se vyžaduje k umístění provozovny nebo její části dle příslušných právních předpisů.
10. Pronajatý byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jen s předchozím souhlasem pronajímatele, jinak je smlouva o podnájmu neplatná.
11. Ustanovení předchozích odstavců se týkají i všech spolubydlících osob, které odvozují své právo v bytě bydlet od práv nájemce. Za plnění povinností vyplývajících ze smlouvy o nájmu, odpovídá vůči pronajímateli nájemce jak za sebe, tak i za ně.
12. Pronajímání bytu nebo jeho částí nájemcem a vykonávání podnikatelské činnosti nájemce v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele jsou hrubým porušením povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu.

II. Udržovací povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen provádět na své náklady řádnou údržbu a potřebné opravy. Není však povinen provádět údržbu a opravy, jejichž potřeba vznikla z příčin, za něž odpovídá nájemce bytu.
2. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s nájmem, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo. Stejně právo má nájemce, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění spojená s nájmem, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje. Právo na slevu je třeba u pronajímatele uplatnit bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

III. Udržovací povinnosti nájemce bytu

1. Nájemci bytů jsou povinni zajišťovat na své náklady řádné a včasné provádění drobných oprav v bytě a všechny práce spojené s obvyklým udržováním bytu, jeho příslušenství a vybavení.
2. Nájemci bytů nejsou povinni hradit drobné opravy a obvyklé udržovací práce, jestliže jejich potřeba vznikla před převzetím bytu. Pokud byl byt již užíván, je tyto opravy a obvyklé udržovací práce povinen provést nebo uhradit předchozí nájemce bytu.
3. Drobnými opravami souvisejícími s užíváním bytu jsou opravy bytu, jeho příslušenství a vybavení, včetně výměny drobných součástí jednotlivých předmětů zařízení nebo vybavení bytu, uvedené v příloze k nařízení vlády č. 258/1995 Sb. anebo u nichž náklad na jednu opravu nepřevyšuje 300,- Kč.
4. Nájemce bytu je povinen na své náklady odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě nebo domě sám, nebo jež způsobil osoby, které s ním bydlí anebo tyto škody pronajímateli v plné výši uhradit.
5. Nájemce bytu je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
6. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo tak učinit po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.

IV. Užívání společných prostor a zařízení

1. Umístování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu ve společných prostorách není dovoleno. Dětské kočárky lze umístit pouze v prostoru vyhrazeném pronajímatelem.
2. Smetí a odpadky se vysypávají pouze do nádob k tomu určených a takovým způsobem, aby byla zachována co největší čistota. Systém sběru, třídění, využívání a zneškodňování komunálního odpadu určuje vyhl. č. 15/1998 Sb. hl. m. Prahy.

V. Zajištění pořádku a čistoty v domě

1. Pronajímatel je povinen zajistit pořádek a čistotu ve společných prostorách domu a na přilehlých nemovitostech. Pokud se s nájemci nedohodne jinak, zajišťuje zejména:
 - mytí a stírání schodů a chodeb, udržování čistoty ve společných prostorách a ve sklepě, čištění schodišťových oken, zábradlí, osvětlovacích zařízení, vchodových dveří, výtahové šachty a kabiny, průjezdů;
 - osvětlování schodiště, chodeb a jiných obecně přístupných prostorů v domě;
 - dohlížení na společná zařízení domu;
 - dozor nad prováděním řemeslných a jiných prací objednaných pronajímatelem;
 - plnění povinností uložených pronajímateli (vlastníkovi) obecně závaznými právními předpisy anebo příslušnými orgány státní správy;
 - čištění chodníků přilehlých k nemovitosti, cest vedoucích od ulice ke vchodu do domu a ke společným prostorám a zařízením domu, odstraňování sněhu a náledí a posypávání zdrsnujícím materiálem (nikoliv solí, škvárou vyhl. č. 8/90 Sb. NVP)
2. Schody a chodby je nutno mýt podle potřeby, nejméně však jednou za 14 dní; dvakrát týdně je vlhkým hadrem stírat a čistit zábradlí (popřípadě výtahové kabiny); jednou za 14 dní čistit schody do sklepů, volné prostory ve sklepě; alespoň jednou za čtvrt roku čistit schodištní okna, osvětlovací tělesa (popř. výtahové šachty) a ostatní společné prostory, příslušenství a zařízení.

3. O pořádek a čistotu ve společných prostorách, které smluvně společně užívají jen někteří nájemci, starají se tito nájemci. Způsobí-li mimořádné znečištění společných prostor nebo chodníku nájemce bytu, jiná zjištěná osoba, nebo jimi chované zvíře, jsou povinni znečištění neprodleně odstranit, jinak bude odstraněno na jejich náklad.

VI. Informační zařízení v domě

1. Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení (např. reklamy) mohou být umístěny na domech a v domě jen s předchozím souhlasem pronajímatele; tento souhlas nenahrazuje povolení příslušného orgánu státní správy, je-li ho třeba.
2. Jakmile právo na umístění informačního zařízení zanikne, odstraní jeho dosavadní uživatel toto zařízení a uvede svým nákladem vše do původního stavu.
3. Pronajímatel je povinen každý objekt označit orientačním číslem. Rovněž je povinen označit každé podlaží a umístit blízko domovního vchodu na dobře viditelném místě orientační tabuli s uvedením jednotlivých bytů a nebytových místností (včetně garáží) a jmen nájemců, označení pronajímatele (správy domu) a jeho adresy, jména osoby (osob) provádějících úklid domu a přilehlých nemovitostí a čištění chodníků.
4. Nájemci bytů a nebytových místností jsou povinni v blízkosti zvonku do bytu vyznačit své jméno i jména těch, s nimiž nájemce uzavřel platnou podnájemní smlouvu. Zvonkové tablo u vchodu do domu je předmětem údržby pronajímatele, označení přísl. zvonku je povinností nájemce.
5. Uživatelé garáží a jiných nebytových prostor jsou z požárních důvodů povinni opatřit vjezdy a vchody údajem o svém jménu a bydlišti a údajem, kde jsou uloženy klíče, případně uvést i telefon.
6. Pronajímatel umístí na viditelném místě veřejnou tabuli na které budou nájemci informováni o spojení na správce, policii, hasiče, lékaře, úklid, havarijní poruchovou službu plynu, elektro, vodovodu. Pronajímatel je také povinen na této tabuli uveřejňovat všechna důležitá oznámení o opatřeních týkajících se údržby a užívání bytů, společných prostorů a zařízení domu. O veřejnou tabuli pečuje pověřený pracovník pronajímatele.

