

NÁJEMNÍ SMLOUVA  
nájem bytu

Účastníci

Městská část Praha 2

(dále jen „pronajímatel“)

sídlo nám. Míru 600/20, 120 39 Praha 2

zastoupena Ing. Jitka Urbánková – radní pro oblast bytové politiky

IČO 00063461

a

Pan-Paní .....**x**.....( dále jen „nájemce“)

datum narození .....**x**.....

bytem .....Praha **2**, **x**.....

uzavřeli dnešního dne podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., obč. zák. ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu:

**Čl. 1**  
**Předmět nájmu**

Pronajímatel pronajímá nájemci dnem.....**x**.....stávající byt číslo .....**x**.....

ve.....**5**.....nadzemním podlaží domu čp. **x** v Praze 2, ulici .....**x**.....

sestavající z **kuchyně**, .....**x**.....pokojů, **předsíně**, **komory** a **příslušenství: koupelna, WC**

Stav bytu – byt bez úprav, určený k úpravě vlastním nákladem nájemce

Byt je vytápěn..... **plynovým etážovým topením**

K bytu dále náleží..... **sklepní kóje** o ploše **x** m<sup>2</sup> .....

/Schváleno Radou městské části Praha 2 usn.č. **x** ze dne **x**, po veřejné soutěži č. **VII./11**, konané dne **x**/

Přesný rozsah vybavení a stavu bytu je uveden v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.

Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem a vybavením bytu a v této podobě jej bez výhrad přijímá.

Byt se nájemci pronajímá za účelem uspokojování bytové potřeby nájemce a členů jeho domácnosti.

## Čl. 2

### Doba nájmu

Nájem se sjednává na dobu určitou 1 roku, tj. do **x**, s opcí spočívající v právu nájemce na prodloužení doby nájmu o dva roky po uplynutí sjednané doby nájmu, avšak pouze za současného splnění těchto podmínek:

- a) nájemce v průběhu trvání nájemního vztahu uvede byt do řádného stavu v souladu s čl. 6 této smlouvy;
- b) nájemce bude řádně a včas platit nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu a plnit ostatní povinnosti nájemce bytu stanovené nájemní smlouvou a příslušnými právními předpisy;
- c) nájemce nejpozději 3 měsíce před ukončením doby nájmu požádá o další prodloužení této nájemní smlouvy;
- d) nájemce prokáže trvalý pobyt na adrese bytu, který je předmětem této smlouvy, ke dni podání žádosti o prodloužení nájemní smlouvy;
- e) nájemce uzavře s pronajímatelem o prodloužení dodatek k této nájemní smlouvě.

Opci dle předchozího odstavce je nájemce oprávněn uplatnit pouze jedenkrát. Případné prodloužení doby nájmu po uplynutí prodloužené doby nájmu na základě opce je možné pouze na základě dohody smluvních stran, podmínky prodloužení se řídí „Pravidly veřejné soutěže o nájem obecních bytů“.

Smluvní strany si ujednaly, že v případě, kdy nájemce pokračuje v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, nedochází k prodloužení nájmu. Prodloužení nájmu je možno pouze na základě písemného dodatku uzavřeného k této smlouvě.

Ke dni faktického předání bytu nájemci bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán předávací protokol, jehož součástí bude také popis vybavení bytu a stav měřidel (plynoměru, elektroměru apod.), který se stane též přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.

Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a odevzdat jej ve stavu odpovídajícímu běžnému opotřebení pronajímateli. V případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele bez výpovědní doby z důvodu zvlášť závažného porušení nájemcových povinností, je nájemce povinen byt vyklidit a odevzdat pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

O odevzdání bytu pronajímateli bude sepsán předávací protokol.

V případě prodlení nájemce s vyklizením a odevzdáním bytu je pronajímatel oprávněn domáhat se veškerých svých práv v souladu s příslušnými právními předpisy a požadovat po nájemci náhradu nákladů, které mu v souvislosti s tím vzniknou.

