

Městská část Praha 7,

se sídlem nábř.Kpt.Jaroše 7/1000, Praha 7

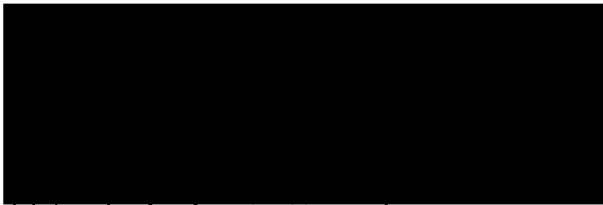
IČO : 00063754

zastoupená radním MČ Praha 7 p. Štěpánem Hasalem

(dále jako **budoucí pronajímatel**)

a

2.



(dále jako **budoucí nájemce**)

uzavírají dle § 50a občanského zákoníku následující :

SMLOUVU O BUDOUCÍ SMLOUVĚ NÁJEMNÍ

I.

Hlavní město Praha je na základě zákona č.172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z vlastnictví ČR do vlastnictví obcí, vlastníkem nemovitosti č.p. 1230, na stav.parc.č. 2036, v kat.území Holešovice , Praha 7, ul. Veverkova, č.o. 7 . Tato nemovitost byla na základě zákona č. 418/1990 Sb., o hl.m. Praze a na základě Statutu hl. m. Prahy svěřena do správy Městské části Praha 7.

II.

Smlouvou o výstavbě půdního bytu ze dne 2000 uzavřenou mezi stranami této smlouvy se budoucí nájemce jako stavebník zavázal provést a financovat kompletní realizaci půdní vestavby o celkové ploše 115 m² nad dosavadním 7-mým nadzemním podlažím domu uvedeném v čl. I této smlouvy ve lhůtě 11-ti měsíců ode dne nabytí právní moci stavebního povolení na tuto stavbu.

Budoucí nájemce předloží budoucímu pronajímateli pravomocné kolaudační rozhodnutí, kterým bude povoleno užívání nově vzniklého půdního bytu, a to do 30-ti dnů ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.

Smluvní strany se dohodly, že ve lhůtě 30-ti dnů ode dne, kdy budoucí nájemce předloží budoucímu pronajímateli pravomocné kolaudační rozhodnutí, uzavřou mezi sebou nebo případně svými právními nástupci, v souladu s § 685 a násl. občanského zákoníku, smlouvu o nájmu předmětného půdního bytu v následujícím podstatném znění :

1. Městská část Praha 7

se sídlem nábř.kpt.Jaroše 7/1000, Praha 7

IČO : 00063754

zastoupena

(dále jako pronajímatel)

a

2.

trvale bytem

rodné číslo

(dále jako nájemce)

uzavřeli dle § 685 a násl. občanského zákoníku následující :

s m l o u v u o n á j m u b y t u

čl.1

Hlavní město Praha je na základě zákona č.172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z vlastnictví ČR do vlastnictví obcí, vlastníkem nemovitosti č.p. 1230, na stav.parc.č. 2036, v kat.území Holešovice , v Praze 7, ul. Veverkova, č.o. 7. Tato nemovitost byla na základě zákona č. 418/1990 Sb., o hl.m. Praze a na základě Statutu hl. m. Prahy svěřena do správy Městské části Praha 7.

čl.2

Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu byt nacházející se v posledním nadzemním podlaží domu čp. 1230, v Praze 7, ulici Veverkova 7, o velikosti, kategorie (viz. kolaudační rozhodnutí č.j., ze dne), který nájemce vybudoval jako půdní vestavbu podle Zásad na realizaci pro půdní vestavby a střešní nástavby (dále ZÁSAD PUDSTAV) v obecních domech na území MČ Praha 7 ve vlastnictví obce hl.m.Prahy svěřené MČ Praha 7, schválené usnesením Obvodní rady MČ Praha 7 č. 1065/00-OR, ze dne 25.4.2000, ve lhůtě stanovené ve stavebním povolení, vydaném odborem výstavby ObÚ v Praze 7 dne, pod Čj.:

Přesná specifikace pronajímaných prostor je stanovena v kolaudačním rozhodnutí o povolení užívání bytu Čj.:, ze dne, které je jako příloha č.1 nedílnou součástí této nájemní smlouvy. Nájemce bytu a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají současně s užíváním bytu právo užívat společné prostory a zařízení domu i využívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

čl.3

Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou** s tím, že pro nájemce platí po dobu(20-ti let po kolaudaci stavby) právo věcného břemene nerušeného užívání prostor specifikovaných touto smlouvou. Rozsah práv z tohoto věcného břemene je uveden ve smlouvě o zřízení věcného břemene bydlení a užívání nemovitosti.