VII. Ostatní zařízení v domě

1. K hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čistícím vstupům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech nájemce, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl přístup v případě nutnosti i za nepřítomnosti nájemce.
2. Osoba, která uzavřela domovní uzávěry vody, plynu a pod., musí zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo všem uživatelům bytů včas oznámeno.

VIII. Klíče a jejich užívání

1. Každý nájemce má právo na dva klíče od hlavních vstupních dveří do domu a do bytu, případně od výtahu, a na jeden klíč ke každým dveřím v bytě. Další klíče od domu, bytu a popř. od výtahu si nájemce může opatřit s vědomím pronajímatele na svůj náklad.
2. Ten, kdo má domovní klíč, je povinen v době, kdy má být dům uzavřen, za sebou zamknout.
3. Klíče, od uzamykatelných společných prostor v domě, od místností, kde jsou domovní uzávěry vodovodu a plynovou a od strojovny výtahu jsou uloženy na místě k tomu určeném. Místo, kde jsou

klíče uloženy a jméno osoby odpovědné za uložení klíčů, musí být uvedeno na orientační nebo veřejné tabuli.

4. Nájemce bytu je povinen po zániku nájmu odevzdat pronajímateli všechny klíče, které má k zámkům v domě, bez náhrady.

IX. Otevírání a zavírání domu

1. Dům je otevřen od 1. dubna do 30. září od 5 do 22 hodin; v době od 1. října do 31. března od 6 do 21 hodin. Po dohodě pronajímatele s nejméně dvěma třetinami nájemců bytů je přípustné, aby dům byl uzavřen trvale, vedou-li od domovních dveří zvonky do bytů všech nájemců a nebrání-li trvalé uzavření domu poště nebo jiným orgánům při výkonu jejich povinností. V době, kdy má být dům uzavřen, musí být uzavřeny všechny vchody.
2. Pronajímatel je povinen zajistit, aby byl na požádání umožněn oprávněným osobám přístup do domu i v době, kdy je dům uzavřen. Na domovních dveřích nebo v jejich blízkosti je třeba vhodně označit, jak je přístup do domu zajištěn.

X. Osvětlení domu

1. Pronajímatel je povinen zajistit hospodárné osvětlení všech vchodů, schodů a veřejně přístupných chodeb v domě a také přístupů k domu, pokud je to nezbytné, a to podle potřeby tak, aby byla zajištěna bezpečnost osob.
2. V případě poruchy v dodávce nebo rozvodu elektrického proudu se pronajímatel postará neprodleně o nouzové osvětlení chodeb, schodů a vchodu do domu.

XI. Praní prádla

1. Společnou prádelnu užívají nájemci podle pořadí stanoveného vzájemnou dohodou. Nedojde-li k dohodě, stanoví pořadí pronajímatel. Určené pořadí se případně v domě zveřejní a nájemci jsou povinni se jím řídit.
2. V době nočního klidu není dovoleno používat domovních prádelen. To se též týká praček pro domácnost, které navíc musí být podloženy a umístěny tak, aby působily pokud možno nejmenší hluk.
3. Se zařízením prádelny je nutno zacházet s největší šetrností. Odtok splášků se nesmí urychlovat vyjmutím ochranné mřížky a nádoby z prádelní výpusti. Větrání prádelny do vnitřních prostor domu je nepřípustné. Uživatelé jsou povinni udržovat v prádelně pořádek a čistotu.
4. V prádelně a v bytech je povoleno prát jen prádlo nájemce a příslušníků jeho domácnosti. Prádlo nemocných nakažlivou chorobou se smí prát ve společné prádelně jen po jeho předchozí desinfekci podle pokynů ošetřujícího lékaře. Ve sporných případech rozhoduje obvodní hygienik.

XII. Sušárny prádla

1. V sušárnách (příp. k tomu určených půd) není dovoleno uskladňovat předměty, kouřit a užívat otevřeného ohně. Klíč od sušárny je uložen u osoby určené pronajímatelem a musí být kdykoliv dosažitelný. Náhradní klíč pro nutné případy musí být uložen na určeném vhodném místě. V době mrazů nesmějí okna v sušárnách zůstat otevřena.

2. Pro užívání sušáren platí obdobné pořadí jako pro užívání prádelen. Dny určené pro sušení prádla navazují na dny určené k užívání prádelny.

XIII. Sklepy

1. Pokud je sklep součástí nájemní smlouvy k bytu, musí být nájemci volně přístupný a musí být umožněno jeho uzamčení.
2. Jsou-li ve sklepech ukládány též potraviny, učiní nájemce opatření, aby uložené potraviny nebyly zdrojem rozšiřování hmyzu a hlodavců.
3. Kouření a užívání otevřeného ohně ve sklepech je zakázáno.
4. V době mrazů musí být sklepní okénka dobře uzavřena.

XIV. Vyvěšování prádla a umísťování věcí do oken a na balkony

1. V oknech a na balkonech (lodžích) obrácených do ulic a na náměstí se nesmí vyvěšovat a vykládat prádlo, peřiny a jiné předměty ani instalovat rámcové konstrukce na věšení prádla a pod. Výjimku může v odůvodněných případech (např. na některých sídlištích) udělit příslušný orgán státní správy na návrh pronajímatele. Předměty nečisté, nevzhledné nebo zapáchající není dovoleno vyvěšovat a vykládat ani v ostatních oknech a na balkonech (lodžích). Je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala na okna či balkony jiných nájemců a aby vyvěšené věci nestínily okna jiných nájemců.
2. Květiny v oknech, na balkonech a pod. musí být zabezpečeny proti pádu. Při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi a balkony či lodžie v nižších patrech.