Povinnost nájemce vyklidit byt ke dni skončení nájmu uplynutím sjednané doby dle věty první tohoto článku bude zajištěna sepsáním notářského zápisu s doložkou přímé vykonatelnosti. Notářský zápis bude sepsán při podpisu této smlouvy.

### **Čl. 3 Nájemné**

S ohledem na příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů sjednává pronajímatel s nájemcem nájemné dohodu.

Nájemné činí **x,-** Kč měsíčně.

Nájemce prohlašuje, že sjednaná výše nájemného zohledňuje stav bytu ke dni účinnosti této smlouvy a rovněž případné finanční náklady, které nájemci vzniknou v souvislosti s úpravami bytu ve smyslu čl. 6 této smlouvy.

Strany této smlouvy se dále dohodly, že pronajímatel má právo sjednané nájemné uvedené v čl. 3 této smlouvy každoročně jednostranně zvýšit o procento odpovídající kladnému vývoji indexu spotřebitelských cen (nebo obdobného indexu tento index nahrazující), vyhlášenému Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to vždy s účinností od 1. 7. kalendářního roku. Případná záporná procentní hodnota vývoje indexu spotřebitelských cen (deflace) vyhlášená Českým statistickým úřadem nemá na výši nájemného uvedeného v čl. 3 této smlouvy vliv.

Toto sjednané nájemné nebude již dále navyšováno o poplatky za vybavení bytu, neboť tyto jsou již v nájemném obsaženy.

Nájemce je povinen platit nájemné a zálohu za služby spojené nebo související s užíváním bytu zajišťované pronajímatelem (dále jen „služby“) v pravidelných měsíčních částkách splatných vždy do 5. dne měsíce, na který se platby vztahují, a to na účet stanovený pronajímatelem v evidenčním listu.

Nájemce bere na vědomí, že v případě prodlení s úhradou nájemního nebo záloh na služby spojené s nájmem bytu je pronajímatel oprávněn vedle dlužného nájemného nebo záloh požadovat navíc i úrok z prodlení, resp. poplatek z prodlení tam, kde mu toto právo právní předpis přiznává.

Výše úhrady za služby spojené s užíváním bytu se stanoví zálohově za jednotlivé služby, které jsou stanoveny v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy, přičemž nájemce nebo pronajímatel je povinen po předložení ročního vyúčtování zaplatit případný nedoplatek či přeplatek ve lhůtě stanovené dle platných právních předpisů.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit v průběhu roku výši zálohy na služby poskytované s užíváním bytu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších důvodů,

zejména změny rozsahu nebo kvality služby. O takto upravené zálohy na služby bude vždy aktualizovat evidenční list. Jiné služby než ty uvedené v evidenčním listu, například elektřinu nebo plyn, pokud jsou poskytovány, bude nájemce odebírat na základě smlouvy s dodavatelem těchto energií. Nájemce si odběr těchto energií v součinnosti s pronajímatelem převede na sebe, jinak odpovídá za vzniklou škodu.

#### **Čl. 4** **Práva a povinnosti pronajímatele**

Není-li v této smlouvě mezi smluvními stranami sjednáno jinak, je pronajímatelem

1/ povinen zejména:

- a) odevzdat nájemci byt na základě předávacího protokolu a poskytnout mu nezbytnou součinnost v souvislosti s tím;
- b) umožnit nájemci a osobám, které žijí s nájemcem v jeho domácnosti, řádné užívání bytu a společných prostor a zařízení domu, jakož i požívání plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno;
- c) odstraňovat vady a poškození bránící obvyklému bydlení, k jejichž odstranění je pronajímatelem povinen;

2/ oprávněn:

- a) provádět kontroly stavu pronajatých prostor, zejména v souvislosti s prováděním oprav a údržby domu;
- b) vykonávat ostatní práva a povinnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy, pokud nebylo výslovně v této smlouvě sjednáno odchylně.

#### **Čl. 5** **Práva a povinnosti nájemce**

Nájemce a členové jeho domácnosti jsou oprávněni užívat byt a společné prostory domu a požívat služby, a to řádně, za úhradu a v rozsahu a za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy. Přitom jsou nájemce a členové jeho domácnosti povinni maximálně šetřit a chránit užívaný majetek, dodržovat v domě náležitý pořádek a dodržovat dobré mravy a pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatele, zejména dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující i ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv.

