

obchodní společnost **CPI BYTY, a.s.**
a zadejte text.

Číslo nájemní smlouvy: **Klepněte sem**

identifikační číslo 262 28 700
sídlo Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00
oddíl B, vložka 7990 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze
zastoupená na základě plné moci **Danielem Bacíkem**
(dále jen „**Pronajímatel**“ nebo obecně „**Smluvní strana**“)

a

jméno a příjmení: **Klepněte sem a zadejte text.**

rodné číslo / den narození: **Klepněte sem a zadejte text.**

adresa trvalého pobytu / bydliště: **Klepněte sem a zadejte text.**

(dále jen „**Nájemce**“ nebo obecně „**Smluvní strana**“)

za účasti

JUDr. Ing. Tamary Brixiové, advokáta

osvědčení České advokátní komory číslo 14063
sídlo Praha 1, Václavské náměstí 1601/47, PSČ 110 00
(dále jen „**Advokát**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce, roku
v souladu s § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku

NÁJEMNÍ SMLOUVU

(dále jen „**Smlouva**“)

Článek I.

Úvodní ustanovení

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Bytem se pro účely Smlouvy rozumí byt číslo **Klepněte sem a zadejte text.** o souhrnné podlahové ploše **Klepněte sem a zadejte text. m²**, který je vymezený v **Klepněte sem a zadejte text.** nadzemním podlaží budovy číslo popisné **Klepněte sem a zadejte text.**, část obce **Klepněte sem a zadejte text.** (dále jen „**Budova**“), jež je postavená na pozemku parcelní číslo **Klepněte sem a zadejte text.**, katastrální území **Klepněte sem a zadejte text.**, který se nachází na adrese obec **Klepněte sem a zadejte text.**, část obce **Klepněte sem a zadejte text.**, ulice nebo náměstí **Klepněte sem a zadejte text.**, PSČ **Klepněte sem a zadejte text.** (dále jen „**Pozemek**“). Byt se skládá z **Klepněte sem a zadejte text.**, a dále k němu náleží sklepní kóje číslo **Klepněte sem a zadejte text.** umístěná v **Klepněte sem a zadejte text.** podlaží Budovy.
- 2) Nájemce podpisem Smlouvy prohlašuje, že se před uzavřením Smlouvy za součinnosti Pronajímatele seznámil s faktickým a právním stavem Bytu, Pozemku a Budovy. Nájemce podpisem Smlouvy prohlašuje, že tento právní a faktický stav shledává ke dni účinnosti Smlouvy za způsobilý k řádnému způsobu užívání.
- 3) Nájemce podpisem Smlouvy prohlašuje, že se před uzavřením Smlouvy seznámil s obsahem Smlouvy a s právní úpravou problematiky nájmu bytu, a je si tedy vědom veškerých práv a povinností vyplývajících ve

vztahu k Smluvním stranám ze Smlouvy a z této právní úpravy, jakož i odpovědnostních důsledků předvídaných Smlouvou a touto právní úpravou, které nastanou v případě, že se dopustí jednání v rozporu s jeho povinnostmi sjednanými Smlouvou nebo předvídanými touto právní úpravou.

- 4) Nájemce podpisem Smlouvy prohlašuje, že před uzavřením Smlouvy důkladně zvážil svou osobní situaci s tím, že mu úroveň této osobní situace umožňuje, aby dostal veškerým povinnostem, které mohou, byť podmíněně, v souvislosti se závazkovým vztahem založeným Smlouvou plynout ze Smlouvy nebo z právních předpisů. Smluvní strany podpisem sjednávají závazek Nájemce písemně vyrozumět Pronajímatele o jakékoliv skutečnosti nebo okolnosti, která může mít vliv na schopnost Nájemce dostát kterékoliv z jeho povinností, která může, byť podmíněně, v souvislosti se závazkovým vztahem založeným Smlouvou plynout ze Smlouvy nebo z právních předpisů, a to do pěti dnů ode dne, kdy se dozví o existenci takové skutečnosti nebo okolnosti.
- 5) Nájemce podpisem Smlouvy prohlašuje, že je ke dni podpisu Smlouvy svobodný, případně rozvedený. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce písemně vyrozumět Pronajímatele o jakékoliv právně významné skutečnosti nebo okolnosti, jež může mít, byť zprostředkovaně, právní nebo faktický vliv na závazkový vztah založený Smlouvou, a existenci takové skutečnosti nebo okolnosti Pronajímateli právně účinným způsobem prokázat, a to do pěti dnů ode dne, kdy se dozví o existenci takové skutečnosti nebo okolnosti. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že takovou skutečností nebo okolností se pro účely Smlouvy rozumí zejména uzavření manželství nebo uzavření dohody mezi Nájemcem a jeho manželem upravující otázku vzniku či zániku společného nájemního práva k Bytu ve smyslu ustanovení § 745 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, následně také zánik manželství rozvodem nebo zánik manželství smrtí jednoho z manželů, případně rovněž rozhodnutí soudu, kterým se končí řízení o prohlášení manželství za neplatné nebo rozhodnutí soudu, kterým se končí řízení o určení neexistence manželství.

