

vzorová smlouva o nájmu bytu – krizové bydlení

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená na základě rozhodnutí Rady MČ usnesením č. xxR-/xxx ze dne xxxx

I. Smluvní strany

1.1. Pronajímatel: městská část Praha 4
se sídlem Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4
zastoupená:
IČO: 00063584
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.
č. účtu: 329025-2000832359/0800, VS: (č.p., č. bytu)
email: posta@praha4.cz
adresa DS: ergbrf7
/ dále jen pronajímatel /

a

1.2. Nájemce:dat. nar.....
dosud trvale bytem:.....
email:
tel.:
adresa DS:
kontaktní osoba pro případ dlouhodobé nepřítomnosti v bytě (čl. 8.21.):
....., tel.
kontaktní osoba pro případ vstupu do bytu v nepřítomnosti v bytě (čl. 8.22):
....., tel.
/ dále jen nájemce /

II. Úvodní ustanovení

2.1. Pronajímateli je svěřen pozemek parc. č., k. ú., v Praze 4 s domem č. p., č. or., ul., v němž se nachází předmět nájmu.

2.2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat předmětné prostory do nájmu nájemci, neboť majetek, v němž se nachází předmět nájmu, přešel dle zákona č. 172/1991 Sb., v platném znění, na hl. m. Prahu a byl svěřen městské části Praha 4.

III. Předmět smlouvy

3.1. Předmětem smlouvy je nájem bytu č., o velikosti, ve podlaží domu uvedeného v čl. 2.1. této smlouvy a jeho vybavení. Další prostory bytu včetně příslušenství a vybavení bytu, podlahová plocha pronajatých prostor, jsou uvedeny v evidenčním listu, který tvoří přílohu, jež je nedílnou součástí této smlouvy.

3.2. Stav bytu, jeho zařízení a vybavení je uveden v pasportu bytu nebo v protokolu o odevzdání a převzetí bytu. Byt je ve stavu způsobilém k řádnému užívání. Nájemce měl možnost si byt před uzavřením smlouvy prohlédnout a této možnosti využil. / nevyužil.

IV. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

4.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci byt za měsíční nájemné ve výši ... Kč.

4.2. Nájemné se platí nejdříve za kalendářní měsíc, ve kterém pronajímatel zpřístupnil byt nájemci. Kalendářní měsíc, ve kterém pronajímatel zpřístupnil byt nájemci, a kalendářní měsíce po tomto měsíci následující jsou kalendářními měsíci užívání bytu nájemcem.

4.3. Zpřístupněním bytu se rozumí předání klíčů od bytu a domu v čase určeném pronajímatelem přímo na adrese předmětu nájmu. Pronajímatel není povinen vyčkat na příchod nájemce více než půlhodinu po dohodnutém čase předání bytu. Neposkytne-li nájemce pronajímateli potřebnou součinnost k předání bytu, má se za to, že byt byl předán toho dne, kdy mělo k předání bytu dojít, nájemce má povinnost platit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu, a pronajímatel předá nájemci klíče v náhradním termínu přímo na adrese předmětu nájmu.

4.4. Pokud není byt pronajímatelem nájemci zpřístupněn první den prvního kalendářního měsíce užívání bytu, ale v jeho průběhu, nájemce platí nájemné za první kalendářní měsíc užívání bytu v plné výši, ale za druhý kalendářní měsíc užívání bytu v poměrné výši zaokrouhlené na celé koruny nahoru podle počtu dnů užívání bytu v prvním kalendářním měsíci užívání bytu počínaje dnem zpřístupnění bytu a posledním dnem prvního kalendářního měsíce užívání bytu konče.

4.5. Pokud nájem skončí dříve než poslední den kalendářního měsíce a v den skončení nájmu nájemce předá pronajímateli vyklizený byt, pronajímatel vrátí nájemci poměrnou část zaplaceného nájemného za kalendářní měsíc, tj. za dobu neužívání bytu počínaje dnem následujícím po skončení nájmu a posledním dnem v daném kalendářním měsíci konče. V případě předání vyklizeného bytu nájemcem před skončením nájmu, kdy byt není následující den po předání ještě právně volný, pronajímatel nájemné za dobu počínající dnem následujícím po odevzdání bytu a končící dnem, ve kterém nájem skončil, nájemci nevrací. Stejným způsobem se vypočítá poměrná část měsíčního nájemného, na které má pronajímatel nárok za poslední kalendářní měsíc nájemního vztahu, pokud nájem skončil před splatností nájemného za poslední kalendářní měsíc nájemního vztahu a nájemce nájemné do skončení nájemního vztahu nezaplatil. Nájemce zaplatí poměrnou část nájemného za poslední kalendářní měsíc nájemního vztahu ve lhůtě splatnosti dle čl. 4.6. smlouvy.