XV. Klepání a čištění

1. Vyklepávat a vytřepávat jakékoliv předměty je dovoleno pouze na místech k tomu určených. Znečištěný prostor musí nájemce bytu uvést do pořádku.
2. Na balkonech a lodžích obrácených do dvora je přípustné pouze klepání a kartáčování šatů, nikoliv však tehdy, jde-li o balkon nebo lodžii nad průchodem užívaným veřejností.
3. Na chodbách, schodištích a v oknech není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty.

XVI. Domácí zvířata

V zájmu ochrany života a zdraví, zachování čistoty a pořádku v domě, bezpečného a klidného občanského soužití je chovatel zvířete povinen zejména:

- zamezit volnému pobíhání nebo nekontrolovanému pohybu zvířete ve společných prostorách domu;
- dbát, aby zvíře neznečišťovalo společné prostory domu a venkovní okolí domu;
- důsledně dbát na dodržování hygienických pravidel, čistotu, bezpečnost ostatních nájemců a pečovat o to, aby chov zvířete nedával podnět k narušení pravidel občanského soužití v domě;
- zajistit, aby chované zvíře neobtěžovalo sousedy nadměrným hlukem, či jiným způsobem

Pokud nájemce hodlá v bytě chovat exotické zvíře, které by mohlo ohrozit život nebo zdraví ostatních nájemců, je tuto skutečnost povinen neprodleně oznámit pronajímateli a projednat s ním podmínky pro zajištění bezpečnosti nájemců ostatních bytů. V případě, že by nebylo možné v daných podmínkách bezpečnost ostatních nájemců dostatečně zajistit, nemusí pronajímatel k chování zvířete dát souhlas.

Chování nebezpečného zvířete bez souhlasu pronajímatele bude považováno za porušení nájemní smlouvy

Další ustanovení o chovu zvířat v Praze stanoví zvláštní předpis (vyhl. č. 4/1994 Sb. hl. m. Prahy)

XVII. Klid v domě

1. Nájemci bytů jsou povinni učinit vhodná opatření a trvale se chovat tak, aby sami ani osoby, které s nimi bydlí nebo je navštěvují ani zvířata jimi chovaná bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. V době nočního klidu, to je od 22 hodin do 6 hodin, je nutno zabránit jakémukoliv hluku. V této době není vůbec dovoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavače prachu, pračky a jiné hlučné přístroje a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Rovněž je třeba zejména v době nočního klidu ztlumit rozhlasové a televizní přístroje, gramofony a pod., aby hluk nepronikal do okolí. Na upozornění nájemců, pracujících v nočních směnách anebo v jejichž domácnostech s nimi žijí děti ve věku do tří let, je povinen nájemce omezit hluk v okolí jejich bytů i ve dne.

XVIII. Spory

1. Dojde-li ke sporu ve výše upravených vztazích, bude jej řešit
dle příslušných ustanovení občanského zákoníku pokud není stanovena příslušnost řešení soudu či jinému orgánu.
2. Opakované porušení povinností ze strany nájemce je závažným porušením nájemní smlouvy a pronajímatel může nájem bytu vypovědět podle příslušného ustanovení § 711 občanského zákoníku.

Poznámka: Práva a povinnosti pronajímatele uvedené v těchto „Pravidlech“ se v rozsahu vymezeném ve smlouvě nebo její příloze vztahují na příslušného správce domu zplnomocněného pronajímatelem.

Příloha ke smlouvě o nájmu bytu v majetku hl. m. Prahy

Přehled kompetencí a povinností správce domu

1. Správce domu je jménem pronajímatele povinen a jím zmocněn k těmto úkonům:

- a) předávat a přejímat byt,
- b) určovat výpočtem dle čl. V. této smlouvy výši nájemného a záloh na úhradu cen služeb poskytovaných s nájmem bytu, provádět jejich vyúčtování, vybírat a vymáhat příslušné částky včetně poplatků z prodlení, úroků a smluvních pokut a to i soudně,
- c) vymáhat a to i soudně na nájemcích (případně jejich dědicích či právních nástupcích) anebo třetích osobách odstranění škod a plnění povinností k provádění drobných oprav a běžné údržbě v bytě,
- d) dávat písemnou výstrahu nájemci nebo těm, kdo s ním bydlí, pro hrubé porušování dobrých mravů v domě,
- e) uzavírat s nájemci dohody o zániku nájmu bytu, pokud tím nevznikne k pronajímateli nový závazek, nebo se tím neprodluhuje nájem, který by jinak zanikl,
- f) jednat a vyřizovat běžné záležitosti vyplývající z nájemního vztahu s nájemci a přejímat za pronajímatele písemnosti a podání nájemců ve věcech, jejichž vyřízení a rozhodnutí si pronajímatel vyhradil.

g) vyjádřit se k žádosti nájemce o drobné stavební úpravy v bytě.

2. Správce není oprávněn:

- a) uzavírat nájemní smlouvu a měnit její obsah,
- b) dávat nájemci výpověď, souhlasit se vznikem společného nájmu dohodou, souhlasit s výměnou bytu, souhlasit s podnájmem bytu nebo jeho části,
- c) vydávat rozhodnutí ke stavebním úpravám a podstatným změnám bytu, vyžadujícím rozhodnutí stavebního úřadu,
- d) vyjadřovat se k žádosti nájemce o udělení souhlasu k umístění provozovny, nebo její části v bytě a vyslovovat souhlas k užívání části bytu pro účely podnikání.

Smlouva o nájmu bytu

č. uzavřená podle občanského zákoníku
mezi

.....
.....

označení pronajímatele: (u právnické osoby název a sídlo, IČO a označení pověřené osoby k právním úkonům)

dále jen pronajímatel

a

.....
..... *označení nájemce / ců (u fyzické osoby jméno, příjmení, rodné číslo, bydliště.)*

dále jen nájemce

Článek I

Předmět nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání:

byt č. kategorie v nadzemním podlaží / patře domu č.p. ulice/nám.

..... č.

or.....v.....

