

# VZOR

## SMLOUVA o nájmu bytu

Smluvní strany

### 1. Hlavní město Praha

se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, PSČ 110 01

IČO: 000 64 581, DIČ: CZ00064581

zastoupené

TRADE CENTRE PRAHA a.s.

se sídlem Praha 2, Blanická 1008/28, PSČ 120 00

IČO: 004 09 316, DIČ: CZ00409316

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod spis. zn. B 43

ID datové schránky: vajgqj2

(dále jen „pronajímatel“)

a

### 2. ....

dat. nar. ....

č. OP .....

trvale bytem ....., PSČ .....

ženatý/vdaná/svobodný/svobodná/rozvedený/rozvedená

e-mail: .....

(dále jen „nájemce“)

uzavírají podle ustanovení § 2201 a násl. ve spojení s § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění (dále také i jen „občanský zákoník“), tuto smlouvu:

## I. Prohlášení

**I.1.** Společnost TRADE CENTRE PRAHA a.s. prohlašuje, že je na základě Smlouvy o zajištění správy a obchodního využití majetku a o výkonu dalších činností uzavřené s hlavním městem Prahou dne ..... v platném znění oprávněna pronajímat byty a prostory sloužící podnikání v památkově chráněné stavbě č. p. ...., která je součástí pozemku parc. č. ...., k. ú. ...., na adrese ....., (dále také i jen „stavba“ nebo „objekt“ nebo „dům“), ve vlastnictví hlavního města Prahy, a zabezpečovat řádně plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytů a prostorů sloužících podnikání spojeno.

**I.2.** Nájemce prohlašuje, že je ve smyslu obecných předpisů svéprávný a může tak právně jednat a nejsou mu známy žádné okolnosti, které by vylučovaly uzavření smlouvy.

**I.3.** Nájemce prohlašuje, ve smyslu § 745 odst. 2 občanského zákoníku, že na základě předchozí dohody s manželkou společný nájem nevznikne.

## II. Předmět nájmu

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci ve stavbě specifikované v čl. I. odst. I.1. této smlouvy byt č. .... s dispozicí 3+kk ve ..... nadzemním podlaží (.....patro) na .....schodišti, o celkové výměře ..... m<sup>2</sup>, sestávající z pokoje o výměře ..... m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře ..... m<sup>2</sup>, koupelny o výměře ..... m<sup>2</sup> a WC o výměře ..... m<sup>2</sup>. Součástí bytu je terasa o výměře ..... m<sup>2</sup>, balkon o výměře ..... m<sup>2</sup>. Příslušenstvím bytu je sklep o výměře ..... m<sup>2</sup>, komora o výměře ..... m<sup>2</sup>. Veškeré pronajímané prostory jsou vyznačeny na situačním plánu (příloha č. 1), (dále jen „předmět nájmu“ nebo „byt“).

Pronajímatel upozorňuje, že se jedná o nájemní byt, který není určený k převodu do soukromého vlastnictví. Převod do soukromého vlastnictví podléhá rozhodovací pravomoci voleného zastupitelstva hlavního města Prahy. Uzavření nájemní smlouvy nezakládá žádné právo ani legitimní očekávání, že k takovému převodu dojde nebo v budoucnosti dojít může.

### III. Doba nájmu

**III.1.** Nájem se sjednává na **dobu určitou od ..... do .....** (dále jen „řádná doba nájmu“). **MAX 2 ROKY.**

**III.2.** Smluvní strany výslovně vylučují použití § 2285 občanského zákoníku.

### IV. Cenová a finanční ujednání

**IV.1.** Za užívání předmětu nájmu se stanoví smluvní nájemné ve výši ..... **Kč měsíčně.** Nájemné bude každý rok k 1. červenci valorizováno o míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí rok (příčemž rozhodná je roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců předchozího roku proti průměru 12 měsíců roku, který jej předcházel), a to počínaje 1. 7. 20... Nájemné je osvobozeno od DPH dle § 56a zák. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění.

**IV.2.** Obě smluvní strany se dále dohodly na zálohovém zúčtovaném placení nákladů za služby spojené s nájmem. Na úhradu za veškerá plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním pronajatého bytu nájemcem (dále také i jen „plnění“) se stanoví měsíční záloha v celkové výši ..... **Kč**, dle tohoto rozpisu:

| Druh plnění                  | Započitatelné m <sup>2</sup> | Započitatelné osoby                              |
|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------|
| vodné, stočné                | --                           | ...                                              |
| topení – poměrová měřidla    | ...                          | --                                               |
| ohřev teplé užitkové vody    | ...                          | ...                                              |
| úklid společných prostor     | --                           | ...                                              |
| provoz výtahu                | --                           | ...                                              |
| odvoz TDO                    | --                           | ...                                              |
| osvětlení společných prostor | --                           | ...                                              |
| elektrická energie           | samostatný elektroměr        | bude převeden na nájemce / dle skutečného odečtu |

**IV.3.** Roční vyúčtování skutečných nákladů na výše uvedená plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním předmětu nájmu za předchozí zúčtovací období, předloží pronajímatel nájemci každoročně do 30. dubna roku následujícího po zúčtovacím období. Na rozdíl mezi skutečnými náklady za plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním bytu a celkovou úhradou záloh na tato plnění v uplynulém roce vystaví pronajímatel nájemci fakturu, kterou je nájemce povinen uhradit ve stanovené splatnosti. Případný přeplatek bude nájemci vrácen na účet, jehož číslo nájemce písemně sdělí pronajímateli.

**IV.4.** Pronajímatel je oprávněn jednostranným písemným oznámením doručeným nájemci upravit výši záloh zejm. v případě, že dojde ke zvýšení cen služeb, jejich kvality anebo ke zvýšené spotřebě služeb ze strany nájemce. Zvýšené zálohy je nájemce povinen hradit s platností a účinností od následujícího čtvrtletí po oznámení nájemci. Nájemce se zavazuje takto upravené zálohy platit.

**IV.5.** Nájemce bude platit nájemné a zálohy na plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním bytu dle odst. IV.1. a IV.2. tohoto článku měsíčně předem vždy do **5. dne** kalendářního měsíce, na který má být placeno, a to ve prospěch bankovního účtu č. **xxxxxx-0005157998/6000** u PPF banka a.s., s uvedením **variabilního symbolu ....** pro nájemné a pro zálohy na plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním bytu.

Za období od .....do ..... uhradí nájemce nájemné ve výši ..... Kč a zálohy na plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním bytu ve výši ..... Kč nejpozději do .....

**IV.6.** Nájemce se zavazuje nejpozději do ..... složit na bankovní účet pronajímatele č. **xxxxxx-0005157998/6000**, **variabilní symbol ....**, peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem (dále také jen „jistota“), a to ve výši **tří měsíčních nájmu**, což činí celkem ..... **Kč**.

**IV.7.** Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel má právo použít jistotu k úhradě dlužného nájemného a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem. Nájemce je povinen po písemné výzvě pronajímatele doplnit jistotu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce ode dne doručení písemné výzvy pronajímatele k doplnění jistoty. Jistota bude nájemci vrácena, pokud nebyla oprávněně čerpána, po skončení nájmu, a to nejpozději do čtyř týdnů ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli.

**IV.8.** Pro včasnost úhrady je rozhodující den, kdy bude příslušná částka připsána na účet pronajímatele nebo nájemce.

**IV.9.** Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo vyúčtování za plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním bytu, zavazuje se uhradit pronajímateli úroky z prodlení v zákonné výši. Nájemce je povinen hradit úroky z prodlení ode dne prodlení do zaplacení dlužné částky za nájemné nebo vyúčtování za plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním bytu. Úroky z prodlení jsou splatné jednou měsíčně do posledního dne každého kalendářního měsíce, ve kterém trvá prodlení nájemce se zaplacením nájemného nebo vyúčtování za plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním bytu.

## **V.**

### **Užívání předmětu nájmu, podnájem**

**V.1.** Nájemce je povinen užívat předmět nájmu výhradně k bydlení

**V.2.** Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem pronajatého bytu a tento byt je a považuje ho za byt ve stavu způsobilém smluvenému užívání. Pronajímatel předá nájemci byt písemným předávacím protokolem, jehož součástí je též Provozní řád objektu, tj. stavby uvedené v čl. I. odst. I.1. smlouvy a ve kterém bude uveden stav předávaného bytu včetně popisu bytu, jeho vybavení a stavu elektroměru, a to nejpozději ke dni vzniku nájemního vztahu, přičemž podmínkou je složení jistoty dle čl. IV. odst. IV.6. této smlouvy a uhrazené nájemné a zálohy na plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním pronajatého bytu na první měsíc nájmu dle čl. IV. odst. IV.5. této smlouvy.

**V.3.** Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv.

**V.4.** Nájemce bere na vědomí, že pokud jím vnesený movitý majetek do bytu není pojištěn, pojištění takového majetku si nájemce zajišťuje sám.

**V.5.** Nájemce je povinen písemně a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob v bytě pro rozúčtování v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce. Nesplní-li nájemce tuto povinnost ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, považuje se to za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem podle § 2291 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Pro účely vyúčtování úhrady za plnění poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním bytu bude počet osob stanoven odborným odhadem.

**V.6.** Nájemce je oprávněn přijmout další osobu do bytu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, s výjimkou osoby blízké.

**V.7.** Nájemce je oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

**V.8.** Nájemce se zavazuje dodržovat provozní řád stavby/domu, který mu bude předán při předání bytu dle odst. V.2. tohoto článku.

**V.9.** Nájemce je povinen mít označenou svým jménem určenou poštovní schránku umístěnou v přízemí objektu.

**V.10.** Nájemce není oprávněn jakýmkoli způsobem inzerovat na veřejných portálech, případně i jinak nabízet k pronájmu, předmět nájmu třetím osobám. Porušení tohoto ustanovení se považuje za hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět.

## **VI.**

### **Údržba a opravy předmětu nájmu**

**VI.1.** Nájemce bere na vědomí, že předmětný byt je ve stavbě, která je památkově chráněna a při veškeré své činnosti tuto skutečnost vždy zohlední. Nájemce se zejména zavazuje nezasahovat do historických prvků v bytě žádným způsobem, v jehož důsledku by mohlo dojít k jejich poškození.

**VI.2.** Nájemce nesmí provádět stavební úpravy v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení tohoto ustanovení může být důvodem k vypovědi z bytu.

**VI.3.** V případě, že nájemce upraví předmět nájmu vlastním nákladem, nezavazuje se pronajímatel k úhradě těchto nákladů jak před jejich provedením, tak po jejich provedení, tak po skončení nájmu, i když dal k úpravám souhlas.

**VI.4.** Nájemce se zavazuje, že bude udržovat předmět nájmu v řádném stavu. Během doby pronájmu je nájemce povinen provádět v předmětu nájmu na vlastní náklady drobné opravy a běžnou údržbu v souladu s Nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

**VI.5.** Nájemce se zavazuje předcházet škodám na předmětu nájmu. Nájemce se zavazuje ohlásit pronajímateli neprodleně nezbytnost provedení takových oprav, k nimž je povinen vlastník nemovité věci. Nesplněním této povinnosti odpovídá nájemce za škodu, která by tím případně vznikla.

**VI.6.** Nájemce je povinen umožnit vstup do pronajatého bytu zástupci pronajímatele, a to na základě písemné žádosti pronajímatele doručené nájemci alespoň dva dny předem, a to zejm. za účelem provedení kontroly předmětu nájmu, údržby, opravy, prohlídky, měření a další činnosti související s předmětem nájmu. Tato podmínka neplatí v případě havárie nebo nebezpečí jiné škody na předmětu nájmu.

**VI.7.** Nájemce je povinen oznámit pronajímateli jméno a kontakt na osobu, která v případě havarijní situace v bytě v době nepřítomnosti nájemce umožní vstup do bytu a odstranění závady. Při nesplnění této povinnosti je pronajímatel oprávněn, hrozí-li škoda pronajímateli nebo ostatním nájemcům domu, byt za přítomnosti nepodjaté osoby otevřít, závadu odstranit a byt uzavřít. Náklady takto vzniklé nesplněním povinností nájemce hradí nájemce.

**VI.8.** Jestliže nájemce ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě, spojené se složitou dosažitelností své osoby, je povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli a současně sdělit pronajímateli jméno a telefonní kontakt na osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné.

## **VII. Skončení nájmu**

**VII.1.** Nájemní vztah končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, a to dle článku III. odst. III.1. uplynutím řádné doby nájmu.

**VII.2.** Nájemce může vypovědět tuto smlouvu před uplynutím sjednané doby z důvodů uvedených v § 2287 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a pronajímatel z důvodů uvedených v § 2288 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v tříměsíční výpovědní době, která počne běžet prvním dnem následujícího měsíce po dojití výpovědi. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně ve smyslu § 573 občanského zákoníku.

**VII.3.** Pronajímatel může dále vypovědět tuto smlouvu z důvodů uvedených v § 2291 odst. 1) a 2) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to bez výpovědní doby.

**VII.4.** Ke dni zániku nájmu je nájemce povinen pronajatý byt vyklidit, řádně uklidit a vyklizený a čistý byt odevzdat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k míře běžného opotřebení. O zpětném předání bude vyhotoven písemný protokol, ve kterém v případě vyššího poškození bytu, než by odpovídalo běžnému opotřebení, sjednají smluvní strany výši úhrady, kterou se nájemce zavazuje neprodleně, nejdéle do dvou dnů ode dne podpisu předávacího protokolu uhradit. Pokud nájemce pronajatý byt ke dni skončení nájmu neodevzdá zpět pronajímateli, má pronajímatel nárok na náhradu ve výši sjednaného nájemného až do dne, kdy nájemce byt pronajímateli skutečně odevzdá.

## **VIII. Salvátorská klauzule**

Pokud některé z ustanovení této nájemní smlouvy bude nebo se stane neplatným a týká-li se důvod neplatnosti jen takové části smlouvy, kterou lze od jejího ostatního obsahu oddělit, je neplatnou jen tato část, lze-li předpokládat, že by k právnímu jednání došlo i bez neplatné části, rozpoznala-li by strana smlouvy neplatnost včas. Smluvní strany se zavazují, že namísto neplatného ustanovení dohodnou takové ustanovení, které neplatné ustanovení nahradí a zároveň bude dodržen účel smlouvy.

## **IX. Informace o zpracování osobních údajů**

**IX.1.** Pronajímatel informuje nájemce o uchovávání osobních údajů, které mu v rámci smluvního vztahu byly poskytnuty, a to všechny nebo některé uvedené níže:

- Jméno, příjmení;
- Datum narození;
- Číslo občanského průkazu;
- Rodinný stav;
- Adresa;
- E-mailová adresa;

- Telefonní číslo;
- Bankovní účet;
- Identifikační číslo nájemce, jedná-li se o osobní údaj;
- Daňové identifikační číslo,

a to v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), (dále jen „Nařízení“), a to za účelem poskytnutí plnění ze smlouvy a dále za účelem evidence smlouvy a případného budoucího uplatnění a obranu práv a povinností smluvních stran.

**IX.2.** Uchování a zpracování osobních údajů je za výše uvedeným účelem po dobu 10 let od realizace poslední části plnění dle smlouvy, nepožaduje-li jiný právní předpis uchování smluvní dokumentace po dobu delší.

Výše uvedené zpracování je umožněno na základě

- čl. 6 odst. 1 písm. b) Nařízení – zpracování nezbytné pro splnění smlouvy, a
- čl. 6 odst. 1 písm. f) Nařízení – je-li to nezbytné pro účely oprávněných zájmů správce.

**IX.3.** Pronajímatel prohlašuje, že veškeré osobní údaje jsou důvěrné a nebudou poskytnuty žádné třetí osobě. Výjimku představují zpracovatelé, kterými jsou:

- Poskytovatel informačního systému Qi, iDES, IS ALeX a GORDIC;
- Poskytovatel centrálního datového úložiště;
- Poskytovatel softwaru MS Office;
- Poskytovatel vyúčtování spotřebovaných služeb.
- Případně další poskytovatelé zpracovatelských softwarů, služeb a aplikací, které však v současné době pronajímatel nevyužívá.

**IX.4.** Nájemce má podle Nařízení právo:

- požadovat po pronajímateli informaci, jaké osobní údaje zpracovává,
- vyžádat si u pronajímatele přístup k těmto údajům a tyto nechat aktualizovat nebo opravit, popřípadě požadovat omezení zpracování,
- požadovat po pronajímateli výmaz osobních údajů – výmaz pronajímatel provede, pokud tento výmaz není v rozporu s odst. IX.1. tohoto článku a oprávněnými zájmy pronajímatele,
- na přenositelnost údajů a právo požadovat kopii zpracovávaných osobních údajů,
- na účinnou soudní ochranu, pokud má za to, že jeho práva podle Nařízení byla porušena v důsledku zpracování jeho osobních údajů v rozporu s tímto Nařízením,
- v případě pochybností o dodržování povinností souvisejících se zpracováním osobních údajů obrátit se na pronajímatele nebo na Úřad pro ochranu osobních údajů.

## **X.**

### **Závěrečná ustanovení**

**X.1.** Nedílnou součástí této smlouvy o nájmu jsou tyto přílohy:  
Příloha č. 1 – Situační plán

**X.2.** Tato smlouva představuje úplné ujednání smluvních stran. Veškeré změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze formou písemného dodatku a za souhlasu obou smluvních stran. Smluvní strany sjednávají, že změna čísla bankovního účtu nevyžaduje změnu této smlouvy. Smluvní strany jsou však povinny takovou změnu bez zbytečného odkladu sdělit písemně druhé smluvní straně, a to prostřednictvím e-mailu, výjimečně pokud není možná elektronická komunikace, tak formou dopisu.

**X.3.** Jakékoliv oznámení pronajímatele bude nájemci zasláno datovou schránkou, případně doporučeně dopisem na adresu nájemce. Smluvní strany se dohodly, že běžná provozní komunikace např. oznámení valorizace nájmu, navýšení záloh na služby, platební upomínky generované systémem

pronajímatele apod. bude oznamována elektronicky na emailovou adresu nájemce uvedenou v záhlaví této smlouvy.

**X.4.** Skutečnosti neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými předpisy, zejména občanským zákoníkem a zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

**X.5.** Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, přičemž dvě vyhotovení obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

**X.6.** Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

**X.7.** Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli neprodleně, nejpozději však do 10 dnů od jejího vzniku, jakoukoli změnu identifikačních údajů uvedených v preambuli smlouvy.

**X.8.** Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoli dalších podmínek.

**X.9.** Smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva je sepsána dle jejich svobodné vůle a jako správnou ji stvrzují svými podpisy.

za pronajímatele:

za nájemce:

V Praze dne .....

V Praze dne .....

.....

.....

.....