4.6. Nájemné je splatné měsíčně, vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno. Je-li byt zpřístupněn v rozmezí 25. až 31. dne kalendářního měsíce, je nájemné za první kalendářní měsíc užívání bytu splatné ve lhůtě splatnosti nájemného za druhý kalendářní měsíc užívání bytu.

4.7. Kromě nájemného je nájemce povinen platit úhradu cen plnění spojených s užíváním bytu (služby) v paušální výši stanovené evidenčním listem. Měsíční paušální platby za služby jsou splatné spolu s nájemným měsíčně, vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který je paušální platba placena. Je-li byt zpřístupněn v rozmezí 25. až 31. dne kalendářního měsíce, je paušální platba na za první kalendářní měsíc užívání bytu splatná ve lhůtě splatnosti paušální platby za služby za druhý kalendářní měsíc užívání bytu. Paušální platby za služby pronajímatel nájemci nevyúčtovává.

4.8. Výše paušální platby za služby je určena podle ceny služeb, ujednaného počtu osob dle čl. 7.6. této smlouvy a předpokládané spotřeby.

4.9. Platby nájemného včetně paušálních plateb za služby je nájemce povinen poukazovat bezhotovostně nebo složenkou na účet pronajímatele uvedený v čl. 1.1. této smlouvy pod tam uvedeným variabilním symbolem. Zaplacením se rozumí připsání částky na účet pronajímatele.

4.10. Neurčí-li nájemce v případě placení peněžitého dluhu jinak, započte pronajímatel plnění nájemce na nejdříve splatnou jistinu. Nebudou-li plněním vyrovnány v plné výši všechny stejně splatné jistiny, započte pronajímatel plnění na tyto jistiny poměrně rovným dílem. Teprve po zápočtu na jistinu započte pronajímatel plnění rovným dílem na úroky, poplatky z prodlení a náklady spojené s uplatněním pohledávky.

4.11. Vydá-li jedna smluvní strana druhé kvitanci, nepotvrzuje tato splnění nebo prominutí jiného dříve splatného dluhu či splnění nebo prominutí příslušenství pohledávky než toho, který je v kvitanci výslovně uveden.

VI. Doba nájmu

5.1. Nájem se uzavírá na dobu určitou 6 měsíců počínaje dnem účinnosti smlouvy. Žádost o eventuální prodloužení doby nájmu musí být podána pronajímateli nejpozději 30 dnů před koncem sjednané doby nájmu.

5.2. Smluvní strany se z důvodu právní jistoty a pro vyloučení pochybností dohodly:

1) den, kdy končí doba nájmu, je den, který se shoduje číslem (tj. číslem dne v měsíci a číslem měsíce v roce) se dnem účinnosti nájemní smlouvy (§ 605 odst. 2 občanského zákoníku); pokud účinnost smlouvy nastala 29.2., potom v nepřestupném roce je tímto dnem 28.2.

2) výpovědní doba končí posledním dnem kalendářního měsíce (viz analogicky § 1999 odst. 1, § 2339 odst. 1 občanského zákoníku).

5.3. Sjedený nájemní poměr končí:

a/ písemnou dohodou smluvních stran

b/ písemnou výpověď kteroukoliv ze smluvních stran v souladu s ustanovením občanského zákoníku

c/ uplynutím sjednané doby nájmu.

5.4. Smluvní strany vylučují obnovení nájmu v případě pokračování užívání bytu nájemcem po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k opuštění bytu.