Byt sestává z kuchyně/kuchyňského koutu o podlahové plošem², pokojů o podlahové plošem² a tyto další místnosti, prostory a příslušenství o podlahové ploše:

.....

.....

.....

Příslušenství je samostatné/společné s bytem

.....

Celková podlahová plocha bytu je m²

Článek II.

Příslušníci domácnosti nájemce

Ke dni pronájmu jsou příslušníky domácnosti nájemce dále uvedené osoby, které se současně s ním do bytu nastěhují:

.....

..... (vztah k nájemci, jméno, příjmení, rodné číslo)

Článek III.

Doba nájmu

Nájem je sjednán na dobu **u r č i t o u** v trvání **2 let (slovy dvou) let počínaje od**

Článek IV.

Zvláštní ujednání

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pokud bude nájemce dodržovat veškeré povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů, bude plnit ujednání obsažená v nájemní smlouvě a užívat byt i po uplynutí sjednané určité nájemní doby dle článku III. této nájemní smlouvy, nepodá pronajímatel v sedmi letech následujících po uplynutí této sjednané určité doby nájmu návrh na vyklizení bytu. Nájemní smlouva se tak bude obnovovat vždy na další rok za týchž podmínek za jakých byla sjednána. Na základě žádosti nájemce podané nejpozději 30 dnů před uplynutím této sedmileté lhůty může pronajímatel uzavřít s nájemcem novou nájemní smlouvu. Ta musí být uzavřena nejpozději do 15 dnů ode dne uplynutí doby šestého obnovení nájemní smlouvy. Pokud nebude v této době uzavřena, nájemní vztah skončí a nájemce je povinen byt vyklidit.

2. Pronajímatel a nájemce se dále dohodli, že pokud nájemce poruší své povinnosti vyplývající z právních předpisů nebo smluvní ujednání obsažená v nájemní smlouvě, vyzve jej pronajímatel nebo jím pověřený správce před podáním návrhu na vyklizení bytu dopisem zaslaným do vlastních rukou k podání vysvětlení jeho jednání a ke sjednání nápravy. Jestliže ve lhůtě stanovené výzvou dojde na základě vysvětlení nájemce mezi ním a pronajímatelem nebo jím pověřeným správcem k dohodě o zjednání nápravy a tato dohoda bude dodržena, bude nájemní vztah pokračovat ve smyslu předchozího odstavce 1 stejně, jako kdyby v daném případě k nedodržení povinností nebo smluvních ujednání nájemcem bylo nedošlo. Pokud k dohodě anebo jejímu splnění nedojde, je pronajímatel oprávněn v nejbližším termínu skončení nájmu podat u soudu návrh na vyklizení bytu a nepřipustit obnovení nájemní smlouvy.
3. Ujednáním dohodnutým v předchozím odstavci 2 není dotčeno právo pronajímatele postupovat v případě porušování povinností nájemcem podle § 711 občanského zákoníku tj. cestou výpovědi z nájmu. V tomto případě může dojít k ukončení nájmu bytu na základě soudního rozhodnutí bez ohledu na sjednanou dobu nájmu.
4. Způsob ukončení nájmu bytu v případě porušování povinností či smluvních ujednání nájemcem, to je podáním žádosti u soudu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu nebo podáním návrhu na vyklizení bytu (po projednání s nájemcem), je výhradně věcí pronajímatele.

Článek V. Předání a převzetí bytu

1. Byt uvedený v čl. I předá nájemci do užívání správce, který na základě smlouvy o správě nemovitostí obstarává za pronajímatele správu domu, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne, kdy jej o předání bytu nájemce požádá. Pro styk s nájemci je určeno pracoviště správy domu na adrese:
.....
.....
2. O předání a převzetí bytu se mezi pronajímatelem zastoupeným pověřeným správcem a nájemcem sepíše předávací protokol, který se jejich podpisem stává přílohou této smlouvy. Do protokolu se uvede stav bytu a jeho vybavení a případné závady, budou-li zjištěny. O odstranění závad platí příslušná ustanovení občanského zákoníku
3. Při podpisu protokolu o předání a převzetí bytu předá správa domu nájemci evidenční list s výpočtem nájemného a záloh na cenu za plnění poskytovaná s nájmem bytu (dále jen evidenční list). Evidenční list se předáním nájemci stává přílohou této smlouvy.
4. Po zániku nájmu bytu se nájemce zavazuje byt předat ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas vlastníka bytu. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání bytu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatelem pověřený správce na náklad nájemce

Článek VI. Nájemné a úhrady za služby

1. Nájemné a úhrady za cenu služeb poskytovaných s nájmem bytu se stanoví ve smyslu § 696 Občanského zákoníku podle vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, a podle dalších souvisejících

předpisů v platném znění. Základní nájemné bude v maximální výši, kterou lze stanovit při uplatnění ustanovení § 5a uvedené vyhlášky o nájemném z bytu. Konkrétní výše měsíčního nájemného a záloh na úhradu ceny služeb poskytovaných s nájmem bytu je uvedena v evidenčním listu nebo v jeho změně. Při změně předpisů pro stanovení nájemného, cen anebo rozsahu a kvality služeb, provede pronajímatel odpovídající změnu výše nájemného a záloh na úhradu ceny služeb v evidenčním listu a o této změně předem informuje vhodným způsobem nájemce bytu.