Článek II.

Základní práva a povinnosti Smluvních stran

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Pronajímatele přenechat Nájemci na dobu trvání účinnosti Smlouvy do užívání Byt. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Pronajímatele zajistit Nájemci po dobu trvání účinnosti Smlouvy nerušený výkon práv spojených s užíváním Bytu.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že rozsah plnění spojených s užíváním Bytu, jež bude zajišťovat Pronajímatel, je specifikován v příloze č. 1 Smlouvy označené jako Evidenční list.
- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že rozúčtování nákladů na plnění spojená s užíváním Bytu bude provedeno dle pravidel stanovených zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
- 4) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce užívat Byt, Pozemek a společné prostory a zařízení Budovy řádně a výhradně jen v mezích stanovených Smlouvou a Domovním řádem.
- 5) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce při výkonu svých práv důsledně dbát, aby v Budově bylo vytvářeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům, jiným zúčastněným osobám, jakož i Pronajímateli, nerušený a bezproblémový výkon jejich práv.

- 6) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce zajišťovat, aby veškeré osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti v Bytě, užívaly Byt spolu s příslušenstvím a společné prostory a zařízení Budovy řádně a výhradně jen v mezích stanovených Smlouvou a Domovním řádem.
- 7) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce zajišťovat, aby veškeré osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti v Bytě, při výkonu svých práv důsledně dbaly, aby v Budově bylo vytvářeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům, jiným zúčastněným osobám, jakož i Pronajímateli, nerušený a bezproblémový výkon jejich práv.
- 8) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce řádně a včas platit Pronajímateli Měsíční smluvní nájemné a měsíční zálohy na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce je povinen Měsíční smluvní nájemné a měsíční zálohy na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu platit Pronajímateli prostřednictvím obstaratelské činnosti státního podniku Česká pošta, s.p. označené jako SIPO – Soustředěné inkaso plateb obyvatelstva, anebo prostřednictvím jiné obdobné obstaratelské činnosti vykonávané státním podnikem Česká pošta, s.p. v případě, že dojde k ukončení výkonu obstaratelské činnosti označené jako SIPO – Soustředěné inkaso plateb obyvatelstva.
- 9) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce zaplatit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení, v případě, že nezplatí Pronajímateli Měsíční smluvní nájemné nejpozději v den splatnosti Měsíčního smluvního nájemného.
- 10) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce zaplatit Pronajímateli poplatek z prodlení v zákonné výši v případě, že nezplatí Pronajímateli měsíční zálohu na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu do pěti dnů ode dne splatnosti měsíční zálohy na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu.
- 11) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce v případě zániku závazkového vztahu založeného Smlouvou vyklidit Byt, uvést jej s přihlédnutím k běžnému opotřebení do stavu, ve kterém se nacházel v den, kdy mu byl předán ze strany Pronajímatele, na svůj náklad odstranit veškeré vady v Bytě, které je povinen hradit v rámci své účasti na drobných opravách a běžné údržbě ve smyslu Článku VII. odst. 1 až 3 Smlouvy, odhlásit se právně účinným způsobem z Bytu jako z místa trvalého pobytu, zajistit, aby se z Bytu právně účinným způsobem odhlásily jako z místa trvalého pobytu také veškeré osoby, které žily s Nájemcem ve společné domácnosti v Bytě, zajistit, aby byla z příslušných evidencí vedených orgány veřejné moci právně účinným způsobem vymazána adresa Bytu zapsaná jako umístění sídla, organizační složky obchodního závodu nebo provozovny Nájemce či třetí osoby, která své sídlo, organizační složku obchodního závodu nebo provozovny v Bytě umístila v součinnosti s Nájemcem, a předat Byt protokolárně Pronajímateli, a to vše nejpozději do deseti dnů ode dne, kdy zanikne závazkový vztah založený Smlouvou.
- 12) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce uděluje podpisem Smlouvy ke dni účinnosti Smlouvy na dobu neurčitou plnou moc obchodní společnosti BAYTON Alfa, a.s., identifikační číslo 241 99 028, sídlo Praha 1, Pohořelec 112/24, PSČ 118 00, oddíl B, vložka 17777 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze (dále jen „BAYTON Alfa“) k tomu, aby jménem Nájemce a na jeho účet učinila veškeré právní a faktické úkony nezbytné k vyklizení Bytu, k jeho uvedení do stavu, ve kterém se nacházel v den, kdy byl předán Nájemci ze strany Pronajímatele, k právně účinnému odhlášení Nájemce z Bytu jako z místa trvalého pobytu a k protokolárnímu předání Bytu Pronajímateli, jakož i k tomu, aby