čl.4

Smluvní strany se dohodly na nájemném po dobu 20-ti let od kolaudace stavby, které se skládá ze dvou částí :

- účelně vynaložené náklady na výstavbu půdního bytu ve výšiKč, budou jako předplacené nájemné po dobu (20 -ti let) po kolaudaci stavby postupně rovnoměrně odbydlvány sazbou 1/20 účelně vynaložených nákladů / rok.

- kromě toho bude kompenzování předplacené části nájemného, nájemce platit částku ve výši 1,-Kč/m2/rok.

Nájemné placené po uplynutí této doby bude hrazeno v souladu s obecně platnými právními předpisy a v případě, že výše nájemného nebude upravena právními předpisy, bude stanoveno ve stejné výši, jako bude v tom čase nájemné obvyklé z bytu stejné velikosti, kategorie a obdobné lokality.

Ceny za služby je nájemce povinen proplatit pronajímateli prostřednictvím správní firmy vedle nájemného zálohově, spolu s nájemným měsíčně, a to nejpozději do konce běžného měsíce. Vyúčtování ceny služeb za určité časové období je nájemce povinen zaplatit pronajímateli do 7-ti dnů po doručení tohoto vyúčtování. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za služby poskytované s nájmem bytu do 5-ti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení.

Výpočet nájemného a úhrady za služby je uveden v „Evidenčním listě“, který je součástí této smlouvy jako příloha č.2 této smlouvy.

čl.5

Pronajímatel se zavazuje zejména :

- zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

Nájemce se zavazuje zejména :

- platit nájemné v souladu s ust. čl. 4 této nájemní smlouvy a dále poplatky za služby poskytované v souvislosti s užíváním bytu,

- užívat byt dohodnutým způsobem a odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo příslušníci jeho domácnosti,

- neprovádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad,

- nepřenechat byt nebo část bytu do podnájmu bez písemného souhlasu pronajímatele.

čl.6

Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli nebo správci domu písemně veškeré změny užívání a spoluužívání bytu jinými osobami, k nimž dojde oproti stavu zaznamenanému touto smlouvou nebo evidenčním listem.

čl.7

Nájemce oznámí pronajímateli písemně bez zbytečného odkladu veškeré závady v bytě, jejichž odstranění je podle zákona povinností pronajímatele. V případě prodlení odpovídá za škodu tímto prodlením způsobenou.

Dojde-li ke vzniku škody, je nájemce povinen uvést byt do původního stavu a není-li to možné vzniklou škodu uhradit v penězích, to vše do 30-ti dnů od jejího vzniku.

čl.8

V případě, že k ukončení nájmu bytu dojde před datem uvedeným v čl. 4 této smlouvy, je pronajímatel povinen uhradit nájemci nebo jeho dědicům na jejich účet zůstatek neodbydlého nájmného, a to ve lhůtě do 90-ti dnů po ukončení nájmu půdního bytu.

Při výměně bytu v případě souhlasu pronajímatele a za předpokladu řádného vyrovnání všech finančních závazků nájemce vůči pronajímateli bude nájemci uhrazen na jeho účet zůstatek neodbydlého předplaceného nájmného, a to ve lhůtě 90-ti dnů ode dne výměny bytu. Nájemní smlouva s takovým případným novým nájemcem bytu bude již uzavírána na základě obecně platných právních předpisů a za podmínek obvyklých v místě a čase.

čl.9

Pokud dojde za trvání platnosti této nájemní smlouvy k prodeji domu fyzické nebo právnické osobě, přejdou veškerá práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající na nového nabyvatele-pronajímatele, což bude právně zajištěno v ustanoveních příslušné kupní smlouvy. Za případné opomenutí v tomto směru nese plnou odpovědnost pronajímatel.

V případě, že se majitel předmětného domu rozhodne rozprodat jednotlivé bytové jednotky jejich uživatelům v souladu s platnou právní úpravou, zajišťuje se touto smlouvou nájemci k předmětnému půdnímu bytu **předkupní právo**. Od kupní ceny bytu, stanovené stejným způsobem jako v případě ostatních bytů v uvedeném domě, bude odečten případný zůstatek neodbydlého nájmného.

Pokud by vyjimečně došlo k ukončení nájmu bytu ze strany vlastníka domu a to z důvodu veřejného zájmu s bytem či domem naložit tak, že je nelze užívat nebo vyžadují-li to opravy, při jejichž provádění je nebude možno delší dobu užívat, poskytne pronajímatel nájemci náhradní byt, který bude podle místních podmínek adekvátní bytu, který má být vyklizen za stejných nájmných podmínek jako v původním bytě.

čl.10

V ostatních záležitostech touto smlouvou neupravených se vztahy smluvních stran řídí obecně platnými právními předpisy zejm. občanským zákoníkem a předpisy souvisejícími.

Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech exemplářích s platností originálu. Pronajímatel obdrží tři a nájemce jedno vyhotovení.

V Praze dne

pronajímatel

nájemce

III.

Smluvní strany se dohodly, že pro účely budoucí smlouvy o nájmu půdního bytu určí výši nákladů na vybudování půdního bytu jako předplaceného nájmného ve výši účelně vynaložených nákladů uznaných pronajímatelem. Takto stanovená částka bude po dobu.....(20-ti let) po kolaudaci stavby postupně odbydlována sazbou 1/20 účelně vynaložených nákladů za rok. Po tuto dobu kompenzování předplaceného nájmného bude nájemce platit nájemné ve výši 1,-Kč/m2/rok.

Nájemné placené po odbydlení předplaceného nájemného bude hrazeno v souladu s obecně platnými právními předpisy a v případě, že výše nájemného nebude upravena právními předpisy, bude stanoveno ve výši obvyklé v místě a čase.

IV.

1. Smluvní strany se zavazují v případě splnění podmínek uvedených v čl.II této smlouvy uzavřít do 60-ti dnů ode dne nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí Městské části Praha 7 **dohodu o zřízení věcného břemene**, kterou stavebník získá právo užívat jím postavenou půdní bytovou jednotku.

Součástí zřizovaného věcného břemene bude vedle dalších práv právo stavebníka užívat společné prostory předmětného domu, tj. chodby a schodiště a ostatní společné prostory domu, pokud netvoří příslušenství některé jiné bytové jednotky.

2. Věcné břemeno bude zřízeno na dobu **20-ti let** po kolaudaci stavby.

V.

Pokud budoucí nájemce nesplní řádně svou povinnost stanovenou čl.II této smlouvy, má budoucí pronajímatel právo odstoupit od smlouvy v plném rozsahu. V takovém případě budoucí pronajímatel uhradí budoucímu nájemci na jeho účet účelně vynaložené náklady na výstavbu půdního bytu.

VI.

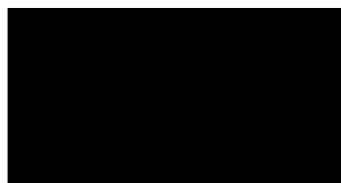
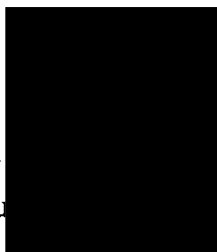
Ve věcech touto smlouvou nedotčených platí přiměřeně obecná ustanovení platných právních předpisů.

Veškeré změny a doplňky této smlouvy je třeba činit pouze písemným dodatkem k této smlouvě.

Smlouva je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, všechna s platností originálu, přičemž každá smluvní strana obdrží po dvou vyhotoveních.

Smluvní strany prohlašují, že smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, není uzavřena v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, co stvrzují svými podpisy.

V Praze dne 11.1.2007



Přílohy :

-
- č.1 Kolaudační rozhodnutí o povolení užívání bytu.
- č.2 Vyčíslení nájemného + evidenční list.

budoucí nájemce

Ověřujeme, že byly splněny podmínky platnosti tohoto právního úkonu MČP 7 podle § 43 zák. č. 131/2000 Sb.

Ověřovatelé

1.

2.