2. Změní-li se na straně nájemce okolnosti rozhodné pro stanovení výše nájemného a pro rozsah poskytovaných služeb, je povinen oznámit to pronajímateli, nebo jím pověřenému správci, nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy tato skutečnost nastala. Nesplní-li nájemce tuto svoji povinnost řádně a včas, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci a na něm vymáhat smluvní pokutu ve výši (např. trojnásobku rozdílu mezi dosavadní a nově stanovenou výší zálohy na úhradu služeb za celou délku prodlení). Právo pronajímatele požadovat na nájemci příslušný doplatek na úhradu služeb není v tomto případě dotčeno.
3. Měsíční nájemné spolu se zálohami na úhradu cen služeb je nájemce povinen platit pronajímateli řádně a včas na jeho účet (v případě správce prostřednictvím správy domu) nejpozději do patnáctého (alter. posledního) dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné.
4. Skutečnou výši úhrady za služby zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb pronajímatel (nebo jeho správce) nájemci do (dle platného zvláštního předpisu či rozhodnutí cenového orgánu, s vyúčtováním otopného období, nejpozději do tří měsíců po jeho skončení; do konce kalendářního roku; nebo i jinak, pokud se pronajímatel s nájemcem dohodnou..). Zúčtování bude provedeno způsobem stanoveným v obecně závazných právních předpisech anebo může být provedeno způsobem dohodnutým s nájemci v domě. Nezbytnou podmínkou uzavření takové dohody je, aby byla písemně navržena a schválena všemi nájemci v domě.
5. Přeplatky a doplatky vyplývající ze zúčtování úhrad za služby spojené s nájmem jsou splatné patnáctého dne měsíce, následujícího po seznámení nájemce s rozvrhem celkové úplaty za služby. Za seznámení se považuje také zveřejnění tohoto rozvrhu na veřejné tabuli umístěné v domě. Námitky proti rozvrhu musí nájemce uplatnit písemně u pronajímatele nebo jím pověřeného správce nejpozději do 30 kalendářních dnů po seznámení s rozvrhem celkové platby za služby, avšak jejich podání nemá odkladný účinek. Pokud pronajímatel nezaplatí přeplatek nebo nájemce nedoplatek do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit poplatek z prodlení ve stejné výši jaká je stanovena v případě nedodržení termínu splatnosti nájemného dle následujícího bodu 6. Na požádání nájemce je pronajímatel nebo jím pověřený správce povinen prokázat správnost vyúčtování příslušnými doklady. Pokud byly proti rozvrhu uplatněny námitky, musí být vypořádány nejpozději do 3 měsíců ode dne jejich podání. V případě změn ve výši přeplateků či doplateků jsou obě strany povinny vyrovnat vzájemné pohledávky do 30 dnů ode dne, kdy výši změn zjistily. Pronajímatel je povinen zaplatit nájemci z nesprávně zúčtované částky poplatek z prodlení v obdobné výši, která je za prodlení účtována nájemci.
6. Nezaplatí-li nájemce nájemné, nebo zálohu na úhradu za cenu služeb poskytovaných s nájmem do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení, jehož výše je stanovena obecně závazným právním předpisem.

Článek VII.

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu jsou obecně upraveny v platných právních předpisech, zejména v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, zvláštních právních předpisech, kterými se provádí občanský zákoník a zvláštních předpisech souvisejících.

2. Nájemce je dále povinen dodržovat všechna ujednání zakotvená v této nájemní smlouvě a v pravidlech pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu (domovní řád), která obsahují rovněž aktuální přehled práv a povinností pronajímatele a nájemce vyplývajících z právních předpisů ke dni uzavření této nájemní smlouvy a jsou nedílnou součástí této smlouvy. Pokud v období po uzavření nájemní smlouvy dojde ke změně právních předpisů , řídí se smluvní strany vždy jejich platným zněním.

Článek VIII. Správa domu

Správu domu vykonává na základě pověření pronajímatele správce Pracoviště správce pro styk s nájemci je uvedeno v odstavci 1 článku V. této smlouvy. O případné změně správy domu během doby nájmu bude nájemce písemně informován. Kompetence a povinnosti správce jsou uvedeny v příloze této nájemní smlouvy.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
2. Obě smluvní strany se dohodly, že nepodepíše-li nájemce protokol o převzetí bytu a spolu s ním předaný evidenční list se správní firmou do dnů ode dne uzavření nájemní smlouvy, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit. V případě, že jeden z účastníků odstoupí od smlouvy, ruší se smlouva dnem, kdy je oznámení o odstoupení doručeno druhému účastníkovi smlouvy.
3. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
4. Při uzavření této nájemní smlouvy vycházel pronajímatel z údajů uvedených nájemcem v(např. žádosti o pronájem bytu a v jeho čestném prohlášení).....a z předpokladu , že tyto údaje jsou úplné a pravdivé.
5. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž originál obdrží nájemce, druhý pronajímatel, třetí správa domu.

Nedílné součásti smlouvy:

1. **Pravidla pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu (domovní řád.)**

Přílohy smlouvy:

1. **Protokol o předání a převzetí bytu**
2. **Evidenční list bytu**
3. **Přehled kompetencí a povinností správce domu**

V Praze dne.....

V Praze dne.....

.....

.....

podpis pronajímatele

podpis nájemce (nájemců)

Smlouva o nájmu bytu

č. uzavřená podle občanského zákoníku
mezi

.....
.....

označení pronajímatele: (u právnické osoby název a sídlo, IČO a označení pověřené osoby k právním úkonům)

dále jen pronajímatel

a

.....
..... *označení nájemce / cù (u fyzické osoby jméno, příjmení, rodné číslo, bydliště.)*

dále jen nájemce

Článek I Předmět nájmu

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání:

byt č. kategorie v nadzemním podlaží / patře domu č.p. ulice/nám.
..... č.

or.....v.....

Byt sestává z kuchyně/kuchyňského koutu o podlahové plošem², pokojů o podlahové
plošem² a tyto další místnosti, prostory a příslušenství o podlahové ploše:

.....

.....

.....

Příslušenství je samostatné/společné s bytem

.....

Celková podlahová plocha bytu je m²

Článek II. Příslušníci domácnosti nájemce

Ke dni pronájmu jsou příslušníky domácnosti nájemce dále uvedené osoby, které se současně s ním do
bytu nastěhují

.....