jménem Nájemce a na jeho účet vhodným způsobem uskladnila veškeré věci náležející Nájemci nacházející se v Bytě, pouze však za předpokladu, že Nájemce nesplní svůj závazek sjednaný Článkem II. odst. 13 Smlouvy nejpozději do deseti dnů ode dne, kdy zanikne závazkový vztah založený Smlouvou. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce tuto plnou moc neodvolat, s výjimkou důvodů uvedených v Článku II. odst. 13 Smlouvy.

- 13) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce je oprávněn pověřením a plnou moc, kterou udělil BAYTON Alfa jako zmocněnci na základě Článku II. odst. 12 odvolat pouze z těchto důvodů:
- a) překročí-li BAYTON Alfa závažným způsobem své oprávnění zmocněnce vyplývající pro ni ze zákona či ze Smlouvy,
 - b) dojde-li k zániku závazkového vztahu založeného Smlouvou, po uplynutí alespoň jednoho kalendářního roku ode dne jeho zániku.
- 14) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že případné odvolání pověřením nebo plné moci udělené BAYTON Alfa jako zmocněnci na základě Článku II. odst. 12 je právně účinné nejdříve ode dne, kdy je o takovém odvolání ze strany Nájemce nebo BAYTON Alfa vyrozuměn Pronajímatel.

Článek III.

Členové Nájemcovy domácnosti

- 1) Nájemce podpisem Smlouvy prohlašuje, že ke dni uzavření Smlouvy jsou členy jeho domácnosti, kteří se současně s ním do Bytu nastěhují, osoby specifikované v příloze č. 1 Smlouvy označené jako Evidenční list.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce písemně vyrozumět Pronajímatele o každé změně nastalé v souvislosti s osobami, které s ním žijí ve společné domácnosti v Bytě, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do patnácti dnů ode dne, kdy nastane taková změna, přičemž za osobu žijící ve společné domácnosti s Nájemcem v Bytě se pro účely Smlouvy bez dalšího považuje každá osoba, která se v Bytě zdržuje více než tři po sobě jdoucí dny.
- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce nepřijmout do své domácnosti nového člena bez písemného souhlasu Pronajímatele. Písemného souhlasu Pronajímatele k přijetí nového člena do Nájemcovy domácnosti není třeba, jedná-li se o osobu blízkou. Ustanovení Článku III. odst. 2 Smlouvy zůstává tímto nedotčeno.
- 4) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že za účelem zachování obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínek bydlení ve smyslu ustanovení § 2272 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, může žít v Bytě vedle Nájemce nanejvýš **Klepněte sem a zadejte text..** Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že další osoby nad takto stanovený maximální počet osob v Bytě není Nájemce oprávněn do Bytu přijmout.

Článek IV.