5.5. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený pronajatý prostor se vším příslušenstvím a součástmi pronajímateli ke dni skončení nájemního poměru ve stavu, v jakém ho převzal, popř. v jakém byl kolaudován, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce je povinen předat byt čistý, se začištěnými otvory ve zdech po obrazech, poličkách, věšácích apod. Nájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě 10 dnů ode dne skončení smluvního vztahu nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a protokolárně ho převzít při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na úhradu náhrady ve výši ujednaného nájemného, náhrady škody a dalších souvisejících nákladů.

5.6. Nacházejí-li se v bytě po skončení nájmu nájemcem nevyklizené věci, o kterých lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, a nevyklidí-li je nájemce ani do 14 dnů od skončení smluvního vztahu, dohodly se smluvní strany tak, že je může pronajímatel na náklady nájemce prodat či zlikvidovat. Utržené peníze z prodeje věcí může pronajímatel použít na úhradu svých pohledávek za nájemcem.

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

6.1. Pronajímatel je povinen zpřístupnit byt nejpozději 10. pracovní den po nabytí účinnosti smlouvy.

- 6.2. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu.
- 6.3. Pronajímatel vynucuje plnění povinností ostatními nájemci, aby nebránili nájemci řádně užívat předmět nájmu.
- 6.4. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání kromě běžné údržby a drobných oprav bytu.
- 6.5. Pronajímatel nahrazuje po dobu nájmu nefunkční zařizovací předměty novými ve standardním provedení a kvalitě. Výměnu zařizovacího předmětu pronajímatel provede v případě, když již není možná oprava ani výměna jeho součásti, nebo provedení opravy by bylo nevhodné.
- 6.6. Požádá-li o toto nájemce, umožní mu pronajímatel po skončení zúčtovacího období nahlédnout do vyúčtování nákladů a dokladů k vyúčtování za poskytnuté služby za skončené zúčtovací období a pořídit se výpisy, opisy nebo kopie. Cenu za jednu stranu kopie, kterou zaplatí nájemce pronajímateli, stanoví pronajímatel v sazebníku jako cenu za srovnatelné listinné kopie v komerčních kopírovacích centrech.
- 6.7. Pronajímatel pořídí nájemci na jeho žádost vyšší než předaný počet bezpečnostních klíčů k bytu a ke vchodovým dveřím do společných prostor domu, pokud mu nájemce nahradí náklady na jejich pořízení.
- 6.8. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.
- 6.9. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit.

VII. Práva a povinnosti nájemce

- 7.1. Nájemce je povinen užívat byt k bydlení. Nájemce není vedle bydlení oprávněn užívat byt k takovému podnikání či práci, kdy by ztrácel charakter obydlí, nebo jsou rušeni ostatní nájemci v bydlení, či způsobuje-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům. Nájemce je oprávněn užívat společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, které je spojeno s užíváním bytu. Při výkonu těchto práv je povinen dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí pro využívání těchto práv také ostatními nájemci.
- 7.2. Nájemce je povinen řádně, včas a v plné výši platit nájemné a úhrady za služby související s nájmem bytu.
- 8.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a v rámci toho zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu. Drobnými opravami a běžnou údržbou předmětu nájmu se rozumí:
- a) opravy a výměny: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt,
 - opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, opravy a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,

opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení zejm. vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles, domácích telefonů, elektrických zámků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů digitálního televizního vysílání, výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy a výměny osvětlovacích těles, opravy a výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, sifonů a lapačů tuku, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, opravy a výměny mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, bidetů, infrazářičů, vařičů, opravy kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, a kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení.

Za drobné opravy se považují i výměny drobných součástí těchto shora vyjmenovaných předmětů. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odst. a), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

b) běžná údržba: zejména udržování a čištění předmětu nájmu včetně zařízení a vybavení, pravidelné prohlídky a čištění předmětů shora uvedených v odst. a), dále pak malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, pravidelné prohlídky, kontroly funkčnosti a čištění předmětů vnitřního zařízení a vybavení předmětu nájmu, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Drobné opravy a běžnou údržbu provádí nájemce vlastním nákladem, které hradí včetně nákladů na dopravu a dalších nákladů s opravami spojených. Na základě vzájemné dohody smluvních stran není stanoven žádný finanční limit nákladů pro kalendářní rok na provádění drobných oprav, protože veškeré náklady na drobné opravy se zavazuje hradit nájemce v plné výši a pronajímatel nehradí žádné náklady na drobné opravy bytu ani se na úhradě takovýchto nákladů nepodílí.