.....(vztah k nájemci, jméno, příjmení, rodné číslo)

Článek III. Doba nájmu

Nájem je sjednán na dobu **určitou** v trvání **3 let (slovy tři) let počínaje od**

Článek IV. Zvláštní ujednání

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pokud bude nájemce dodržovat veškeré povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů, bude plnit ujednání obsažená v nájemní smlouvě a bude chtít užívat pronajatý byt i po uplynutí sjednané určité nájemní doby dle článku III. této nájemní smlouvy, bude doba nájmu na základě jeho žádosti prodloužena formou dodatku k nájemní smlouvě ještě dvakrát o další období stejného trvání jako sjednané období předchozí. Žádost o prodloužení doby nájmu musí nájemce podat nejpozději do 30 dnů před uplynutím sjednané doby nájmu. Na základě žádosti nájemce podané nejpozději 30 dnů před uplynutím doby druhého prodloužení nájmu může pronajímatel uzavřít s nájemcem novou nájemní smlouvu. Ta musí být uzavřena do 15 dnů ode dne uplynutí doby druhého prodloužení nájmu. Pokud nebude v této době uzavřena, nájemní vztah skončí a nájemce je povinen byt vyklidit.

2. Pronajímatel a nájemce se dále dohodli, že pokud nájemce poruší své povinnosti vyplývající z právních předpisů nebo smluvní ujednání obsažená v nájemní smlouvě, vyzve jej pronajímatel nebo jím pověřený správce před podáním návrhu na vyklizení bytu dopisem zasláným do vlastních rukou k podání vysvětlení jeho jednání a ke sjednání nápravy. Jestliže ve lhůtě stanovené výzvou dojde na základě vysvětlení nájemce mezi ním a pronajímatelem nebo jím pověřeným správcem k dohodě o zjednání nápravy a tato dohoda bude dodržena, bude nájemní vztah pokračovat ve smyslu předchozího odstavce 1 stejně, jako kdyby v daném případě k nedodržení povinností nebo smluvních ujednání nájemcem bylo nedošlo. Pokud k dohodě anebo jejímu splnění nedojde, je pronajímatel oprávněn v nejbližším termínu skončení nájmu podat u soudu návrh na vyklizení bytu a nepřipustit obnovení nájemní smlouvy.

3. Ujednáním dohodnutým v předchozím odstavci 2 není dotčeno právo pronajímatele postupovat v případě porušování povinností nájemcem podle § 711 občanského zákoníku tj. cestou výpovědi z nájmu. V tomto případě může dojít k ukončení nájmu bytu na základě soudního rozhodnutí bez ohledu na sjednanou dobu nájmu.

4. Způsob ukončení nájmu bytu v případě porušování povinností či smluvních ujednání nájemcem, to je podáním žádosti u soudu o přivolení k výpovědi z nájmu bytu nebo podáním návrhu na vyklizení bytu (po projednání s nájemcem), je výhradně věcí pronajímatele.

Článek V. Předání a převzetí bytu

1. Byt uvedený v čl. I předá nájemci do užívání správce, který na základě smlouvy o správě nemovitosti obstarává za pronajímatele správu domu, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne, kdy jej o předání bytu nájemce požádá. Pro styk s nájemci je určeno pracoviště správy domu na adrese:
.....
.....

2. O předání a převzetí bytu se mezi pronajímatelem zastoupeným pověřeným správcem a nájemcem sepíše předávací protokol, který se jejich podpisem stává přílohou této smlouvy. Do protokolu se uvede stav bytu a jeho vybavení a případné závady, budou-li zjištěny. O odstranění závad platí příslušná ustanovení občanského zákoníku

3. Při podpisu protokolu o předání a převzetí bytu předá správa domu nájemci evidenční list s výpočtem nájemného a záloh na cenu za plnění poskytovaná s nájmem bytu (dále jen evidenční list). Evidenční list se předáním nájemci stává přílohou této smlouvy.
4. Po zániku nájmu bytu se nájemce zavazuje byt předat ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas vlastníka bytu. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání bytu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatelem pověřený správce na náklad nájemce

Článek VI.

Nájemné a úhrady za služby

1. Nájemné a úhrady za cenu služeb poskytovaných s nájmem bytu se stanoví ve smyslu § 696 Občanského zákoníku podle vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, a podle dalších souvisejících předpisů v platném znění. Základní nájemné bude v maximální výši, kterou lze stanovit při uplatnění ustanovení § 5a uvedené vyhlášky o nájemném z bytu. Konkrétní výše měsíčního nájemného a záloh na úhradu ceny služeb poskytovaných s nájmem bytu je uvedena v evidenčním listu nebo v jeho změně. Při změně předpisů pro stanovení nájemného, cen anebo rozsahu a kvality služeb, provede pronajímatel odpovídající změnu výše nájemného a záloh na úhradu ceny služeb v evidenčním listu a o této změně předem informuje vhodným způsobem nájemce bytu.
2. Změní-li se na straně nájemce okolnosti rozhodné pro stanovení výše nájemného a pro rozsah poskytovaných služeb, je povinen oznámit to pronajímateli, nebo jím pověřenému správci, nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy tato skutečnost nastala. Nesplní-li nájemce tuto svoji povinnost řádně a včas, je pronajímatel nebo jím pověřený správce oprávněn účtovat nájemci a na něm vymáhat smluvní pokutu ve výši (např. trojnásobku rozdílu mezi dosavadní a nově stanovenou výší zálohy na úhradu služeb za celou délku prodlení). Právo pronajímatele požadovat na nájemci příslušný doplatek na úhradu služeb není v tomto případě dotčeno.
3. Měsíční nájemné spolu se zálohami na úhradu cen služeb je nájemce povinen platit pronajímateli řádně a včas na jeho účet (v případě správce prostřednictvím správy domu) nejpozději do patnáctého (alter. posledního) dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné.
4. Skutečnou výši úhrady za služby zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb pronajímatel (nebo jeho správce) nájemci do (dle platného zvláštního předpisu či rozhodnutí cenového orgánu, s vyúčtováním otopného období, nejpozději do tří měsíců po jeho skončení; do konce kalendářního roku; nebo i jinak, pokud se pronajímatel s nájemcem dohodnou..). Zúčtování bude provedeno způsobem stanoveným v obecně závazných právních předpisech anebo může být provedeno způsobem dohodnutým s nájemci v domě. Nezbytnou podmínkou uzavření takové dohody je, aby byla písemně navržena a schválena všemi nájemci v domě.
5. Přeplatky a doplatky vyplývající ze zúčtování úhrad za služby spojené s nájmem jsou splatné patnáctého dne měsíce, následujícího po seznámení nájemce s rozvrhem celkové úplaty za služby. Za seznámení se považuje také zveřejnění tohoto rozvrhu na veřejné tabuli umístěné v domě. Námitky proti rozvrhu musí nájemce uplatnit písemně u pronajímatele nebo jím pověřeného správce nejpozději do 30 kalendářních dnů po seznámení s rozvrhem celkové platby za služby, avšak jejich podání nemá odkladný účinek. Pokud pronajímatel nezaplatí přeplatek nebo nájemce nedoplatek do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit poplatek z prodlení ve stejné výši jaká je stanovena v případě nedodržení termínu

