

Smlouva o nájmu bytu

č.

Smluvní strany:

Pronajímatel: **Městská část Praha 8**
se sídlem: Zenklova 1/35, 180 00 Praha 8 – Libeň
IČO: 00063797
bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.
číslo účtu:
zastoupena: společností Osmá správa majetku a služeb a.s., IČO: 04650522,
se sídlem Nekvasilova 625/2, 186 00 Praha 8 – Karlín,
zastoupenou

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:
datum narození:
trvale bytem:
bankovní spojení:
číslo účtu:

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce dále společně jen „smluvní strany“)

uzavírají v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto smlouvu o nájmu bytu:

I.

Úvodní ustanovení

1. Hlavní město Praha je na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, vlastníkem pozemku parc. č., zapsaného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č., vedeného pro k. ú. Kobyličky, obec Praha, jehož součástí je budova č. p., na adrese, Praha 8 (dále jen „budova“).
2. Pronajímatel má na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, nemovitosti specifikované v odst. 1 tohoto článku svěřeny do správy a vykonává k nim práva a povinnosti vlastníka. Součástí budovy je byt č., v podlaží, sestávající z (dále jen „byt“), specifikovaný v Evidenčním listu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.

3. Pronajímatel přenechává nájemci byt do jeho výlučného užívání a nájemce toto právo v celém rozsahu a za podmínek této smlouvy přijímá a zavazuje za něj hradit pronajímateli nájemné sjednané v této smlouvě.
4. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci byt ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání po podpisu této smlouvy. Pokud má byt nedostatky a závady, tak s nimi byl nájemce seznámen před podpisem této smlouvy.
5. O předání bytu ze strany pronajímatele a jeho převzetí ze strany nájemce bude smluvními stranami pořízen písemný protokol podepsaný oběma smluvními stranami. V tomto protokolu bude uveden seznam nedostatků a závad, jejichž případné odstranění si zajistí nájemce na své náklady. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel nebude tyto případné náklady nijak nájemci kompenzovat ani formou zhodnocení bytu, a to ani po skončení nájmu dle této smlouvy. Tyto úpravy bytu nejsou pronajímatelem vyžadovány a jejich případné provedení bude posuzováno jako drobná oprava.
6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli počet osob žijících v bytě. Nové členy domácnosti je nájemce oprávněn přijímat pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. V písemném oznámení je nájemce povinen uvést jména a data narození těchto osob.
7. Správu a údržbu bytu a budovy, vyjma dále definovaných drobných oprav a běžné údržby, zajišťuje pro pronajímatele, IČO:, se sídlem (dále jen „správce“).

II.

Doba nájmu

Nájem podle této smlouvy je sjednán na dobu určitou, a to od do

III.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši Kč/m² za měsíc, tj. Kč/měsíc (slovy: korun českých).
2. Nájemné a zálohy za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen „služby“) jsou uvedeny v Evidenčním listu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy a který obsahuje specifikaci služeb.
3. Nájemné a zálohy za služby se hradí měsíčně jednou platbou, a to nejpozději do patnáctého (15.) dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
4. Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájemného, záloh za služby nebo nedoplatku z vyúčtování služeb, je povinen pronajímateli uhradit zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené příslušnými právními předpisy podle právní úpravy účinné ke dni vzniku prodlení.
5. Smluvní strany si pro úhradu případného dluhu na nájemném, na zálohách za služby, nebo na nedoplatku na vyúčtování služeb a rovněž veškerá další peněžitá plnění dle této smlouvy sjednávají promlčecí lhůtu v délce 10 let.
6. V případě změny cen služeb, změny cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro určení výše plateb za tyto služby (např. vyúčtování služeb za předchozí rok, změna počtu osob apod.) si pronajímatel vyhrazuje právo jednostranné úpravy výše stanovených zálohových plateb za služby. Novou výši zálohových plateb za služby je pronajímatel

povinen oznámit nájemci přede dnem jejich splatnosti zasláním rozpisu úhrad nebo evidenčního listu.

7. Dodávku plynu a elektrické energie si nájemce zajistí samostatně na základě zvláštních smluv s dodavateli těchto energií a bude je hradit přímo jejich dodavatelům.
8. Pronajímatel je oprávněn každoročně vždy nejpozději do 31. 3. jednostranně zvýšit sjednané nájemné od 1. 4. maximálně o částku odpovídající procentní sazbě indexu meziročního růstu spotřebitelských cen, který je Českým statistickým úřadem vyhlášován za každý uplynulý kalendářní rok (dále jen „**Index**“), počínaje Indexem za rok 2025. Novou výši nájemného oznámí pronajímatel písemně nájemci.

IV.