Domovní řád

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají oprávnění Pronajímatele vydat v mezích Smlouvy a právních předpisů Domovní řád pro Budovu, který bude podrobněji vymezovat vybraná práva a povinnosti Pronajímatele, Nájemce, osob žijících s Nájemcem ve společné domácnosti v Bytě, ostatních nájemců bytů

vymezených v Budově, osob žijících s těmito nájemci ve společných domácnostech v bytech vymezených v Budově, jakož i nájemců nebytových prostor vymezených v Budově. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají oprávnění Pronajímatele Domovní řád měnit, rušit bez náhrady anebo rušit s náhradou v podobě jiného domovního řádu. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Domovní řád bude pro účely Smlouvy představovat nedílnou obsahovou součást Smlouvy. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Domovní řád může být zveřejněn prostřednictvím internetu. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Pronajímatele na základě písemné žádosti Nájemce a na jeho náklady vyhotovit a v sídle Pronajímatele osobně předat Nájemci úplné znění Domovního řádu.

- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce seznámit se z vlastní iniciativy a na vlastní náklady s Domovním řádem, jakož i se všemi jeho případnými změnami. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce zajistit, aby se osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti v Bytě, seznámily na náklady Nájemce s Domovním řádem, jakož i se všemi jeho případnými změnami.
- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce důsledně plnit povinnosti stanovené Domovním řádem. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce zajišťovat, aby osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti v Bytě, důsledně plnily povinnosti stanovené Domovním řádem.

Článek V.

Měsíční smluvní nájemné a Úhrada za plnění poskytovaná s užíváním Bytu

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Měsíční smluvní nájemné ve výši **Klepněte sem a zadejte text.** Kč je splatné vždy nejpozději v průběhu posledního kalendářního dne kalendářního měsíce trvání účinnosti Smlouvy, za nějž Pronajímateli Měsíční smluvní nájemné přísluší.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že ode dne **Klikněte sem a zadejte text.** může být Měsíční smluvní nájemné pravidelně každý kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy ze strany Pronajímatele jednostranně navšňováno prostřednictvím písemného podání o částku procentuálně odpovídající až 100% míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen publikované Českým statistickým úřadem ve vazbě na předchozí kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy. Ke zvýšení Měsíčního smluvního nájemného dochází zpětně s účinností ode dne 1. ledna příslušného kalendářního roku trvání účinnosti Smlouvy, případně s účinností pozdější, a to ode dne určeného Pronajímatelem v písemném podání o jednostranném navýšení Měsíčního smluvního nájemného. Pronajímatel je oprávněn právo na jednostranné navýšení Měsíčního smluvního nájemného dle tohoto článku Smlouvy uplatnit vždy nejpozději do 31. července příslušného kalendářního roku trvání účinnosti Smlouvy, jinak právo na navýšení Měsíčního smluvního nájemného v příslušném kalendářním roce trvání účinnosti Smlouvy zaniká. Doručením písemného podání o jednostranném navýšení Měsíčního smluvního nájemného Nájemci se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí Smlouvy závaznou pro Smluvní strany.
- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že výše měsíční zálohy na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu, jež je splatná vždy spolu s Měsíčním smluvním nájemným, je stanovena v příloze č. 1 Smlouvy označené jako Evidenční list. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn výši měsíční zálohy na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu po dobu trvání účinnosti Smlouvy jednostranně měnit v závislosti na změnách cen jednotlivých energií prostřednictvím svého písemného podání s tím, že okamžikem doručení tohoto písemného podání Nájemci se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí Smlouvy závaznou pro Smluvní strany.

- 4) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce je povinen Měsíční smluvní nájemné ve smyslu Článku V. odst. 1 Smlouvy a měsíční zálohy na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu ve smyslu Článku V. odst. 3 Smlouvy hradit Pronajímateli na bankovní účet **Zvolte položku.** vedený obchodní společností Raiffeisenbank a.s. pod variabilním symbolem **Klepněte sem a zadejte text.**
- 5) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že vyúčtování měsíčních záloh na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu bude provedeno Pronajímatelem v závislosti na vyúčtování jednotlivých energií ze strany jejich poskytovatelů pro každý příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy nejpozději do dne 30. června následujícího kalendářního roku trvání účinnosti Smlouvy, pokud právní předpis výslovně nestanoví jiný termín, prostřednictvím písemného podání, které stanoví výši případného nedoplatku nebo přeplatku na Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Bytu za příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy, jeho splatnost a způsob jeho zaplacení, respektive vrácení s tím, že okamžikem doručení tohoto písemného podání Nájemci se toto písemné podání stává nedílnou obsahovou součástí Smlouvy závaznou pro Smluvní strany.

