

# Smlouva o nájmu bytu

## č. xxx /2021

na dobu neurčitou

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2235 a následujícího zákona č. 89/2012 Sb., zákon Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), takto:

### 1. Účastníci

- 1.1. **Městská část Praha 14, a.s.**, se sídlem Bratří Venclíků 1073/8, 198 00 Praha 9, identifikační číslo 00231312, zastoupená obchodní společností **Správa majetku Praha 14, a.s.** se sídlem Metujská 907, 198 00 Praha 9, identifikační číslo 25622684, zastoupená **Pavlem Maškem**, předsedou představenstva / **Jiřím Zajacem**, členem představenstva / **Vladimírem Mitášem**, členem představenstva (dále jen „pronajímatel“)

1.2.

bytem  
(dále jen „nájemce“)  
(společně dále jen „účastníci smlouvy“ nebo „smluvní strany“)

### 2. Preambule

- 2.1. Pronajímateli je Statutem hlavního města Prahy svěřen majetek ve výlučném vlastnictví hlavního města Prahy, nacházející se na území městské části Praha 14, a to stavba s č. p. 755, která stojí na pozemku parcelní číslo 566/37, katastrální území Černý Most, obec Praha LV: 1178 (dále jen „dům“). Dům se nachází na adrese nám. Kardašovská 755/21 198 00 Praha 14-Hloubětín.
- 2.2. Pronajímatel pověřil správou domu obchodní společnost Správa majetku Praha 14, a.s. se sídlem Metujská ul. 907, 198 00 Praha 9, identifikační číslo 25622684, a to příkazní smlouvou č. 0516/2020/SMP14/1170 ze dne 30. 6. 2020.

### 3. Předmět nájmu

- 3.1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci k zajištění bytových potřeb **byt č. 7**, který je situovaný v 2. nadzemním podlaží domu o velikosti 45.08 m<sup>2</sup> a skládající se z 1 pokoje, kuchyně, předsíně, WC, koupelny a sklepní kóje (dále jen „**byt**“ nebo „**předmět nájmu**“).
- 3.2. Specifikace místností a podlahové plochy bytu, příslušenství, jakož i jeho vybavení jsou uvedeny v evidenčním listě, který nájemce obdrží formou listiny o předpisu nájmu a který tvoří přílohu č. 4 k této smlouvě.

- 3.3. Pronajímatel se zavazuje přenechat byt shora uvedený nájemci k zajištění jeho bytových potřeb, popřípadě i bytových potřeb členů jeho domácnosti, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

#### 4. Doba trvání nájmu

- 4.1. Pronajímatel přenechává byt do užívání nájemci **na dobu neurčitou od xxxxxxxx**.
- 4.2. Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do xxxxxxxx, přičemž mu odevzdá s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání. O předání bytu bude sepsán předávací protokol, který bude podepsán všemi účastníky této smlouvy.
- 4.3. Byt se považuje za zpřístupněný, jakmile obdrží nájemce klíče od bytu a nebude mu nic bránit v přístupu do bytu.

#### 5. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

- 5.1. Výše nájemného byla sjednána v pevné částce **3.967,-Kč** za jeden měsíc, tj. **90,-Kč/m<sup>2</sup>** započitatelné plochy měsíčně. Započitatelná plocha bytu pro stanovení výše nájemného je **44,08 m<sup>2</sup>**. Nájemné je nájemce povinen platit předem na každý měsíc nejpozději do 5. (pátého) dne příslušného platebního období. Společně s nájemným (se stejnou splatností) je nájemce povinen platit zálohy a náklady za služby, které je povinen zajišťovat pronajímatel těmito službami jsou dodávka teplé a studené vody, tepla, elektřiny, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu a provoz výtahu.
- 5.2. Výše měsíčních plateb za služby je uvedena v evidenčním listě a může být pronajímatelem jednostranně upravena, a to s ohledem na skutečnou spotřebu či změnu cen dodávaných médií, eventuálně souvisejících právních předpisů. Změna výše záloh za služby bude nájemci sdělena v novém evidenčním listě.
- 5.3. Smluvní strany se dohodly, že z uhrazené částky může pronajímatel nejdříve přiřadit příslušnou část na úhradu záloh na služby a následně zbývající část bude považována za platbu nájemného. Tento způsob rozdělení platby bude aplikován na každou platbu pod variabilním symbolem **774010** bez ohledu na stav předcházejících plateb. Případné nedoplatky musí být uhrazeny zvláštní platbou s přesnou specifikací určení.
- 5.4. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohu za služby nejpozději poslední den jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platným předpisem.
- 5.5. Účastníci si sjednávají tzv. „*inflační doložku*“, na základě, které je pronajímatel oprávněn jednostranně k 1. dubnu příslušného kalendářního roku zvýšit sjednané nájemné o míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Takto vypočtená nová výše nájemného, zaokrouhlená na celé desítky korun, bude platit od 1. dubna daného roku do 31. března následujícího roku a současně se stane základem pro úpravu nájemného v následujícím roce. Zvýšené nájemné bude uplatněno písemným oznámením ze strany pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn jednou za tři roky zvýšit nájemné až o 20 % od posledně stanoveného (zvýšeného nájemného). Zvýšené nájemné je nájemce povinen platit od prvního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém bylo nájemci oznámeno zvýšení nájemného.
- 5.6. Rozúčtování cen a úhrady služeb bude provedeno v souladu se zákonem č. 67/2013, o poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor, prováděcích předpisů a pravidel schválených Radou městské části Praha 14 v platném znění.