splatnosti nájemného dle následujícího bodu 6. Na požádání nájemce je pronajímatel nebo jím pověřený správce povinen prokázat správnost vyúčtování příslušnými doklady. Pokud byly proti rozvrhu uplatněny námitky, musí být vypořádány nejpozději do 3 měsíců ode dne jejich podání. V případě změn ve výši přeplatků či doplatků jsou obě strany povinny vyrovnat vzájemné pohledávky do 30 dnů ode dne, kdy výši změn zjistily. Pronajímatel je povinen zaplatit nájemci z nesprávně zúčtované částky poplatků z prodlení v obdobné výši, která je za prodlení účtována nájemci.

6. Nezaplatí-li nájemce nájemné, nebo zálohu na úhradu za cenu služeb poskytovaných s nájmem do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatků z prodlení, jehož výše je stanovena obecně závazným právním předpisem.

Článek VII.

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu jsou obecně upraveny v platných právních předpisech, zejména v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, zvláštních právních předpisech, kterými se provádí občanský zákoník a zvláštních předpisech souvisejících.
2. Nájemce je dále povinen dodržovat všechna ujednání zakotvená v této nájemní smlouvě a v pravidlech pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu (domovní řád), která obsahují rovněž aktuální přehled práv a povinností pronajímatele a nájemce vyplývajících z právních předpisů ke dni uzavření této nájemní smlouvy a jsou nedílnou součástí této smlouvy. Pokud v období po uzavření nájemní smlouvy dojde ke změně právních předpisů, řídí se smluvní strany vždy jejich platným zněním.

Článek VIII.

Správa domu

Správu domu vykonává na základě pověření pronajímatele správce Pracoviště správce pro styk s nájemci je uvedeno v odstavci 1 článku V. této smlouvy. O případné změně správy domu během doby nájmu bude nájemce písemně informován. Kompetence a povinnosti správce jsou uvedeny v příloze této nájemní smlouvy.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
2. Obě smluvní strany se dohodly, že nepodepíše-li nájemce protokol o převzetí bytu a spolu s ním předaný evidenční list se správní firmou do dnů ode dne uzavření nájemní smlouvy, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit. V případě, že jeden z účastníků odstoupí od smlouvy, ruší se smlouva dnem, kdy je oznámení o odstoupení doručeno druhému účastníkovi smlouvy.
3. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
4. Při uzavření této nájemní smlouvy vycházel pronajímatel z údajů uvedených nájemcem v(např. žádosti o pronájem bytu a v jeho čestném prohlášení).....a z předpokladu, že tyto údaje jsou úplné a pravdivé.
5. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž originál obdrží nájemce, druhý pronajímatel, třetí správa domu.

Nedílné součásti smlouvy:

1. Pravidla pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu (domovní řád.)

Přílohy smlouvy:

1. Protokol o předání a převzetí bytu

2. Evidenční list bytu

3. Přehled kompetencí a povinností správce domu

V Praze dne.....

V Praze dne.....

.....

.....

podpis pronajímatele

podpis nájemce (nájemců)

Smlouva o nájmu bytu

č. , uzavřená podle občanského zákoníku
mezi

.....

.....

označení pronajímatele: (u právnické osoby název a sídlo, IČO a označení pověřené osoby k právním úkonům)

dále jen pronajímatel

a

.....

..... označení nájemce /ců (u fyzické osoby jméno, příjmení, rodné číslo, bydliště.)

dále jen nájemce

**Článek I
Předmět nájmu**

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání:

byt č. kategorie v nadzemním podlaží / patře domu č.p. ulice/nám.

..... č. or.....V

.....

Byt o celkové podlahové ploše m² sestává z kuchyně/kuchyňského koutu o podlahové ploše

.....m², pokojů o podlahové plošem² a těchto dalších místnosti, prostor a

příslušenství o podlahové ploše:

.....

Příslušenství je samostatné/společné s bytem

.....

**Článek II.
Příslušníci domácnosti nájemce**

Ke dni pronájmu jsou příslušníky domácnosti nájemce dále uvedené osoby, které se současně s ním do bytu nastěhují:

.....
..... (vztah k nájemci, jméno, příjmení, rodné číslo)

Článek III. Doba nájmu

Nájem je sjednán na dobu neurčitou (alternat. určitou x let počínaje od)

Článek IV. Předání bytu

1. Byt uvedený v čl. I předá nájemci do užívání správce, který na základě smlouvy o správě nemovitostí obstarává za pronajímatele správu domu, a to nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne, kdy jej o předání bytu nájemce požádá. Pro styk s nájemci je určeno pracoviště správy domu na adrese:

.....
.....

2. O předání a převzetí bytu se mezi pronajímatelem zastoupeným pověřeným správcem a nájemcem sepiše předávací protokol, který se jejich podpisem stává přílohou této smlouvy. Do protokolu se uvede stav bytu a jeho vybavení a případné závady, budou-li zjištěny. O odstranění závad platí příslušná ustanovení občanského zákoníku

3. Při podpisu protokolu o předání a převzetí bytu předá správa domu nájemci evidenční list s výpočtem nájemného a záloh na cenu za plnění poskytovaná s nájmem bytu (dále jen evidenční list). Evidenční list se předáním nájemci stává přílohou této smlouvy.