Článek VI. **Peněžitá jistota**

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce složit při podpisu Smlouvy k rukám Pronajímatele peněžitou jistotu ve výši **Klepněte sem a zadejte text.** Měsíčního smluvního nájemného k zajištění úhrad případných pohledávek Pronajímatele za Nájemcem specifikovaných § 2254 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a to buď v hotovosti, nebo na bankovní účet číslo **Zvolte položku.** vedený obchodní společností Raiffeisenbank a.s.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy výslovně sjednávají, že Pronajímatel je oprávněn kdykoliv, a to i v průběhu závazkového vztahu založeného Smlouvou, použít bez dalšího peněžitou jistotu specifikovanou Článkem VI. odst. 1 Smlouvy k úhradě splatných pohledávek Pronajímatele za Nájemcem na Měsíčním smluvním nájemném a na Úhradě za plnění poskytovaná s užíváním Bytu nebo k úhradě jiných splatných pohledávek Pronajímatele za Nájemcem vzniklých v souvislosti s nájmem Bytu.
- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce v příslušném rozsahu doplnit peněžitou jistotu specifikovanou Článkem VI. odst. 1 Smlouvy, pokud by došlo ke zvýšení Měsíčního smluvního nájemného způsobem předvídaným Článkem V. odst. 2 Smlouvy, a to do deseti dnů ode dne, kdy bude Nájemci doručeno písemné podání Pronajímatele specifikované Článkem V. odst. 2 Smlouvy.
- 4) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce doplnit peněžitou jistotu specifikovanou Článkem VI. odst. 1 Smlouvy až do původní výše, pokud by došlo k jejímu čerpání Pronajímatelem, a to do deseti dnů ode dne, kdy bude Nájemce ze strany Pronajímatele písemně vyrozuměn o tom, že došlo k jejímu čerpání.
- 5) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Pronajímatele peněžitou jistotu specifikovanou Článkem VI. odst. 1 a odst. 2 Smlouvy vrátit Nájemci nebo jeho právním nástupcům v případě, že nebyla použita v souladu s § 2254 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve spojení s Článkem VI. odst. 2 Smlouvy, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy Nájemci Byt vyklidí a vyklizený protokolárně předají Pronajímateli.

Článek VII.

Některá další práva a povinnosti Smluvních stran

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce hradit nejen veškeré drobné opravy Bytu a jeho příslušenství, jakož i veškeré náklady spojené s běžnou údržbou Bytu a jeho příslušenství ve smyslu § 2257 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ale také veškeré další případné opravy Bytu a jeho příslušenství s výjimkou pouze těch oprav, které je ze zákona výslovně povinen hradit Pronajímatel a tato jeho povinnost není smluvně převoditelná na Nájemce.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy výslovně sjednávají, že za drobné opravy Bytu a jeho příslušenství ve smyslu Článku VII. odst. 1 Smlouvy se pro účely Smlouvy považují:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování klik, rolet a žaluzií,
 - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Byt,
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody,
 - g) opravy vodovodních výtoků, záchodových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
 - h) opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení,
 - i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v Článku VII. odst. 2 písm. h) Smlouvy,
 - j) a dále další opravy Bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v Článku VII. odst. 2 písm. a) – h) Smlouvy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000,- Kč; náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.
- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy výslovně sjednávají, že za náklady spojené s běžnou údržbou Bytu a jeho příslušenství ve smyslu Článku VII. odst. 1 Smlouvy se pro účely Smlouvy považují náklady na udržování a čištění Bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání Bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v Článku VII. odst. 2 písm. g) a h) Smlouvy, malování včetně opravy omítek, tapetování, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.
- 4) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce umožnit Pronajímateli na žádost vstup do Bytu a jeho příslušenství, a to zejména za účelem kontroly faktického stavu Bytu a jeho příslušenství, dále za účelem instalace, údržby, oprav a kontroly zařízení pro měření a regulaci tepelné energie, elektrické energie, plynu, teplé a studené vody a za účelem provedení odpočtu naměřených hodnot spotřeby tepelné energie, elektrické energie, plynu, teplé a studené vody s tím, že výčet důvodů pro vstup Pronajímatele do Bytu a jeho příslušenství není taxativní.
- 5) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce nepřenechat Byt, část Bytu nebo jeho příslušenství do užívání třetí osobě, a to ani v případě, že Nájemce v Bytě sám nadále trvale bydlí.

