

# N á j e m n í s m l o u v a

## Smluvní strany:

**PRONAJÍMATEL:** Městská část Praha 8

se sídlem: Zenklova 1/35, 180 00 Praha 8 – Libeň

IČ: 00063797

DIČ: CZ00063797

bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.

číslo účtu: ...../0800

zastoupená na základě „Příkazní smlouvy“ správní firmou ....., se sídlem  
....., IČ: ....., zastoupenou .....

(dále jen „pronajímatel“)

**NÁJEMCE:** .....

datum narození: .....

trvale bytem: .....

(dále jen „nájemce“)

(společně dále jen „smluvní strany“)

## I.

### Úvodní ustanovení

1. Pronajímateli je na základě obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, svěřen do správy bytový dům č. p. ....., který je součástí pozemku parc. č. ....., k. ú. ....., obec ....., na adrese ....., 180 ... Praha 8 (dále jen „bytový dům“).
2. Předmětem této smlouvy je nájem bytu č. ....., umístěného v ... podlaží bytového domu, blíže specifikovaný v „Evidenčním listu“ pro výpočet nájemného, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí (dále jen „byt“).
3. Pronajímatel dává nájemci do nájmu byt v souladu s podmínkami stanovenými v této smlouvě.
4. Správu a údržbu bytu zajišťuje společnost Osmá správa majetku a služeb a.s., se sídlem Nekvasilova 625/2, Praha 8 - Karlín, tel. 284 841 780 (dále jen „správní firma“).

## II.

### Doba nájmu

Nájem je sjednán na dobu neurčitou ode dne .....

### III.

#### Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Nájemné se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem ve výši 150,- Kč/m<sup>2</sup> započitatelné plochy bytu za měsíc, tj. .... Kč/měsíc.
2. Nájemce hradí zálohy za plnění poskytovaná s užíváním bytu (služby) ve výši stanovené v „Evidenčním listu“, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy a který obsahuje specifikaci plnění poskytovaných s užíváním bytu.
3. Dohodnuté nájemné za první měsíc nájmu ve výši částky ..... Kč (slovy: ..... korun českých) uhradil nájemce pronajímateli před podpisem této smlouvy na účet č. **189026-2000881329/0800**, vedený u České spořitelny, a.s. Od druhého měsíce nájmu bude nájemce hradit měsíční nájemné dle odst. 1 tohoto článku.
4. Nájemné a zálohy na služby se hradí měsíčně pozadu, a to do 15. dne následujícího měsíce. Bude-li nájemné hrazeno ve prospěch pronajímatele prostřednictvím SIPO (Soustředěné inkaso plateb obyvatelstva) na základě smlouvy uzavřené mezi nájemcem a příslušným obstaravatelem služby SIPO, je jeho splatnost k poslednímu dni měsíce následujícího po měsíci, za které se nájemné hradí.
5. Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájemného, záloh za služby nebo s úhradou nedoplatku z vyúčtování služeb souvisejících s užíváním bytu, je povinen pronajímateli uhradit úrok z prodlení podle platné právní úpravy účinné ke dni vzniku prodlení a ve výši stanovené příslušným právním předpisem.
6. Smluvní strany si pro úhradu případného dluhu na nájemném, na zálohách na služby, nebo na úhradě nedoplatku na vyúčtování plnění spojených s užíváním bytu sjednávají promlčecí lhůtu v délce 10 let.
7. V případě změny cen služeb spojených s užíváním bytu, 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.
8. Smluvní strany si sjednávají možnost zvyšování nájemného dle § 2249 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), s ohledem na stav bytu (nezbytné opravy a investice), lze tak ale učinit nejdříve po 10 letech trvání nájemního vztahu.

### IV.

#### Zvláštní ustanovení

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce provede v bytě na vlastní náklady veškeré stavební úpravy, opravy, příp. rekonstrukce, které jsou uvedeny v „Technickém pasportu“, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy (dále jen „úpravy“). Úpravy budou provedeny v souladu s touto smlouvou.
2. Nájemce se zavazuje, že veškeré úpravy budou provedeny v souladu se zvláštními právními předpisy, ČSN a ČSN EN. Instalaci elektřiny a plynu provede nájemce dle platných ČSN a ČSN EN, což doloží výchozími revizemi. Nájemce je povinen technicky zajistit možnost připojení elektroměru, které zajišťuje dodavatel energie.
3. Rekonstrukci vody a kanalizace v koupelně, WC a v kuchyni doloží nájemce tlakovou zkouškou vody a zkouškou těsnosti kanalizace.