Nájemce je povinen zajišťovat a hradit na vlastní náklady drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu. Nájemce je dále povinen na vlastní náklady zajistit odstranění veškerých závad a poškození, která v bytě nebo v domě způsobil sám nebo ti, kdo s ním bydlí nebo se zdržují v bytě či domě s jeho souhlasem.

Rozsah běžné údržby a drobných oprav, k jejichž provádění je povinen nájemce, je vymezen v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě může nájemce provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na své náklady; přitom je povinen dodržet

beze zbytku ustanovení obecně závazných právních předpisů, této smlouvy, jakož i pravidel chování v domě.

Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat byt do podnájmu, převést nájem k bytu na jinou osobu ani byt využívat ke zřízení sídla právnických osob, provozoven apod. Přenecháním bytu do podnájmu se rozumí rovněž poskytování krátkodobých podnájmu nebo ubytovacích služeb v předmětném bytě, zejména prostřednictvím internetového portálu k tomu určených.

Veškeré změny rozhodné pro výši nájemného a výši úhrad za služby spojené s užíváním bytu (počet členů domácnosti apod.) je nájemce povinen bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli; jinak zodpovídá za škody tím vzniklé. Neučiní-li nájemce oznámení o zvýšení počtu členů domácnosti do dvou měsíců poté, co změna nastala, může jít o důvod k podání výpovědi z nájmu.

Nájemce je povinen před podpisem této smlouvy složit pronajímateli částku ve výši ...,- Kč jako peněžitou jistotu k zajištění pohledávek pronajímatele vůči nájemci vzniklých v souvislosti s touto smlouvou.

Doklad o složení jistoty je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1. Do doby složení této částky nelze nájemci předmět nájmu předat.

Pokud nájemce předem ví, že bude déle než dva měsíce v bytě nepřítomen, oznámí to včas pronajímateli. Současně s tímto oznámením označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, že to bude nezbytně nutné, a pokud ji neoznačí, bude jí pronajímatel. Pokud z důvodu, že nájemce svou plánovanou nepřítomnost neoznámí, vznikne nějaká vážná újma, může jít o důvod k podání výpovědi z nájmu.

Při vyklizení a odevzdání bytu po skončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou se nájemce zavazuje udělit souhlas s převodem měřidel na pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje ke stavu uvedenému v předávacím protokolu převést měřidla na sebe.

## **Čl. 6**

### **Úpravy bytu vlastním nákladem nájemce**

Nájemce podpisem této smlouvy bere na vědomí, že předmětem nájmu je neupravený byt. Standardní úpravy bytu provede nájemce vlastním nákladem. Úpravy se týkají pouze: výmalby bytu včetně drobných povrchových úprav stěn, nátěrů oken, dveří včetně zárubní, oprav podlah, úprav a oprav koupelen, toalet a kuchyní včetně souvisejících rozvodů vody a odpadů apod., nájemce však v rámci úprav nesmí zasahovat do elektroinstalace, rozvodů plynu, nosných konstrukcí domu a měnit dispozici bytu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele ve smyslu čl. 5 odst. 4 této smlouvy.

Smluvní strany shodně prohlašují, že ke dni účinnosti této nájemní smlouvy jsou v nevyhovujícím stavu následující součásti bytu, jak bylo uvedeno ve vývěsce, na základě které se nájemce o nájem bytu ucházel: ....

Provedení úprav součástí bytu uvedených v předchozím odstavci v odpovídající kvalitě v souladu se specifikací rozsahu provádění úprav bytu, kterou nájemce sepsal u správce před

podpisem této smlouvy a která tvoří její nedílnou přílohu č. 2, je podmínkou vzniku nároku nájemce na prodloužení nájemní smlouvy ve smyslu čl. 2 odst. 2 písm. b) této smlouvy.

Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této nájemní smlouvy se skutečným stavem bytu seznámil, a že stav bytu v době podpisu této smlouvy není překážkou jejího uzavření. Nájemce zároveň bere na vědomí, že mu nepřísluší jakákoli kompenzace ze strany pronajímatele z důvodů nevyhovujícího stavu bytu v době uzavření nájemní smlouvy nebo omezení možnosti nájemce pronajatý byt užívat v průběhu provádění jeho úprav nájemcem.

Strany si tímto výslovně sjednávají, že výše nájemného zohledňuje náklady na provedení nutných úprav. Z titulu provedených úprav bytu dle tohoto článku tedy již nájemci nevzniká žádné právo na protiplnění ze strany pronajímatele, a to ani v průběhu nájemního vztahu, ani po jeho skončení. Zejména nemá nájemce nárok na úhradu vynaložených nákladů na provedení těchto úprav, ani na úhradu protihodnoty toho, oč se případně zvýšila hodnota věci.

## **Čl. 7 Obecná ustanovení**

Práva a povinnosti nájemce se týkají i všech členů jeho domácnosti, i všech dalších osob, které se v bytě spolu s ním s jeho souhlasem vyskytují nebo zdržují.

Písemnosti mezi stranami této smlouvy se doručují pronajímateli na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy, správci domu na jeho korespondenční adresu a nájemci na adresu bytu, který je předmětem této smlouvy. Povinnost smluvní strany doručit písemnost druhé smluvní straně je splněna při doručování držitelem poštovní licence, jakmile držitel poštovní licence písemnost adresátovi doručí. Účinky doručení však nastanou i tehdy, jestliže držitel poštovní licence písemnost vrátí jako nedoručenou z důvodů, že adresát písemnost nevyzvedl v úložní lhůtě, nebo odmítl převzít nebo se na uvedené adrese již nezdržuje; za den doručení se v takovém případě považuje den, kdy byla písemnost vrácena druhé smluvní straně.

Otázky touto smlouvou výslovně neupravené, zejména ostatní práva a povinnosti smluvních stran z nájemního vztahu, možnosti jeho změn, způsoby jeho skončení, způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu apod., se řídí obecně závaznými právními předpisy.

Tuto smlouvu je možné změnit pouze dohodou stran, a to v písemné formě. K případným ujednáním v jiné než písemné formě se nepřihlíží.

Pokud by se některé ustanovení této smlouvy ukázalo jako zcela nebo zčásti právně neúčinné, není tímto dotčena platnost ostatních ujednání. V takovém případě je třeba smlouvu vykládat (provádět) dle jejího obsahu (účelu).

Nájemce souhlasí s evidováním svých osobních údajů uváděných ve smlouvě pro účely pronajímatele v souladu s ustanovením nájemní smlouvy, včetně její další evidence.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. To potvrzují svým podpisem.

## Čl. 8

Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smlouvy druhým z účastníků, účinnosti pak dnem, který je uveden v čl. č. 1 této nájemní smlouvy za podmínky, že do 14 dnů ode dne podpisu této smlouvy nájemce podepíše evidenční list u správce domu, jinak se tato smlouva automaticky ruší.

V Praze dne .....**x**.....

V Praze dne .....

(Osobně převzal(a) a souhlasí s uvedením osobních dat do NS a s jejich další evidencí)

**Ing. Jitka U r b á n k o v á**  
radní  
pro oblast bytové politiky

**x**

.....  
(pronajímatel)

.....  
(nájemce)

Příloha: doklad o složení jistoty  
Specifikace rozsahu provádění úprav bytu

čj.: byt/**x**/SN/15/Za

Na vědomí:

- nájemce
- správce **x**
- spis

<p style="text-align: center;"><b>Doložka</b> potvrzující, že byly splněny podmínky platnosti právního úkonu, ve smyslu ust. § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů</p> <p style="text-align: center;"><b>Odsouhlaseno usnesením RMČ č. <b>xxxx</b></b> <b>ze dne <b>xxxx</b></b></p> <p style="text-align: center;">vedoucí odboru.....<b>Ing. Petr Grametbauer</b> .....</p> <p style="text-align: center;">..... podpis</p>
--

vedoucí bytového oddělení: Zdena Szabová

AUN/SN