4. Po zániku nájmu bytu se nájemce zavazuje byt předat ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas vlastníka bytu. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání bytu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatelem pověřený správce na náklad nájemce

Článek V. Nájemné a úhrady za služby

1. Nájemné a úhrady za cenu služeb poskytovaných s nájmem bytu se stanoví ve smyslu § 696 Občanského zákoníku podle vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, a podle dalších souvisejících předpisů v platném znění. Základní nájemné bude v maximální výši, kterou lze stanovit při uplatnění ustanovení § 5a uvedené vyhlášky o nájemném z bytu. Konkrétní výše měsíčního nájemného a záloh na úhradu ceny služeb poskytovaných s nájmem bytu je uvedena v evidenčním listu nebo v jeho změně. Při změně předpisů pro stanovení nájemného, cen anebo rozsahu a kvality služeb, provede pronajímatel odpovídající změnu výše nájemného a záloh na úhradu ceny služeb v evidenčním listu a o této změně předem informuje vhodným způsobem nájemce bytu.

2. Změní-li se na straně nájemce okolnosti rozhodné pro stanovení výše nájemného a pro rozsah poskytovaných služeb, je povinen oznámit to pronajímateli, nebo jím pověřenému správcí, nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy tato skutečnost nastala. Nesplní-li nájemce tuto svoji povinnost řádně a včas, je pronajímatel nebo jím pověřený správce oprávněn účtovat nájemci a na něm vymáhat smluvní pokutu ve

výši Právo pronajímatele požadovat na nájemci příslušný doplatek na úhradu služeb není v tomto případě dotčeno.

3. Měsíční nájemné spolu se zálohami na úhradu cen služeb je nájemce povinen platit pronajímateli řádně a včas na jeho účet (v případě správce prostřednictvím správy domu) nejpozději do patnáctého (alter. posledního) dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. Nezaplatí-li nájemce nájemné, nebo zálohu na úhradu za cenu služeb poskytovaných s nájmem do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení, jehož výše je stanovena obecně závazným právním předpisem.
4. Skutečnou výši úhrady za služby zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb pronajímatel nebo jeho správce nájemci do ...(s vyúčtováním otopného období, nejpozději však do tří měsíců po jeho skončení; do konce kalendářního roku; nebo i jinak, pokud se pronajímatel s nájemcem dohodnou). Zúčtování bude vždy provedeno způsobem stanoveným v obecně závazných právních předpisech anebo může být provedeno způsobem dohodnutým s nájemci v domě. Nezbytnou podmínkou uzavření takové dohody je, aby byla písemně navržena a schválena všemi nájemci v domě.
5. Přeplatky a doplatky vyplývající ze zúčtování úhrad za služby spojené s nájmem jsou splatné patnáctého dne měsíce, následujícího po seznámení nájemce s rozvrhem celkové úplaty za služby. Za seznámení se považuje také zveřejnění tohoto rozvrhu na veřejné tabuli umístěné v domě. Námitky proti rozvrhu musí nájemce uplatnit písemně u pronajímatele nebo jím pověřeného správce nejpozději do 30 kalendářních dnů po seznámení s rozvrhem celkové platby za služby, avšak jejich podání nemá odkladný účinek. Pokud pronajímatel nezaplatí přeplatek nebo nájemce nedoplatek do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit poplatek z prodlení ve stejné výši jaká je stanovena v případě nedodržení termínu splatnosti nájemného dle následujícího bodu 6. Na požádání nájemce je pronajímatel nebo jím pověřený správce povinen prokázat správnost vyúčtování příslušnými doklady. Pokud byly proti rozvrhu uplatněny námitky, musí být vypořádány nejpozději do 3 měsíců ode dne jejich podání. V případě změn ve výši přeplateků či doplateků jsou obě strany povinny vyrovnat vzájemné pohledávky do 30 dnů ode dne, kdy výši změn zjistily. Pronajímatel je povinen zaplatit nájemci z nesprávně zúčtované částky poplatek z prodlení v obdobné výši, která je za prodlení účtována nájemci.

Článek VI.

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu jsou obecně upraveny v platných právních předpisech, zejména v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, zvláštních právních předpisech, kterými se provádí občanský zákoník a zvláštních předpisech souvisejících.
2. Nájemce je dále povinen dodržovat všechna ujednání zakotvená v této nájemní smlouvě a v pravidlech pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu (domovní řád), která obsahují rovněž aktuální přehled práv a povinností pronajímatele a nájemce vyplývajících z právních předpisů ke dni uzavření této nájemní smlouvy a jsou nedílnou součástí této smlouvy. Pokud v období po uzavření nájemní smlouvy dojde ke změně právních předpisů , řídí se smluvní strany vždy jejich platným zněním.

Článek VII.

Správa domu

Správu domu vykonává na základě pověření pronajímatele správce Pracoviště správce pro styk s nájemci je uvedeno v odstavci 1 článku V. této smlouvy. O případné změně správy domu během doby nájmu bude nájemce písemně informován. Kompetence a povinnosti správce jsou uvedeny v příloze této nájemní smlouvy.

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.
2. Obě smluvní strany se dohodly, že nepodepíše-li nájemce protokol o převzetí bytu a spolu s ním předaný evidenční list se správní firmou do dnů ode dne uzavření nájemní smlouvy, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit. V případě, že jeden z účastníků odstoupí od smlouvy, ruší se smlouva dnem, kdy je oznámení o odstoupení doručeno druhému účastníkovi smlouvy.
3. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
4. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
5. Při uzavření této nájemní smlouvy vycházel pronajímatel z údajů uvedených nájemcem v žádosti o pronájem bytu a v jeho čestném prohlášení a z předpokladu, že tyto údaje jsou úplné a pravdivé.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž originál obdrží nájemce, druhý pronajímatel, třetí správa domu.

Nedílné součástí smlouvy:

1. Pravidla pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu (domovní řád.)

Přílohy smlouvy:

1. Přehled kompetencí a povinností správce domu
2. Protokol o předání a převzetí bytu
3. Evidenční list bytu

V Praze dne.....

V Praze dne.....

.....

.....

podpis pronajímatele

podpis nájemce (nájemců)