- 6) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce bez zbytečného odkladu svým jménem a na svůj účet odstranit veškeré závady nebo poškození, které v Budově způsobil sám nebo osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti v Bytě. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Pronajímatel je v případě porušení tohoto závazku Nájemce oprávněn tyto závady nebo poškození po předchozím upozornění bez dalšího odstranit a požadovat od Nájemce náhradu.
- 7) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce bez zbytečného odkladu písemně oznámit Pronajímateli potřebu těch oprav Bytu nebo jeho příslušenství, které má podle právního předpisu výslovně nést Pronajímatel a současně umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu vzniklou v důsledku porušení tohoto závazku Nájemce.
- 8) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce neprovádět žádné stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu Bytu nebo jeho příslušenství.
- 9) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce neumístit v Bytě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele svůj trvalý pobyt, sídlo, organizační složku obchodního závodu nebo provozovnu.
- 10) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce neposkytnout třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele součinnost k tomu, aby tato třetí osoba v Bytě umístila svůj trvalý pobyt, místo podnikání, sídlo, organizační složku obchodního závodu nebo provozovnu.
- 11) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce písemně vyrozumět Pronajímatele o tom, že Nájemce či třetí osoba v součinnosti s Nájemcem umístili do Bytu svůj trvalý pobyt, sídlo, organizační složku obchodního závodu nebo provozovnu, a to bez zbytečného odkladu od okamžiku, kdy došlo k právně účinnému zápisu některé z těchto skutečností do příslušné evidence vedené příslušným orgánem veřejné moci. Ustanovení Článku VIII. odst. 9 a 10 Smlouvy zůstává tímto nedotčeno.

Článek VIII.

Doručování zásilek mezi Smluvními stranami

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že je-li Nájemce podle Smlouvy, Domovního řádu nebo podle právního předpisu povinen vůči Pronajímateli uplatnit jakékoliv své právo související se závazkovým vztahem založeným Smlouvou písemně, považuje se toto právo pro účely Smlouvy za řádně uplatněné pouze v případě, že písemné podání Nájemce, jehož prostřednictvím Nájemce toto právo vůči Pronajímateli uplatňuje, odeslané doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu sídla Pronajímatele uvedenou ke dni odeslání tohoto písemného podání v obchodním rejstříku, bude doručeno Pronajímateli, přičemž den doručení tohoto písemného podání Pronajímateli je pro účely Smlouvy dnem uplatnění tohoto práva vůči Pronajímateli.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že je-li Nájemce podle Smlouvy, Domovního řádu nebo podle právního předpisu povinen Pronajímatele písemně vyrozumět o skutečnosti nebo okolnosti související se závazkovým vztahem založeným Smlouvou, považuje se takové vyrozumění pro účely Smlouvy za řádně učiněné pouze v případě, že písemné podání Nájemce, jehož prostřednictvím Nájemce toto vyrozumění vůči Pronajímateli činí, odeslané doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu sídla Pronajímatele uvedenou ke dni odeslání tohoto písemného podání v obchodním rejstříku, bude doručeno

Pronajímateli, přičemž den doručení tohoto písemného podání Pronajímateli je pro účely Smlouvy dnem vyznění Pronajímatele.

- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že veškerá písemná podání Pronajímatele směřovaná vůči Nájemci v souvislosti se závazkovým vztahem založeným Smlouvou budou zasílána doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence, a to na adresu Bytu s tím, že Pronajímatel je oprávněn tento způsob doručování nahradit doručováním prostřednictvím kurýrní služby nebo prostřednictvím soudního exekutora anebo jiným vhodným způsobem. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce řádně a včas přebírat na adrese Bytu veškeré zásilky zasílané ze strany Pronajímatele doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence, jakož i doručované prostřednictvím kurýrní služby nebo prostřednictvím soudního exekutora anebo jiným vhodným způsobem.