7.4. Nájemce je povinen nerušit ostatní nájemce nadměrným hlukem. Nájemce nesmí používat hlučné nástroje a nářadí, ani jinak rušit hlukem, v neděli a ve státní svátek po celý den, v ostatních dnech v době od 20 hodin večer do 8 hodin ráno.

7.5. Nájemce se zavazuje, že bude byt užívat řádně a po skončení nájmu jej v dobrém stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení pronajímateli vrátí. Nájemce je oprávněn provést montáž vlastních doplňkových předmětů napevno do obkladů kuchyně, koupelny a WC (např. zrcadlo, držáky na mýdlo, věšáky na ručníky, utěrky apod.) za podmínky, že po skončení nájmu namontované vybavení v bytě ponechá, aniž by za ně požadoval náhradu. Způsobí-li nájemce nefunkčnost zařizovacích předmětů, nahradí pronajímateli škodu.

7.6. Nájemce může byt užívat se členy své rodiny, popř. s dalšími osobami blízkými, není však oprávněn byt vedle toho podnajímt. Další osoby může nájemce přijmout do bytu po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že přiměřený počet osob žijících v bytě, který odpovídá velikosti bytu a nebrání užívat byt ve vyhovujících hygienických podmínkách, je ... osob.

7.7. Nájemce oznámí pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě, v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než dva měsíce. Nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu

uzavření manželství, není-li byt ve společném nájmu manželů již při uzavření smlouvy. Nájemce poskytne pronajímateli potřebnou součinnost pro zpracování osobních údajů osob užívajících byt.

7.8. Nájemce je povinen dodržovat veškerá bezpečnostní, protipožární a hygienická opatření stanovená platnými právními předpisy a normami, jakož i ostatní obecně závazné právní předpisy.

7.9. Nájemce je povinen zamykat při příchodu a odchodu dům a společné prostory domu.

7.10. Nájemce nesmí umisťovat věci do společných prostor domu. Umístěnou věc je nájemce povinen na pokyn pronajímatele odstranit v pronajímatelem stanovené lhůtě. Neučiní-li tak nájemce, může odstranění věci ze společných prostor provést pronajímatel na náklady nájemce. Pronajímatel odstraněnou věc ze společných prostor uschová a vyzve nájemce k převzetí věci v době a v místě pronajímatelem určené. Nevyzvedne-li si nájemce věc odstraněnou pronajímatelem do 3 dnů od skončení doby její úschovy, je pronajímatel oprávněn zlikvidovat ji jako odpad na náklady nájemce.

7.11. Nájemce není oprávněn provádět čištění věci ve společných prostorách domu a z oken domu.

7.12. Nájemce je povinen udržovat byt v čistotě. Nájemci není dovoleno nadměrně hromadit v bytě věci včetně odpadu. Komunální odpad je nájemce povinen odkládat do odpadových nádob určených pro dům. Ostatní odpad je nájemce povinen odkládat do odpadových nádob a kontejnerů k odkládání příslušného odpadu určených.

7.13. Nájemce je oprávněn umisťovat věci (zejména antény a prádelní sušáky) na vnější konstrukce balkonů, lodžii, oken fasádu či střechu po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

7.14. Nájemce je povinen květináče v oknech, na balkonech a lodžiích zabezpečit proti pádu. Při zalévání musí dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu, ostatní nájemce a chodce pod ním.

7.15. Nájemce je povinen označit dveře jím užívaného bytu a poštovní schránku svojí jmenovkou. Je-li byt v podnájmu, připojí nájemce vedle své jmenovky i jmenovku podnájemce. Nájemce nesmí odstranit číslo bytů ze dveří jím označeného bytu. Nájemce nesmí odstranit jmenovky ze vchodových zvonků.

7.16. Reklamní či propagační zařízení či tiskoviny může nájemce umístit a rozšiřovat v domě pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

7.17. V bytě je možno chovat pouze přiměřený počet domácích zvířat, nepůsobí-li jejich chov pronajímateli či ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Nájemce je povinen pronajímatele písemně informovat o druhu a počtu zvířat, která hodlá v bytě chovat. Nájemce nesmí v bytě chovat hospodářská zvířata a jedovaté druhy zvířat. Více než jednoho psa a více než jednu kočku může nájemce chovat v bytě po předchozím písemném souhlasu pronajímatele nepočítaje v to chované samici narozená mláďata. Nájemce nesmí v bytě chovat zvířata, u kterých není splněna ohlašovací, poplatková, označovací či evidenční povinnost vyplývající z obecně závazných předpisů.

7.18. Nájemce je odpovědný za v bytě chovaná zvířata a odpovídá za škody, které způsobí pronajímateli nebo obyvatelům domu.

7.19. Nájemce je povinen udržovat chovaná domácí zvířata v čistotě a bez parazitů, obstarávat jim v případě potřeby veterinární péči. Nájemce je povinen zajistit, aby chovaná domácí zvířata neomezovala ostatní obyvatele domu, zejména výkaly a agresivním chováním. V případě déletrvající nepřítomnosti nájemce v bytě nenechává tento chovaná

domácí zvířata v bytě samotná. Pokud chovaná zvířata způsobí škodu, či znečistí společné prostory domu, či obtěžují svým zdravotním stavem, nečistotou či chováním ostatní obyvatele domu, pronajímatel vyzve nájemce k nápravě.

7.20. Nájemce je povinen zajistit, aby se psi chovaní v bytě i psi majitelů docházející za nájemcem do bytu pohybovali ve společných prostorách domu pouze na vodítku a s nasazeným košíkem.

7.21. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provést kontrolu plnění povinností nájemce a kontrolu předmětu nájmu. Pokud bude nájemce předem vědět, že bude dlouhodobě nepřítomen v bytě a byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí písemně pronajímateli tuto skutečnost. Pro tento případ určuje osobu uvedenou v čl. 1.2. této smlouvy, která zajistí po dobu nepřítomnosti nájemce vstup do bytu.

7.22. V případě, kdy v nepřítomnosti nájemce bude nezbytně zapotřebí vstoupit do bytu z důvodu ochrany majetku a života a zdraví (zejména v případě havárie v domě či bytě za účelem zjištění a odstranění závady, v případě ohrožení života a zdraví dítěte, jiné osoby odkázané na pomoc nájemce, či domácího zvířete), určuje nájemce osobu uvedenou v čl. 1.2. této smlouvy, která umožní vstup do bytu. Neumožní-li pronajímateli vstup do bytu přítomné osoby, které se zdržují v bytě se souhlasem nájemce, ani nájemce, ani jím určená osoba, je do bytu oprávněn vstoupit pronajímatel spolu s jím k tomu příbranou třetí osobou. O vstupu do bytu včetně o zjištění a o provedených opatřeních vyhotoví pronajímatel zápis, který spolu s příbranou třetí osobou podepíše a jedno vyhotovení ponechají v bytě na viditelném místě či vhodí do schránky nájemce. Náklady na otevření a uzavření bytu vzniklé pronajímateli nahradí pronajímateli nájemce.

7.23. Nájemce je povinen dodržovat pravidla správného větrání, stanovená v poučení, které je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy. V případě nerespektování těchto pravidel a následného zjištění výskytu vlhkosti a plísně v bytě, nebude nájemci poskytnuta sleva z nájemného a opravy bytu do stavu způsobilého k řádnému užívání budou provedeny nákladem nájemce.

7.24. Nájemce je povinen dohlédnout a vynutit, aby povinnost řádně užívat společné prostory, kterou má sám, dodržovaly i osoby, které za ním do bytu docházejí. Nájemce je povinen uvést v předešlý stav závady či nahradit pronajímateli škodu, které ve společných prostorách domu způsobí osoby, které za ním do bytu docházejí.

7.25. Nájemce je odpovědný za jednání osob, jejichž právo užívat byt a společné prostory domu jsou odvozeny od práva nájemce.

7.26. Nájemce je oprávněn dát byt či jeho část do podnájmu třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

VIII. Závěrečná ustanovení

8.1. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě. Smluvní strany vylučují, aby nabídka

s nepodstatnými změnami učiněná jednou smluvní stranou jako protinávrh druhé smluvní straně byla brána jako přijetí nabídky, pokud ji druhá strana neodmítne.

