

# Smlouva o nájmu bytu

(uzavřená dle Občanského zákoníku)

mezi

**Pronajímatel:** Bytové družstvo Čenětická 8,10

IČO: 27081214

Čenětická 2132/10

14900 Praha 4

dále jen pronajímatel

**Nájemce:** I

I

I

I

dále jen nájemce

## Článek I. Předmět nájmu

Pronajímatel prohlašuje, že je na základě kupní smlouvy vlastníkem nemovitosti v Praze 4, Čenětická 2132/10 zapsané v listu vlastnictví č.8557 v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu hl. města Prahy. Pronajímatel přenechává nájemci ve výši uvedené nemovitosti do užívání: byt č. 1, I. kategorie v II. nadzemním podlaží o velikosti 1 pokoj, kuchyň a příslušenství.

## Článek II. Doba nájmu

Nájem je uzavřen na dobu neurčitou  
Počátek nájmu dne 1.10.2021

## Článek III. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Nájemce se zavazuje platit nájemné za užívání bytu, úhradu za plnění (služby), poplatky za správu a pojištění dle „Evidenčního listu“.  
Úhrada za služby je placena nájemcem zálohově spolu s nájemným, poplatkem za správu a pojistným.
2. Nájemné, včetně záloh a poplatků se platí v současném měsíci, nejpozději však do 15. dne současného měsíce na účet pronajímatele u ČS číslo 0085439329/0800. K identifikaci je nutné použít Variabilní symbol uvedený v Evidenčním listě.  
Nezaplatí-li nájemce nájemné, nebo zálohu na úhradu za cenu služeb do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení, jehož výše je stanovena Stanovami pronajímatele.
3. Výše nájemného, úhrad (včetně záloh) za plnění poskytovaná s užíváním bytu (služby), poplatků za správu a pojištění může být pronajímatelem jednostranně zvýšena, a to v případě.
  - úpravy cen nájemného a služeb příslušnými cenovými nebo obecně závaznými právními předpisy
  - že dojde ke změně skutečností rozhodných pro stanovení výše nájemného a úhrad za služby, správu a pojištění. Za změnu skutečností rozhodných pro stanovení výše nájemného a úhrad za služby, správu a pojištění se považuje i změna dodavatelských cen nebo rozsah a kvalita poskytovaných služeb.Toto jednostranné zvýšení je povinen pronajímatel oznámit zasláním nového rozpisu nájemného nájemci do posledního dne v měsíci, kterého se změna předpisu nájemného týká.

## **Článek IV. Práva a povinnosti při užívání bytu**

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit mu plný a nerušený výklon práv spojených s užíváním bytu. O stavu bytu při jeho předání nájemci je pronajímatel povinen sepsat „Protokol o převzetí bytu“, jehož jeden výtisk obdrží nájemce.
2. Nájemce bytu a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i práva užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
3. Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejich poskytování je spojeno s užíváním bytu, Jakékoliv užívání bytu k jiným účelům, než k bydlení, je možné pouze s výslovným písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce se výslovně zavazuje užívat byt jen k bydlení.
4. Drobné opravy v bytě, související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje Občanský zákoník.
5. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, která v domě způsobil nejen on, ale i ti, kdo s ním bydlí ve společné domácnosti, případně i osoby, které s ním bydlí, ale nevedou společnou domácnost. Nestane-li se ta, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce za závady a poškození požadovat od nájemce náhradu.
6. Nájemce se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv. Proto, zejména nesmí nad míru přiměřenou poměrům obtěžovat jiné hlukem, prachem, kouřem, plyny, párami, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním a vibracemi.
7. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatého bytu za účele kontroly řádného užívání bytu a provedení nutných oprav, stavebních úprav, rekonstrukcí a odečtů měřidel.
8. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
9. Proveďte-li nájemce technické zhodnocení předmětu nájmu nebo objektu, ve kterém je předmět nájmu situován (za podmínky souhlasu pronajímatele), jeho vynaložené náklady mu nebudou ze strany pronajímatele při skončení nájmu vráceny
10. Nájemce je povinen oznámit do jednoho měsíce pronajímateli skutečnosti rozhodné pro stanovení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užívání bytu.
11. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přenechat pronajatý byt nebo jeho část jinému do podnájmu. Porušení tohoto ustanovení může být důvodem k výpovědi z nájmu bytu dle Občanského zákoníku ve znění předpisů jej doplňujících a měnících.

## **Článek V. Zánik nájmu bytu**

1. Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí.
2. V případě, že byl nájem sjednán na domu určitou, zanikne uplynutím této doby.

## **Článek VI. Výměna bytu**

Vzájemná výměna bytů je možná jen s písemným souhlasem pronajímatele, tj. BD Čenětická 8,10.

## Článek VII. Předání bytu po zániku nájmu

Po zániku nájmu je nájemce povinen v dohodnuté nebo stanovené lhůtě předat byt pronajímateli. Byt musí být předán v takovém stavu, který odpovídá stavu uvedenému v „Protokole o převzetí bytu“ sepsaném při převzetí bytu nájemcem, včetně případných schválených změn, ke kterým došlo v průběhu užívání (viz.článek IV. odstavec 1 této smlouvy). O předání bytu, včetně klíčů od domu, bytu a ostatních prostor sepíše pronajímatel protokol, jeho jeden výtisk obdrží bývalý nájemce.

Pokud předmět nájmu nájemce v den skončení nájmu odevzdá ve stavu, který bude v rozporu se stavem, jehož náležitosti jsou uvedeny v „Protokolu o převzetí bytu“, je nájemce povinen a zavazuje se zaplatit pronajímateli nejen výdaje vynaložené na uvedení do tohoto stavu, ale i škodu, která vznikne nemožností předmět nájmu pronajímat jiným.


## Článek VIII. Ostatní ujednání

1. Ostatní práva a povinnosti účastníků smlouvy, která nejsou upravena touto smlouvou, se řídí Stanovami BD Čenětická 8,10, ostatními právními předpisy, týkajícími se nájmu bytu a Občanským zákoníkem ve znění předpisů jej doplňujících a měnících a dále předpisy, které na Občanský zákoník navazují a provádějí jej.
2. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom výtisku obdrží nájemce a jeden pronajímatel.
3. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podepsání oběma účastníky smlouvy.
4. Smlouva pozbývá platnosti a účinnosti dnem zániku členství nájemce v BD Čenětická 8,10. Smluvní strany se zavazují k uzavření nové Nájemní smlouvy za neregulované nájemné.
5. Pokud smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech pronajímatele a nájemce obecně závazné předpisy
6. V případě, že smlouva byla uzavřena na základě nepravdivých údajů poskytnutých nájemcem, může pronajímatel od této smlouvy odstoupit.
7. Účastníci smlouvy výslovně a souhlasně potvrzují, že ji ujednali svobodně a vážně, určitě a srozumitelně.
8. Tuto smlouvu lze změnit nebo upravit písemnými dodatky odsouhlasenými účastníky smlouvy.

## Článek IX. Podpisy smluvních stran

V Praze dne: 11.10.2021  
Bytové družstvo Čenětická 8,10  
IČC 27081214  
Čenětická 2132/10  
149 00 Praha 4

V Praze dne: 10-10-2021

  
.....  
(Pronajímatel)

  
.....  
(Nájemce)

**Nedílné součásti smlouvy:**

1. Evidenční list
2. Protokol o převzetí bytu