Práva a povinnosti při užívání bytu

1. Nájemce prohlašuje, že zná stav bytu a před uzavřením této smlouvy měl možnost jeho prohlídky a že je způsobilý k nastěhování a obývání a nemá ke stavu bytu žádné připomínky. Stav bytu bude uveden v protokolu o předání a převzetí bytu, ve smyslu ujednání obsaženého v čl. I odst. 5 této smlouvy. Současně nájemce prohlašuje, že byl seznámen s energetickou náročností budovy, a že před podpisem této smlouvy obdržel průkaz energetické náročnosti budovy.
2. Drobné opravy bytu související s jeho užíváním a náklady spojené s jeho běžnou údržbou hradí nájemce. Za běžnou údržbu se považuje malování, nátěry a jiné udržovací práce v bytě, za drobné opravy se pokládají např. drobné opravy omítek a další opravy bytu a jeho zařízení, pokud každá jednotlivá oprava nepřesáhne částku 1 000 Kč. Podrobnosti stanoví nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.
3. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození způsobené v bytě a budově jím nebo osobami, kterým umožnil užívat byt. Neodstraní-li nájemce tyto závady a poškození ani po předchozím písemném upozornění pronajímatele, je pronajímatel oprávněn zajistit odstranění závad a poškození sám, a to na náklady nájemce.
4. Nájemce a osoby, které užívají byt, jsou povinni byt, společné prostory a zařízení budovy užívat řádně, a to tak, aby nedocházelo k rušení ostatních obyvatel a uživatelů budovy a byla šetřena jejich práva a oprávněné zájmy.
5. Jakékoliv užívání bytu k jiným účelům než k bydlení, lze pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do bytu za účelem kontroly řádného užívání bytu, provedení nutných oprav, úprav a rekonstrukcí a provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé užitkové vody a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot.
7. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě, že tak nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele učiní, nemá nájemce nárok na jakoukoliv kompenzaci nákladů ze strany pronajímatele a při skončení nájmu je povinen byt uvést do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
8. Přijetí nového člena domácnosti nájemce je možné jen po udělení předchozího písemného souhlasu pronajímatele, to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu

osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení je nájemce povinen uvést jména a data narození těchto osob. Nájemce je povinen řádně a pečlivě poučit členy své domácnosti i své návštěvy o jejich povinnostech dle této smlouvy a odpovídá za jejich dodržování. Poruší-li člen domácnosti nájemce či jeho návštěva některou povinnost dle této smlouvy odpovídá za jejich porušení nájemce, jako by se takového porušení dopustil sám.

9. Pronajímatel požaduje, 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.
10. Nájemce prohlašuje, že se pečlivě seznámil s Domovním řádem, který je jako příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy a zavazuje se, že bude dodržovat povinnosti, jež mu ukládá Domovní řád a zdrží se činností, jež Domovní řád zakazuje. Nájemce je povinen seznámit s Domovním řádem všechny členy své domácnosti i své návštěvy, a za porušení Domovního řádu ze strany těchto osob odpovídá, jako by se porušení dopustil sám. Domovní řád je součástí této smlouvy a v případě porušení povinností a/nebo nedodržení zákazů jím uložených se jedná o porušení povinností podle této smlouvy. V případě nutnosti aktualizace je pronajímatel oprávněn Domovní řád upravit a vyvěsit jej na viditelném místě v domě a doručit nájemci.

V.

Podnájem bytu

1. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat byt jinému do podnájmu.
2. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu nabízet byt k užívání třetím osobám nebo takovou nabídku inzerovat. Nájemce není oprávněn nabízet byt ke krátkodobým podnájmům či ubytování třetích osob prostřednictvím služeb typu airbnb, booking atp.
3. Dohoda o vzájemné výměně bytu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele je vyloučena.

VI.

Skončení nájmu

1. Nájem bytu skončí uplynutím doby, na kterou by sjednán, písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce.
2. Pronajímatel může vypovědět nájem z důvodů uvedených v ust. § 2288 občanského zákoníku. Tříměsíční výpovědní doba začne plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla nájemci.
3. Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.
4. V případě, kdy nájemce či jiné osoby pokračují v užívání bytu po skončení nájmu, k obnovení nájmu, resp. k jeho prodloužení ve smyslu ust. § 2285 občanského zákoníku nedojde.

VII.

Předání bytu

Po skončení nájmu je nájemce povinen byt předat správci pověřenému pronajímatelem. Byt, včetně příslušenství, musí být předán v takovém stavu, který odpovídá stavu uvedenému v předávacím protokolu, který byl sepsán při převzetí bytu, včetně případných schválených změn, ke kterým došlo v průběhu užívání bytu, a to s přihlédnutím k obvyklému opotřebení vyplývajícimu z řádného užívání bytu. O předání bytu, včetně příslušenství a klíčů, smluvní strany sepíšíou protokol.