- 5.7. Nájemce má právo požádat pronajímatele nejpozději do pěti měsíců od doručení vyúčtování o nahlédnutí do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok, jakož i pořídit si z vyúčtování výpisy, opisy nebo kopie, a to vše v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. v jeho platném znění; totéž platí o dokladech týkajících se účtovaných nákladů.
- 5.8. Případný nedoplatek či přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné do 7 (sedmi) měsíců od skončení zúčtovacího období.
- 5.9. V případě sporu účastníků o dlužné nájemné není pronajímatel oprávněn nájem z tohoto důvodu vypovědět, uloží-li nájemce dlužné nájemné, případně jeho spornou část, do notářské úschovy a vyrozumí o tom pronajímatele.
- 5.10. Ke dni uzavření nájemní smlouvy jsou příslušníky domácnosti nájemce dále uvedené osoby, které se současně s ním do bytu nastěhují: 0.

## 6. Práva a povinnosti účastníků

### 6.1. Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje:

- 6.1.1. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k sjednanému účelu, udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě po dobu nájmu náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,
- 6.1.2. odstranit poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného,
- 6.1.3. zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
- 6.1.4. provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy, které není povinen provádět nájemce.

### 6.2. Nájemce je oprávněn:

- 6.2.1. pracovat nebo podnikat v bytě, nezpůsobí-li tím zvýšené zatížení pro byt nebo dům,
- 6.2.2. chovat v bytě zvíře, nezpůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud chov vyvolá potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, je nájemce povinen tyto náklady nahradit pronajímateli,
- 6.2.3. provést **se souhlasem pronajímatele** úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu. Nesouhlasí-li pronajímatel se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud. Při skončení nájmu je povinen nájemce odstranit v bytě nebo domě změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav nežadá, porušení této povinnosti nájemcem je hrubým porušením jeho povinností z nájmu,
- 6.2.4. přijmout ve své domácnosti osobu blízkou. Přijmout osobu jinou, než blízkou za člena domácnosti je nájemce oprávněn pouze **se souhlasem pronajímatele**. Souhlas pronajímatele musí mít písemnou formu. Přijme-li nájemce nového člena své

domácnosti, je povinen oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost. Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Sníží-li se počet členů nájemcovy domácnosti, je nájemce povinen to oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu.

- 6.3. Nájemce je povinen:
- 6.3.1. užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou,
  - 6.3.2. dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů,
  - 6.3.3. strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce,
  - 6.3.4. platit nájemné a náklady na služby dle této smlouvy,
  - 6.3.5. provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu dle přílohy č. 1 této smlouvy,
  - 6.3.6. oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl,
  - 6.3.7. oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku bytu, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem kontroly či provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
  - 6.3.8. sjednat pojištění domácnosti v rámci předmětu nájmu, a to na dobu, po kterou nájem trvá. Smlouvu o pojištění domácnosti je nájemce povinen pronajímateli předložit nejpozději do 14 dnů ode dne uzavření této smlouvy. V případě, že nájemce ve stanovené lhůtě nepředloží pronajímateli pojistnou smlouvu, jedná se o hrubé porušení jeho povinností vyplývajících z této smlouvy.
- 6.4. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.
- 6.5. Bude-li nájemce předem vědět o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen to oznámit včas pronajímateli. Současně je povinen oznámit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.