8.2. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti týkající se nájmu bytu si mohou zasílat v listinné i v elektronické formě. V případě elektronické formy postačí písemnost podepsat prostým elektronickým podpisem. Písemnost v elektronické formě zasílá pronajímatel nájemci na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této nájemní smlouvy nebo na jinou e-mailovou adresu, kterou nájemce pronajímateli sdělí, nebo do datové schránky nájemce, pokud ji má zřízenou a zpřístupněnou. Má-li nájemce zřízenou datovou schránku jako podnikající osoba, smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může zasílat písemnosti týkající se nájmu bytu do této datové schránky nájemce. Písemnosti v elektronické formě zasílá nájemce do datové schránky pronajímatele nebo do datové schránky správní firmy pronajímatele nebo na e-mailovou adresu pronajímatele posta@praha4.cz nebo e-mailovou adresu správní firmy pronajímatele info@4-majetkova.cz, pokud pronajímatel nebo správní firma pronajímatele nesdělí nájemci jiné své e-mailové adresy. Písemnosti v listinné formě zasílá nájemce na adresu sídla pronajímatele nebo na adresu sídla správní firmy pronajímatele. Písemnosti v listinné formě zasílá pronajímatel nájemci do místa bydliště nájemce nebo do jakéhokoliv jiného místa, kde lze nájemce zastihnout. Smluvní strany se dohodly, že v případě trvalého pobytu nájemce v sídle ohlašovny, se sídlo ohlašovny také považuje za místo, kde lze nájemce zastihnout. Smluvní strany se dohodly, že je-li podstatou této nájemní smlouvy zajištění bytových potřeb nájemce, má nájemce úmysl žít v pronajatém bytu trvale a adresa pronajatého bytu je tak bydlištěm nájemce až do vyklizení bytu bez ohledu na to, zda se nájemce na adrese pronajatého bytu přihlásí k trvalému pobytu nebo trvalý pobyt na adrese pronajatého bytu zruší, a bez ohledu na to, zda nájemce žije současně nebo výlučně v jiném místě než v pronajatém bytu. Smluvní strany se s přihlédnutím k § 570 odst. 1 větě za středníkem občanského zákoníku dohodly, že se vylučuje, aby nájemce namítal neúčinnost doručení písemnosti v listinné formě do bydliště nájemce, pokud si nájemce poskytovatelem poštovních služeb uloženou písemnost nevyzvedl nebo pokud byla odeslaná písemnost poskytovatelem poštovních služeb vrácena pronajímateli z důvodu, že adresát je na uvedené adrese neznámý nebo že nemá označenou poštovní schránku nebo že se odstěhoval nebo z jiného podobného důvodu. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu a vyklizení bytu sdělí nájemce do 10 dnů od vyklizení bytu pronajímateli jinou adresu, na kterou mu pronajímatel má doručovat písemnosti v listinné formě (především vyúčtování služeb). Pokud tak nájemce neučiní, je pronajímatel oprávněn doručovat písemnost v listinné formě na adresu bytu, jehož nájem skončil, a nájemce je povinen zajistit si dosílku písemností do místa, ve kterém žije. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce v případě skončení nájmu a vyklizení bytu nesdělí pronajímateli jinou adresu pro doručování písemností v listinné formě a nezajistí si ani dosílku písemností do místa, ve kterém žije, je adresa bytu, jehož nájem skončil, pro účely doručování písemností v listinné formě posledním známým bydlištěm nájemce, na které lze účinně doručovat písemnosti v listinné formě, a s přihlédnutím k § 6 a k § 570 odst. 1 větě za středníkem občanského zákoníku se vylučuje, aby nájemce namítal neúčinnost doručení písemnosti v listinné formě do tohoto posledního známého bydliště nájemce. Pro účinné doručení písemnosti v listinné formě do tohoto posledního známého bydliště nájemce je tak bez významu, pokud si nájemce poskytovatelem poštovních služeb uloženou písemnost nevyzvedl nebo pokud byla odeslaná písemnost poskytovatelem poštovních služeb vrácena pronajímateli z důvodu, že adresát je na uvedené adrese neznámý nebo že se odstěhoval nebo z jiného podobného důvodu.

8.3. Výslovně neupravené právní vztahy se řídí ustanoveními občanského zákoníku včetně souvisejících právních předpisů. Budou-li právní předpisy, kterými se právní vztahy mezi smluvními stranami řídí, v průběhu nájmu bez náhrady zrušeny, budou se jimi smluvní strany v posledním platném znění řídit do doby, než vstoupí v účinnost nové předpisy upravující vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem se stejným předmětem úpravy jako zrušené předpisy.

8.4. Tato smlouva je sepsána ve 4 stejnopisech, z nichž po 1 vyhotoveních obdrží nájemce a pronajímatel obdrží 3 vyhotovení.

8.5. Tato smlouva je sepsána určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.

8.6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření.

V Praze dne:

Praze dne:

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Nedílná příloha k nájemním smlouvám

Jak správně větrat

Každý dům či byt z hygienického hlediska je nutné přirozeně větrat. Tímto větráním mimo jiné dochází k ředění vnitřního vzduchu venkovním, čímž je v místnostech snižována vnitřní vlhkost. Nestačí však pouze občasné větrání. Nejúčinnějším a nejekonomičtějším způsobem větrání je nárazové větrání místností prováděné několikrát za den, v závislosti na pohybu osob a vnitřní teplotě. Je prokázáno, že čím rychleji a intenzivněji je výměna vzduchu provedena, tím menší tepelné ztráty vzniknou.

Dolní část skla v nových oknech je nejchladnější místo v místnosti, a proto tam v zimních měsících může dojít ke kondenzaci vodních par. Vše je způsobeno dokonalým utěsněním oken a zvýšením relativní vlhkosti vzduch v místnosti.

Kondenzace vodních par na nejchladnějších plochách je běžný fyzikální jev, který nelze nikdy odstranit. Může být pouze cíleně omezován, a to především dodržováním správného režimu výměny vzduchu.

Optimální relativní vlhkost vzduchu v obytných místnostech by se měla z hlediska hygieny a dobré tepelné pohody pohybovat v rozmezí 50 – 60%.

U moderních plastových oken s těsnícími prvky, s izolačním zasklením a celoobvodovým kováním, ke zbytečným tepelným ztrátám v místnosti nedochází. Na druhou stranu uživatelé starých oken byli zvyklí na jakési "samovolné" větrání pomocí významných spárových netěsností. V důsledku nedostatečného větrání se relativní vlhkost vzduchu zvyšuje, a tím hrozí kromě tzv. rosení skel i nebezpečí kondenzace na obvodových stěnách, ochlazovaných venkovním prostředím. Tento stav může vést až k tvorbě nežádoucích plísní. Důvod je prostý - absence větrání.

Nadměrná vlhkost vzduchu musí být proto z místnosti odváděna pravidelným, správným a účinným větráním. Nejvíce je vlhkostí zatížena kuchyň při vaření, koupelna při horké koupeli a ložnice při spaní, v těchto případech je nutné větrat častěji. Orosené okno signalizuje, že je nutné vyvětrat, vlhký vzduch z místnosti odvádějte vždycky ven, nikdy ne do jiných místností. V zimě větrejte raději častým a krátkodobým otevřením okna dokořán Rychlé a efektivní je větrání průvanem mezi dvěma protilehlými okny, protože jedno otevřené okno je někdy nedostačující.

Při dodržení správných zásad větrání výrazně zlepšíte i tepelný komfort svého bydlení. Okysličený vzduch se zahřívá mnohem rychleji než vydýchaný vlhký vzduch, vytápění má větší účinnost a ve vyvětrané místnosti získáte příjemné teplo a svěží atmosféru.

Zdrojem vlhkosti jsou i pokojové rostliny, akvária, páry vzniklé při vaření, ale i nevhodně umístěné zdroje tepla nebo nedostatečné vytápění či sušení prádla v bytě. Doplnky oken, které zlepšují průvzdušnost jako je mikroventilace, nebo různé samoregulovatelné klapky vedou k vyšší netěsnosti. Tato netěsnost ovšem nezajistí tolik vyměněného vzduchu jako jednorázové intenzivní větrání. Dalším důležitým faktorem je také přívod vzduchu pro plynové spotřebiče v domácnosti, jako jsou sporáky, plynové kotle nebo WAW. Každý z těchto spotřebičů má jiný výkon a potřebné množství spalného vzduchu.