4. Nájemce se zavazuje, že po dobu provádění úprav bude dbát na to, aby co nejméně rušil ostatní nájemce v bytovém domě a bude provádět denní úklid společných částí bytového domu, které byly stavební činností znečištěny.
5. Nájemce se zavazuje, že úpravy provede nejpozději do ..... od uzavření této smlouvy. Dále se zavazuje, že nejpozději do 30 dnů ode dne provedení úprav (tj. jejich stavebního dokončení a prověření jejich funkčnosti) oznámí tuto skutečnost pronajímateli, předá mu kopie veškerých dokladů souvisejících s jejich provedením (zejména kolaudační souhlas – je-li nutný na základě příslušných právních předpisů, výchozí revizi elektřiny a plynu, tlakovou zkoušku vody, zkoušku nepropustnosti kanalizace a další) a umožní pronajímateli kontrolu provedených úprav. Při kontrole provedených úprav bude sepsán zápis o provedených úpravách a skutečném stavu bytu.
6. Zařizovací předměty (zejména kuchyňská linka, sporák, vestavěné skříně) nebudou součástí úprav, jejich provedení či umístění je rozhodnutím nájemce a zůstávají v jeho vlastnictví.
7. Nájemce se zavazuje, že v bytě provede úpravy v hodnotě minimálně ..... Kč, a to tak, aby byly provedeny veškeré úpravy dle přílohy č. 2 této smlouvy.
8. Náklady na úpravy hradí nájemce a smluvní strany se dohodly, že nemá nárok na jejich kompenzaci pronajímatelem, a to ani po skončení nájmu.
9. Nájemce bere na vědomí, že porušení jakékoli povinnosti stanovené v tomto článku bude považováno za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu, které zakládá důvod pro výpověď z nájmu bytu.

## V.

### Práva a povinnosti při užívání bytu

1. O předání bytu ze strany pronajímatele a jeho převzetí ze strany nájemce bude smluvními stranami pořízen písemný protokol podepsaný oběma stranami.
2. Nájemce prohlašuje, že zná stav bytu a měl možnost prohlídky bytu. Stav bytu bude uveden v protokolu o předání a převzetí bytu. Současně nájemce prohlašuje, že byl seznámen s energetickou náročností bytového domu a že před podpisem této smlouvy obdržel průkaz energetické náročnosti bytového domu. Nájemce je se stavem bytu bezvýhradně srozuměn a výslovně prohlašuje, že výše nájemného odpovídá stavu bytu a stav bytu nezakládá možnost uplatnění nároku na slevu z nájemného vůči pronajímateli.
3. Drobné opravy bytu související s jeho užíváním a náklady spojené s jeho běžnou údržbou hradí nájemce.
4. Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem v bytě, jsou povinny řádně užívat byt, společné prostory a zařízení bytového domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
5. Jakékoliv užívání bytu k jiným účelům než k bydlení je možné pouze s výslovným předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v bytovém domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v bytovém domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak ani po předchozím upozornění pronajímatele, budou závady a poškození odstraněny na jeho náklady.
7. 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.

8. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy a rekonstrukce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele s výjimkou úprav uvedených v čl. IV. této smlouvy.
9. 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, data narození a vztah těchto osob k nájemci bytu. Neučiní-li nájemce písemné oznámení dle předchozí věty ani do 2 měsíců od doby, co změna nastala, má se za to, že nájemce závažně porušil svou povinnost.
10. Nájemce není oprávněn byt podnajmout bez udělení předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
11. 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. Nedodržení této povinnosti nájemce se považuje za závažný důvod pro vypovězení nájmu.

## **VI. Zánik nájmu bytu**

1. Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí.
2. Pronajímatel může vypovědět nájem z důvodů uvedených v § 2288 občanského zákoníku, a to v tříměsíční výpovědní době, která začne plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
3. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště 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. Nájemce je srozuměn s tím, že po uzavření této smlouvy může dojít ke změně v osobě pronajímatele v důsledku převodu bytového domu, v němž se byt nachází, na třetí osobu. V takovém případě nový vlastník vstoupí do práv a povinností pronajímatele.

## **VII. Předání bytu**

Po zániku nájmu je nájemce povinen byt předat pronajímateli anebo pověřené správní firmě. Byt, včetně příslušenství, musí být předán v takovém stavu, který odpovídá stavu uvedenému v zápise, který bude sepsán při převodu bytu po provedených úpravách (viz čl. IV. odst. 5. této smlouvy), včetně případných schválených změn, ke kterým došlo v průběhu užívání bytu. O předání bytu, včetně příslušenství a klíčů, se sepíše protokol.

**VIII.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání bytu, společných prostorů a zařízení domu příslušná ustanovení občanského zákoníku a dalších zvláštních právních předpisů souvisejících.
2. Smluvní strany si tímto ujednávají rozvazovací podmínku pro případ nepřevzetí bytu nejpozději do 30 dnů po podpisu této smlouvy tak, že uplynutím 30. dne po podpisu této smlouvy tato smlouva zaniká. Rozvazovací podmínka může být písemnou dohodou smluvních stran odložena, vyloučena, či jinak měněna.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží pronajímatel, nájemce a správní firma.
4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran. Korespondenční adresy pro doručování písemností (pakliže nebude druhé smluvní straně písemně doložena adresa jiná) jsou následující:  
Pronajímatel: adresa uvedená v záhlaví této smlouvy;  
Nájemce: adresa, na níž se byt nachází.
5. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:  
Příloha č. 1 – Evidenční list  
Příloha č. 2 – Technický pasport

**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: Rada městské části Praha 8

Datum jednání a číslo usnesení: ....., č. Usn RMC .....

V Praze dne .....

V Praze dne .....

Za pronajímatele:

Nájemce:

.....

.....