Článek IX.

Doručování zásilek Nájemci prostřednictvím Advokáta

- 1) Smluvní strany a Advokát podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce podpisem Smlouvy pověřuje na dobu neurčitou Advokáta, aby jeho jménem a na jeho účet přebíral veškeré zásilky zasílané Nájemci ze strany Pronajímatele doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence v případě, že se Pronajímateli vrátí jako nedoručené, odmítnuté nebo nedoručitelné alespoň jedno písemné podání, které se pokusil zaslat Nájemci prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu Bytu. Smluvní strany a Advokát podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce za tímto účelem podpisem Smlouvy uděluje Advokátovi na dobu neurčitou plnou moc, kterou Advokát podpisem Smlouvy přijímá.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce je oprávněn pověřením a plnou moc, kterou udělil Advokátovi jako zmocněnci na základě Článku IX. odst. 1 odvolat pouze z těchto důvodů:
 - a) překročí-li Advokát své oprávnění zmocněnce vyplývající pro něj ze zákona či ze Smlouvy,
 - b) poruší-li Advokát závažným způsobem jakoukoliv svou povinnost vyplývající pro něj z právního předpisu nebo ze stanovského předpisu ČAK,
 - c) dojde-li k zániku závazkového vztahu založeného Smlouvou.
- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že případné odvolání pověření nebo plné moci udělené Advokátovi jako zmocněnci na základě Článku IX. odst. 1 je právně účinné nejdříve ode dne, kdy je o takovém odvolání ze strany Nájemce nebo Advokáta vyzněn Pronajímatel.
- 4) Smluvní strany a Advokát podpisem Smlouvy sjednávají, že právní účinky doručení písemného podání Pronajímatele zasílaného Nájemci prostřednictvím Advokáta způsobem sjednaným Článkem IX. odst. 1 Smlouvy v případě předvídaném Článkem IX. odst. 1 Smlouvy nastávají v plném rozsahu a bez dalšího okamžikem, kdy bude toto písemné podání Pronajímatele zaslané prostřednictvím držitele poštovní licence doručeno Advokátovi. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Advokáta pokusit se vyznět Nájemce o skutečnosti, že mu toto písemné podání Pronajímatele bylo doručeno, a to písemným podáním zaslaným Nájemci prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu Bytu nebo na jinou adresu, která mu bude ze strany Nájemce písemně oznámena.
- 5) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Advokát je na základě plné moci udělené prostřednictvím Článku IX. odst. 1 Smlouvy a v mezích pověření uděleného prostřednictvím Článku IX. odst. 1 Smlouvy povinen konat výhradně v rozsahu výslovně předvídaném Článkem IX. odst. 2 Smlouvy, což bere Nájemce podpisem Smlouvy na vědomí.

Článek X.

Hrubé porušení povinností Nájemce

Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že každé jednotlivé porušení závazku Nájemce sjednaného Článkem I. odst. 5 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného Článkem II. odst. 5 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného Článkem II. odst. 7 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného Článkem II. odst. 8 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného Článkem II. odst. 9 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného Článkem II. odst. 10 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného Článkem III. odst. 2 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného Článkem III. odst. 3 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného Článkem III. odst. 4 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného Článkem IV. odst. 3 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného Článkem VI. odst. 1 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného Článkem VI. odst. 3 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného Článkem VI. odst. 4 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného Článkem VII. odst. 1 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného Článkem VII. odst. 4 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného Článkem VII. odst. 5 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného Článkem VII. odst. 6 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného Článkem VII. odst. 7 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného Článkem VII. odst. 8 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného Článkem VII. odst. 9 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného Článkem VII. odst. 10 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného Článkem VII. odst. 11 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného Článkem VIII. odst. 3 Smlouvy nebo závazku Nájemce sjednaného Článkem XI. odst. 1 Smlouvy anebo závazku Nájemce sjednaného Článkem XI. odst. 2 Smlouvy je pro účely Smlouvy hrubým porušením povinností Nájemce vyplývajících z nájmu Bytu ve smyslu § 2288 odst. 1 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a tedy i důvodem k tomu, aby Pronajímatel vypověděl nájem.

Článek XI.

Dohoda o svolení k přímé vykonatelnosti závazků Nájemce

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce na písemnou výzvu Pronajímatele ve lhůtě šedesáti kalendářních dnů ode dne doručení této výzvy uzavřít právně účinným způsobem s Pronajímatelem ve formě notářského zápisu sepsaného notářem, kterého zvolí Pronajímatel, dohodu o svolení k přímé vykonatelnosti veškerých závazků Nájemce sjednaných Smlouvou, zejména pak závazku platit Pronajímateli Měsíční smluvní nájemné a měsíční zálohy na Úhradu za plnění spojená s nájmem Bytu, závazku vyklidit v případě zániku závazkového vztahu založeného Smlouvou Byt a vyklizený jej předat Pronajímateli, v níž svolí, aby podle tohoto notářského zápisu byl nařízen a proveden výkon rozhodnutí, a aby byl tento notářský zápis exekučním titulem, jestliže kterýkoliv z těchto závazků řádně a včas nesplní, a to ve znění, které bude Nájemci předloženo ze strany tohoto notáře. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že veškeré náklady vzniklé v souvislosti se sepsáním tohoto notářského zápisu nese Nájemce.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce v případě změny v některém ze závazků Nájemce sjednaných Smlouvou na písemnou výzvu Pronajímatele ve lhůtě šedesáti kalendářních dnů ode dne doručení této výzvy uzavřít právně účinným způsobem s Pronajímatelem ve formě notářského zápisu sepsaného notářem, kterého zvolí Pronajímatel, dohodu o svolení k přímé vykonatelnosti tohoto změněného závazku Nájemce, v níž svolí, aby podle tohoto notářského zápisu byl nařízen a proveden výkon rozhodnutí, a aby byl tento notářský zápis exekučním titulem, jestliže tento změněný závazek řádně a včas nesplní, a to ve znění, které bude Nájemci předloženo ze strany tohoto notáře. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že veškeré náklady vzniklé v souvislosti se sepsáním tohoto notářského zápisu nese Nájemce.

Článek XII.

Společná a závěrečná ustanovení

- 1) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají oprávnění Pronajímatele se při výkonu svých práv a povinností vyplývajících, byť podmíněně, ze Smlouvy, z Domovního řádu nebo z právních předpisů, nechat v neomezeném rozsahu zastupovat třetí osobou nebo třetími osobami, s čímž vyslovuje Nájemce podpisem Smlouvy svůj souhlas.
- 2) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce uděluje Pronajímateli podpisem Smlouvy souhlas se zpracováním osobních údajů týkajících se jeho osoby ve smyslu § 5 odst. 2 zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů, a to na dobu neurčitou za účelem úplné realizace veškerých práv a povinností Pronajímatele plynoucích ze Smlouvy.
- 3) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Smlouvu uzavírají na dobu neurčitou s tím, že Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu Smlouvy Smluvními stranami a účinnou se stává dne **Klikněte sem a zadejte text..**
- 4) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že pro účely Smlouvy výslovně vylučují možnost použití § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tedy i v případě, že Nájemce bude užívat Byt i po skončení závazkového vztahu založeného Smlouvou a Pronajímatel Nájemce do tří měsíců nevyzve, aby Byt nebo jeho příslušenství opustil, závazkový vztah založený Smlouvou se v takovém případě neobnovuje.
- 5) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Smlouvu vyhotovují ve třech obsahově shodných stejnopisech, z nichž po jednom stejnopisu obdrží Pronajímatel, Nájemce a Advokát.
- 6) Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že nedílnou obsahovou součástí Smlouvy je příloha č. 1 označená jako Evidenční list.

Praha, dne **Klepněte sem a zadejte text.**

Pronajímatel
CPI BYTY, a.s.
zastoupená na základě plné moci
Danielem Bacíkem

Nájemce
Klikněte sem a zadejte text.

Advokát
JUDr. Ing. Tamara Brixiová, advokát