- 6.6. Účastníci smlouvy se dohodli, že veškerá korespondence, oznámení, výpověď či jiné dokumenty vzniklé na základě této smlouvy mezi účastníky smlouvy nebo v souvislosti s ní budou vyhotoveny v písemné formě a doručují se buď osobně nebo doporučenou poštou, k rukám a na doručovací adresy účastníků smlouvy uvedených shora této smlouvy nebo skrze webový portál na adrese portal.smp14.cz. Účastníci smlouvy jsou povinni bez zbytečného odkladu oznámit změnu adresy pro doručování.

## 7. Podnájem

- 7.1. Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, jen pokud v bytě sám bydlí. Ustanovení § 2272 občanského zákoníku se použije přiměřeně. Pokud dá nájemce část bytu do podnájmu třetí osobě, je povinen oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost. V případě, že nájemce nebude v bytě sám trvale bydlet, může dát byt nebo jeho část třetí osobě do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele. Žádost o udělení souhlasu musí být též v písemné formě.
- 7.2. Poruší-li nájemce výše sjednané povinnosti (odst. 7.1.), má se za to, že tím hrubě porušil svou povinnost, která mu vyplývá z této nájemní smlouvy. Za hrubé porušení povinnosti se rovněž považuje, pokud nájemce nenahlásí změnu počtu osob v bytě.
- 7.3. Podnájem končí společně s nájmem. Končí-li nájem, je nájemce povinen to sdělit včas podnájemci s uvedením rozhodných skutečností, kterými jsou zejména den skončení nájmu, délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.
- 7.4. Umožní-li nájemce v souladu se zákonem a touto smlouvou užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

## 8. Skončení nájmu

- 8.1. Nájem je možné ukončit dohodou účastníků smlouvy event. způsobem stanoveným v občanském zákoníku a níže uvedeným způsobem.
- 8.2. **Pronajímatel může vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době** pouze z důvodů uvedených v ustanovení § 2288 odst. 1 a 2 občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi. Těmito důvody jsou:
- 8.2.1. poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
- 8.2.2. je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- 8.2.3. má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
- 8.2.4. je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
- 8.2.5. byt má být užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,
- 8.2.6. pronajímatel potřebuje byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

- 8.3. **Pronajímatel** má právo **vypovědět** nájem **bez výpovědní doby** a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména pokud:
- 8.3.1. nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
  - 8.3.2. poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
  - 8.3.3. způsobuje-li jinak závažné škody nebo hrubé obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo
  - 8.3.4. užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- 8.4. Nájemce může vypovědět nájem jen tehdy, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
- 8.5. Nájemce je povinen odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.
- 8.6. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.
- 8.7. Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si účastníci ujednali, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu.
- 8.8. Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn neřádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- 8.9. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka bytu. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
- 8.10. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a odpovídajících nákladů na služby, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.
- 8.11. Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
- 8.12. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhému účastníkovi. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
- 8.13. V případě výpovědi ze strany pronajímatele je tento povinen poučit nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.
- 8.14. Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.

## 9. Závěrečná ustanovení

- 9.1. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, porozuměli mu, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.
- 9.2. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky smlouvy.
- 9.3. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplývá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
- 9.4. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků podepsaných všemi účastníky smlouvy.
- 9.5. Nájemce podpisem této nájemní smlouvy potvrzuje, že se seznámil s Domovním řádem pro nemovitosti ve svěřené správě městské části Praha 14 ze dne 18. 3. 2019 (dále jen „Domovní řád“), který tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy a prohlašuje, že bude dodržovat povinnosti a pravidla stanovené Domovním řádem a bere na vědomí, že porušení Domovního řádu se bere jako závažné porušení nájemní smlouvy. Úplné a aktuální znění Domovního řádu je k dispozici v sídle společnosti Správa majetku Praha 14, a.s., Metujská 907 a dále na webových stránkách Správy majetku Praha 14 ([www.smp14.cz](http://www.smp14.cz)). Nájemce taktéž prohlašuje, že se seznámil se Zásadami k pronájmu bytů ve svěřené správě městské části Praha 14, které jsou účinné od 1. 4. 2020 a s Informací o zpracování jeho osobních údajů v souvislosti s uzavřením této nájemní smlouvy.
- 9.6. Tato smlouva je uzavřena ve třech vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce, jedno vyhotovení Správa majetku Praha 14, a.s. a jedno vyhotovení městská část Praha 14.

V Praze, dne .....

V Praze, dne .....

Pronajímatel: .....

Nájemce: .....

.....

Příloha č. 1 – Přehled drobných oprav a údržby

Příloha č. 2 – Domovní řád

Příloha č. 3 – Usnesení RMČ

Příloha č. 4 - Evidenční list

Příloha č. 5 - Informace o zpracování osobních údajů