VIII.

Následky porušení povinností nájemcem a sankční ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s úhradou nájemného, záloh za služby nebo nedoplatku z vyúčtování služeb je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky denně, a to za každý, byť jen započatý den prodlení, to vše až do celkové výše odpovídající trojnásobku dohodnutého nájemného. Pokuta je splatná bez dalšího vždy k poslednímu dni měsíce, v němž k porušení došlo. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká nárok pronajímatele na náhradu škody.
2. Poruší-li nájemce (příp. člen jeho domácnosti nebo jeho návštěva) některou ze svých povinností sjednaných v čl. IV., V. a/nebo VII. této smlouvy, náleží pronajímateli smluvní pokuta ve výši odpovídající 0,4násobku měsíčního nájemného, a to za každé jednotlivé porušení povinnosti. Pokuta je splatná bez dalšího vždy k poslednímu dni měsíce, v němž k porušení došlo. Zaplacením smluvní pokuty nezaniká nárok pronajímatele na náhradu škody.
3. Smluvní strany se zároveň dohodly, že každé porušení povinnosti, na základě něhož vznikne pronajímateli nárok na smluvní pokutu, platí za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu, a je tedy výpovědním důvodem ve smyslu ust. § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku.

IX.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání bytu, společných prostorů a zařízení budovy příslušná ustanovení občanského zákoníku a dalších příslušných zvláštních právních předpisů.
2. Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky, které jsou jako takové označeny, očíslovány a podepsány oběma smluvními stranami.
3. Smluvní strany si tímto ujednávají rozvazovací podmínku pro případ nepřevzetí bytu nejpozději do 30 dnů po podpisu této smlouvy tak, že 31. dnem po podpisu této smlouvy zaniká tato smlouva. Rozvazovací podmínka může být písemnou dohodou smluvních stran odložena, vyloučena či jinak měněna.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží pronajímatel, nájemce a správce. Tato smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
5. Adresami pro doručování písemností (pakliže nebude druhé smluvní straně písemně doložena adresa jiná) jsou:

Pronajímatel: adresa uvedená v záhlaví této smlouvy,

Nájemce: adresa, na níž se byt nachází.

6. Smluvní strany se dohodly, že případné spory vzniklé z této smlouvy budou řešeny přednostně smírnou cestou. Nepodaří-li se smíru dosáhnout, budou spory řešeny u místně a věcně příslušného soudu v České republice dle českého práva.
7. Nájemce bere na vědomí, že má vůči pronajímateli právo (i) na přístup k osobním údajům, (ii) na opravu nepřesných nebo nepravdivých osobních údajů, dále práva (iii) požadovat vysvětlení v případě podezření, že zpracováním jejích osobních údajů je narušena ochrana jejího osobního a soukromého života nebo že osobní údaje jsou zpracovávány v rozporu s právními předpisy, (iv) požadovat nápravu situace, která je v rozporu s právními předpisy, zejména formou zastavení nakládání s osobními údaji, jejich opravou, doplněním či odstraněním, (v) obrátit se na Úřad pro ochranu osobních údajů, (vi) na výmaz osobních údajů, nejsou-li již osobní údaje potřebné pro účely, pro které byly shromážděny či jinak zpracovány, anebo zjistí-li se, že byly zpracovávány protiprávně, (vii) na omezení zpracování osobních údajů, (viii) právo na přenositelnost údajů a (ix) právo vznést námitku, po níž zpracování jejích osobních údajů ukončí, neprokáže-li se, že existují závažné oprávněné důvody pro zpracování, jež převažují nad zájmy nebo právy a svobodami subjektu údajů, zejména, je-li důvodem případné vymáhání právních nároků.
8. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, jakož i pravé a svobodné vůle smluvních stran. Tato smlouva nebyla uzavřena pod hrozbou tělesného nebo duševního násilí, v důsledku lsti a plnění dle této smlouvy není nemožné ani se nepříčí dobrým mravům. Smluvní strany jsou svéprávné a nejsou si vědomy žádných překážek, jež by jim znemožňovaly zavázat se k plnění povinností a výkonu práv dle této smlouvy. Na důkaz veškerých výše uvedených skutečností připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.
9. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Evidenční list

Příloha č. 2 – Domovní řád

V Praze dne

V Praze dne

Za pronajímatele:

Nájemce:

.....
jméno a příjmení

.....
jméno a příjmení

Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 8

Rozhodnuto orgánem městské části:

Datum jednání a číslo usnesení: