

Smlouva o nájmu bytu

uzavřená v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění
a v souladu s Usnesením RMČ Praha 6 č. ... ze dne ...
a dle pokynu OSM č. ... ze dne ...

Níže uvedeného dne, měsíce a roku se smluvní strany

Městská část Praha 6

se sídlem: Čs. armády 23, Praha 6, PSČ 160 52

zastoupena:

IČ: 00063703, DIČ: CZ00063703

(dále jen „pronajímatel“)

ve věci této smlouvy je na základě dílčí příkazní smlouvy č. S-728/2021/OSM ze dne 29.11.2021, ve znění dodatků č. 1 - X, oprávněna jednat společnost

SNEO, a.s.

se sídlem: Nad Alejí 1876/2, Praha 6, PSČ 162 00

jednající:

.....

IČ: 27114112

zapsána v OR vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9085

(dále jen „správní firma“)

a

pan(i) ...

datum narození ...

bydliště ...

tel.č.: ...

e-mail: ...

číslo účtu:

(dále jen „nájemce/společní nájemci/manželé“)

dohodly na této:

smlouvě o nájmu bytu

I.

Předmět smlouvy a předmět nájmu

1. Hlavní město Praha je vlastníkem bytového domu čp. ... na adrese....., postaveného na pozemku parc. č. ..., obec Praha., k.ú. ... (dále jen „dům“), který byl na základě obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb., kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, v platném znění, svěřen Městské části Praha 6, která je

oprávněna nakládat s ním ve smyslu ust. § 34 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze způsobem v této smlouvě uvedeným.

2. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání bytovou jednotku č. ... o velikosti ...+... s příslušenstvím, v ... podlaží domu.

Celková podlahová plocha bytu ... m²

(dále v textu smlouvy jen „byt“)

Pronajímatel současně s bytem přenechává nájemci k užívání jako součást předmětu nájmu vybavení bytu, tj. zařízení a vybavení uvedené v předávacím protokolu (**Příloha č. 1** této smlouvy).

(dále jen „**předmět nájmu**“)

3. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti a nájemce jej za tímto účelem přebírá.
4. Předmět nájmu je obydlen manželů, uzavřením nájemní smlouvy vzniká oběma manželům společné nájemní právo; mají-li manželé případně ujednáno dohodou něco jiného, je tato dohoda nedílnou **Přílohou č. 4** této smlouvy.

II.

Doba trvání nájmu

1. Nájem je ujednan na dobu **určitou, 1 rok**, a to ode dne ... do ...
2. Pokud bude nájemce dodržovat veškeré povinnosti vyplývající z právních předpisů, bude plnit ujednání obsažená v nájemní smlouvě a užívat byt i po uplynutí sjednané nájemní doby (1 rok), pronajímatel v 8 následujících letech po uplynutí sjednané určité doby nájmu nevyzve k vyklizení, nájemní smlouva se bude v těchto 8 letech obnovovat vždy na jeden rok za týchž podmínek, za jakých byla sjednána, nejdéle však do ... Pokud nájemce bude užívat byt po dobu min. 9 let, může RMČ Praha 6 odsouhlasit další prodloužení pronájmu bytu.
3. Pronajímatel zpřístupní nájemci byt způsobilý k nastěhování a obývání dne Byt je zpřístupněn, obdržel-li nájemce klíče a nic mu nebrání v přístupu do bytu.
4. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že si předmět nájmu před podpisem této smlouvy prohlédl a zná jeho stav.

III.

Členové nájemcovy domácnosti

1. Spolu s nájemcem budou byt užívat osoby uvedené v **Příloze č. 2** této smlouvy.
2. 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.
3. Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo vyslovit předchozí písemný souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti.

4. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Nájemce oznámí pronajímateli rovněž snížení počtu osob žijících v bytě.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli uzavření či rozvod manželství. Nájemce je povinen neprodleně písemně oznámit pronajímateli pokud si manželé ujednají právo bydlení odchylně (dohoda o odděleném bydlení) ve smyslu ustanovení § § 743 odst. 3 či 745 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku. Oznámení musí být podepsáno oběma manželi a stává se **Přílohou č. 4** této smlouvy.
6. V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, nemá právo dát byt nebo jeho část třetí osobě do podnájmu.

IV. Nájemné

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli **nájemné**, které je sjednáno ve výši ... Kč/m²/měsíc, tj.- Kč/měsíc a je splatné vždy do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí. Úhrada **za užívání vybavení bytu** je sjednána ve výši ... Kč/měsíc a je splatná spolu s nájemným. Výše nájemného je určena v souladu s usnesením RMČ Praha 6 č. ze dne
2. Nájemce je dále povinen hradit měsíční **zálohy na úhradu za plnění spojená s užíváním bytu a s ním související služby (dále jen „služby“)**, které mu zajistí pronajímatel. Soupis těchto služeb a záloh na jejich úhradu včetně jejich celkové výše je uveden v **Příloze č. 2** této smlouvy. Ceny služeb, výše záloh a jejich vyúčtování se sjednávají v souladu se 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. Povinnost platit nájemné a zálohy na služby vzniká nájemci ode dne uvedeného v čl. II odst. 1 této smlouvy bez ohledu na ustanovení čl. II odst. 2 této smlouvy.
3. Nájemné dle odst. 1 tohoto článku a zálohy na služby dle odst. 2 tohoto článku se platí na účet č. vedený u pod variabilním symbolem
4. Nájemné dle odst. 1 tohoto článku a zálohy na úhradu za služby dle odst. 2 tohoto článku se považují za zaplacené dnem připsání peněžité částky v plné výši na uvedený účet pronajímatele. V případě nesplnění této povinnosti řádně a včas bude pronajímatel dle svých interních předpisů tyto platby urgovat (upomínky). Bez ohledu na tyto urgency, nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za služby do pěti dnů po její splatnosti, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení a poplatek z prodlení ve výši a za podmínek stanovených platným právním předpisem.
5. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby.
6. Smluvní strany se dohodly, že jistota složená nájemcem před nabytím účinnosti této smlouvy ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých; dále jen „jistota“) bude použita jako úhrada peněžní jistoty k zajištění plateb nájemného, záloh na služby, vyúčtování služeb, popřípadě jiných nároků nájemce vyplývajících z této smlouvy (např. náhrada škody apod.).

7. V případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného, záloh na služby, vyúčtování služeb, popřípadě s úhradou jiných svých závazků vyplývajících ze smlouvy, je pronajímatel oprávněn použít jistotu nebo její část k úhradě svých pohledávek za nájemcem, resp. své pohledávky jednostranně započíst vůči pohledávce nájemce na vrácení jistoty po skončení nájmu dle této smlouvy.
8. V případě, že pronajímatel použije jistotu nebo její část v souladu s odst. 7 tohoto článku smlouvy, oznámí to do 30 dnů písemně nájemci. Nájemce je následně ve lhůtě 30 dní od doručení oznámení o čerpání jistoty povinen doplnit jistotu do původní výše dle odst. 6 tohoto článku smlouvy.
9. Jistotu, popřípadě její část (dojde-li k jejímu snížení dle odst. 7 tohoto článku smlouvy) vrátí pronajímatel nájemci do 30 dnů od skončení nájemního vztahu, vrácení předmětu nájmu pronajímateli a vyrovnání všech ostatních pohledávek a závazků mezi smluvními stranami vyplývajících ze smlouvy (zejména vyúčtování služeb). Uvedená lhůta na vrácení jistoty nebo její části započne běžet po splnění poslední z uvedených podmínek.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti pronajímatele:
 - a) Pronajímatel má povinnost přenechat byt nájemci tak, aby jej mohl užívat k ujednanému účelu, udržovat byt v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro který byl pronajat a zajistit nájemci nerušené užívání bytu po dobu nájmu.
 - b) Pronajímatel udržuje po dobu nájmu v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů.
 - c) Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku bytu, jakož i přístup k bytu nebo do bytu za účelem provedení jeho potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Nájemce nemá právo na slevu z nájemného z titulu umožnění přístupu pronajímateli.
2. Práva a povinnosti nájemce:
 - a) Nájemce užívá byt řádně v souladu s nájemní smlouvou.
 - b) Nájemce se zavazuje dodržovat pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů tak, jak jsou stanovena v "Pravidlech pro užívání bytu, nebytových prostor, společných částí a zařízení domu", která tvoří **Přílohu č. 3** této smlouvy.
 - c) Nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům, může nájemce v bytě i pracovat nebo podnikat.
 - d) Nájemce je povinen o byt řádně pečovat, zejména pak dbát na to, aby nedocházelo k neúměrnému opotřebení a škodám a aby v bytě nedocházelo k vlhnutí. Za tím účelem se nájemce zavazuje topit v místnostech a zajistit jejich dostatečné větrání.
 - e) Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Nezajistí-li nájemce včasné provedení těchto oprav a údržby bytu, má pronajímatel právo tak učinit po předchozím upozornění nájemce sám a požadovat úhradu vynaložených nákladů od nájemce.

- f) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení; jinak nájemce odpovídá za škodu, která v důsledku nesplnění této povinnosti vznikla.
- g) Nájemce je povinen odstranit na vlastní náklady závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo osoba uvedená v čl. III., resp. v **Příloze č. 2**, jako další uživatel bytu, který s ním bydlí. Neučiní-li tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
- h) Souhlasí-li s tím pronajímatel, může nájemce provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu. Souhlas pronajímatele musí mít písemnou formu. Při skončení nájmu odstraní nájemce v bytě nebo domě změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel písemně sdělí, že navrácení v předešlý stav nežádá.
- i) Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí 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.
- j) Nájemce je povinen oznámit písemně změnu svého bankovního účtu.

VII.

Skončení nájmu

1. Nájem bytu podle této smlouvy skončí:
 - a) dohodou smluvních stran
 - b) výpovědí ze strany nájemce
 - c) výpovědí ze strany pronajímatele
 - d) uplynutím doby, na kterou byl sjednán
2. Nájemce může vypovědět nájem, 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.
Pronajímatel může skončit nájem bytu z důvodů uvedených níže výpovědí. Výpověď musí být druhé straně doručena v písemné formě. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Výpovědní doba je tři měsíce.
3. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět z následujících důvodů:
 - a) nájemce hrubě porušil svou povinnost vyplývající z nájmu
 - b) nájemce je odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází
 - c) byt má být 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
 - d) je tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu srovnatelný s důvodem a), b) nebo c)
4. V případě, že nájemce poruší 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. Za zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce se považuje zejména, když nájemce nezaplatil nájemné a náklady na služby za dobu alespoň 3 měsíců, byt či dům poškozují závažným či nenapravitelným způsobem, způsobuje jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, užívá byt neoprávněně jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

5. Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel písemně nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednaný na tutéž dobu, na jakou byl ujednaný dříve, nejvýše ale na dobu dvou let.
6. Nájemce odevzdá 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.
7. Nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.
8. Nájemce při skončení nájmu uvede byt do původního stavu. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, ledaže pronajímatel písemně sdělí, že navrácení v předešlý stav nežadá.
9. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci písemně sdělí, že odstranění změn nežadá; 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.
10. 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 nemovité věci. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen uplatnit toto právo u pronajímatele nejpozději do 30 kalendářních dnů přede dnem skončení nájmu a současně je povinen při uplatnění tohoto práva předložit znalecký posudek, který oceňuje hodnotu vyrovnání při zohlednění amortizace, a revizní zprávu stavební úpravy v případě, kdy je dle obecně závazných právních předpisů nebo technických norem nezbytná. Výše úhrady se stanoví dle znaleckého posudku. Vypracování znaleckého posudku hradí nájemce. Vyrovnání je splatné nejpozději do 30 dnů od skončení nájmu.
11. V případě, že nájemce, který uplatnil u pronajímatele právo na vyrovnání má vůči pronajímateli dluh z jakéhokoliv titulu, je pronajímatel při rozhodování o vyplacení úhrady oprávněn tuto pohledávku vůči nájemci jednostranně započíst.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce je povinen podepsat notářský zápis na zajištění peněžitých pohledávek i na vyklizení v případě ukončení nájmu z jakéhokoliv důvodu. Náklady spojené se sepsáním notářského zápisu nese nájemce. Pokud nebude notářský zápis z důvodu na

- straně nájemce sepsán v den, kdy bude nájemce objednan k notáři, vyhrazuje si pronajímatel právo od uzavření smlouvy odstoupit.
2. Vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a ostatními obecně závaznými právními předpisy.
 3. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po podpisu oběma stranami se stávají dodatky k této smlouvě.
 4. Doručováno bude na adresu stran uvedenou v záhlaví této smlouvy, příp. na jinou písemně sdělenou adresu. V případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb se písemnost považuje za doručenu i v případě, že si adresát písemnost ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla připravena k vyzvednutí, nevyzvedne. Doručující orgán po marném uplynutí této lhůty vhodí písemnost do schránky.
 5. Smluvní strany se dohodly, že úhrady všech splatných závazků z této smlouvy, a to i promlčených, vůči pronajímateli se přiřazují/započítávají v pořadí na:
 - a) nájemné
 - b) úhradu za služby (plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby)
 - c) příslušenství
 - d) ostatní závazkya to vždy na ten závazek v tom kterém pořadí, který je dříve splatný.
 6. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je povinen na dotaz třetí osoby poskytovat informace podle ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění a souhlasí s tím, aby veškeré informace v této smlouvě obsažené, s výjimkou osobních údajů, byly poskytnuty třetím osobám, pokud si je vyžádají, a též prohlašuje, že nic z obsahu této smlouvy nepovažuje za důvěrné ani za obchodní tajemství.
 7. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž 3 obdrží pronajímatel, 1 nájemce.
 8. Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 6. Uzavření této smlouvy bylo schváleno rozhodnutím Rady městské části Praha 6, a to usnesením ze dne č. a rovněž byly splněny veškeré ostatní zákonné náležitosti pro platnost tohoto právního jednání.

V Praze dne

.....

.....

jméno
za pronajímatele
(správní firma)

.....

jméno
nájemce

č. OP.....

totožnost nájemce ověřil

.....

Seznam příloh:

1. Předávací protokol vč. soupisu zařizovacích předmětů (vybavení bytu)
2. Evidenční/výpočtový list - přehled uživatelů bytu a rozpis záloh na plnění spojená s užíváním bytu a souvisejících služeb
3. Pravidla pro užívání bytu, nebytových prostor, společných částí a zařízení domu
4. Dohoda manželů o odchylném ujednání ohledně společného bydlení