

# SMLOUVA O NÁJMU BYTU

## Č. .. /OSM /2024/BYT

### Čl. I

#### Smluvní strany

1) **Městská část Praha 5**

se sídlem Praha 5, nám. 14. října 1381/4, PSČ 150 22  
zastoupena Mgr. Radkou Šimkovou, starostkou  
IČO: 00063631  
DIČ: CZ00063631  
bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.  
číslo účtu: 2000857329/0800  
(dále jen jako „pronajímatel“)

a

2) **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

datum narození: **XXX**  
dosud bytem: **XXX**  
(dále jen jako „nájemce“)

(dále také společně „smluvní strany“)

uzavírají v souladu s ustanovením § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“), na základě usnesení Rady městské části Prahy 5 č. .... ze dne ..... tuto nájemní smlouvu.

### Čl. II

#### Předmět nájmu

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že v souladu s ust. § 19 odst. 1 a § 34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění (dále jen „zákon“), vykonává práva a povinnosti vlastníka v rozsahu vymezeném v zákoně a za podmínek stanovených v zákoně a Statutu hlavního města Prahy k *bytové jednotce vymezené dle zákona o vlastnictví bytů nacházející se XY. patře bytového domu ..../ č. p. ...., stojícího na pozemku parc. č. ...., vše v kat. území ....., zapsanému u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. .... pro katastrální území ....., obec Praha, na adrese Praha 5, ulice ....., ....., ... .. Praha 5.*
- 2) Pronajímatel pronajímá nájemci v .... podlaží domu č. p. ...., na adrese Praha 5, ulice ..... č. o. ..., k. ú. ...., byt/ *bytovou jednotku vymezenou podle zákona o vlastnictví bytů č. ...., ..... kvality, o celkové podlahové ploše ..... m<sup>2</sup>, sestávající z následující dispozice:*

kuchyň ..... m<sup>2</sup>  
1. pokoj ..... m<sup>2</sup>  
2. pokoj ..... m<sup>2</sup>

příslušenství:  
koupelna ..... m<sup>2</sup>  
WC ..... m<sup>2</sup>

a dalších součástí bytu:  
sklep ..... m<sup>2</sup>

(dále jen „předmět nájmu“)

- 3) Rozsah vybavení a zařízení bytu je uveden v Evidenčním listu a v Protokolu o předání a převzetí bytu, které tvoří, jako Příloha č. 1 a Příloha č. 2, nedílnou součást této smlouvy.
- 4) Pronajímatel prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k nastěhování a obývání.

### Čl. III Doba nájmu

- 1) Nájemní vztah se uzavírá na **dobu určitou**, a to **od .....** **do .....** Pokud nájemce bude mít zájem o prodloužení doby nájmu, musí nejdříve 6 měsíců a nejpozději 3 měsíce před uplynutím doby nájmu požádat písemně pronajímatele o její prodloužení, které je možno ujednat pouze na základě písemného Dodatku uzavřeného k této smlouvě. Nájemce bere na vědomí, že podání žádosti nezakládá právní nárok na prodloužení doby nájmu K prodloužení nájemní smlouvy, na základě podané žádosti nájemce, dojde pouze jejím schválením v příslušném orgánu městské části tj. na základě usnesení Rady městské části Praha 5.
- 2) Obnovení nájmu způsobem uvedeným v ustanovení § 2285 občanského zákoníku je vyloučeno.
- 3) Byt bude nájemci odevzdán do užívání nejpozději dne ....., a to formou protokolárního předání.
- 4) Stav předmětu nájmu je zaznamenán v Příloze č. 2 - Protokol o předání a převzetí bytu.

### Čl. IV Nájemné

- 1) Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši ..... **Kč/měsíc** (..... Kč/m<sup>2</sup>), nájemné za užívání případných zařizovacích předmětů bude vyčísleno v Evidenčním listu. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné průběžně vždy k **1. červenci** příslušného roku počínaje 1. 7. 20...., a to o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok, zveřejněnou Českým statistickým úřadem ([www.csu.cz](http://www.csu.cz)). Pronajímatel je povinen sdělit výši takto zvýšeného nájemného vždy nejpozději do 30. června příslušného roku.
- 2) Výčet služeb spojených s užíváním předmětu nájmu zajišťovaných pronajímatelem a výše záloh na úhradu služeb spojených s užíváním bytu (dále je „služby“) je stanovena v Evidenčním listu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy, a to v závislosti na zálohách hrazených pronajímatelem dodavatelům resp. správci nemovitosti. Dojde-li ke změně

výše těchto záloh, obě smluvní strany se dohodly, že upraví výši záloh v souladu s těmito změnami.

- 3) Služby jsou hrazeny zálohově ve výši určené v Evidenčním listu, vždy společně s úhradou za nájem. Skutečná výše úhrad za služby se zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb dle platných právních předpisů za kalendářní rok, nejpozději do 30. dubna následujícího roku.
- 4) Pronajímatel se zavazuje vrátit nájemci vykázaný přeplatek ve vyúčtování služeb za posuzovaný kalendářní rok po doručení vyúčtování nájemci nejpozději do **31. srpna** následujícího roku. Nájemce se zavazuje na výzvu pronajímatele doplatit případný vykázaný nedoplatek ve vyúčtování služeb za posuzovaný kalendářní rok po doručení vyúčtování nejpozději do **31. srpna** následujícího roku.
- 5) Nájemné a zálohy za služby se nájemce zavazuje hradit měsíčně, nejpozději vždy k poslednímu dni příslušného měsíce.
- 6) Nezaplatí-li nájemce stanovené nájemné a zálohy na služby nejpozději poslední den příslušného měsíce, je povinen uhradit pronajímateli úrok z prodlení ve výši dle platné právní úpravy v době jeho splatnosti.

#### Čl. V

##### Peněžitá jistota (kauce)

- 1) Smluvní strany prohlašují, že nájemce před uzavřením této smlouvy složil na zvláštní účet pronajímatele č. .... peněžní prostředky ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného, tj. částku ve výši ....., - Kč, slovy:..... jako peněžitou jistotu (kauci).
- 2) Pronajímatel je oprávněn použít peněžitou jistotu k úhradě případných dluhů nájemce na nájemném, zálohách na úhradu služeb spojených s užíváním bytu či z titulu náhrady škody způsobené nájemcem nebo k úhradě jiných pohledávek pronajímatele vůči nájemci v souvislosti s nájmem. Nájemce je povinen doplnit peněžitou jistotu na původní výši platbou na zvláštní účet pronajímatele, pokud pronajímatel peněžitou jistotu oprávněně čerpal, a to do 1 (jednoho) měsíce od oznámení takového čerpání nájemci.
- 3) Smluvní strany berou na vědomí, že peněžitá jistota, kterou nájemce složil na zvláštní účet pronajímatele uvedený v odst. 1, bude úročena dle roční kreditní úrokové sazby tohoto účtu v době uzavření této smlouvy. Po skončení nájmu dle této smlouvy budou úroky nájemci vráceny společně s jistotou či její částí.

#### Čl. VI

##### Práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce bytu a osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají současně s užíváním předmětného bytu právo užívat společné prostory a zařízení domu, v němž se byt nachází, i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu, ve stejném rozsahu, jako ostatní nájemci bytů v domě a takovým způsobem, aby nedošlo k narušování práv ostatních nájemců.
- 2) Nájemce je povinen užívat předmětný byt, společné prostory a zařízení domu řádně, v souladu s touto smlouvou, platnou právní úpravou a dobrými mravy. Je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě či domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, má pronajímatel právo, po předchozím upozornění nájemce, závady a poškození odstranit a požadovat náhradu nákladů od

- nájemce. Odpovědnost nájemce za vady a škody způsobené v bytě či v domě se vztahuje i na škody a vady způsobené domácími zvířaty nájemce či zvířaty, jimž nájemce umožnil vniknutí do domu či bytu.
- 3) Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí nájemce v souladu s platnými právními předpisy.
  - 4) Nájemce je povinen pronajímateli písemně bez zbytečného odkladu oznámit všechny závady a potřebu oprav v bytě či domě, jejichž odstranění je povinností pronajímatele. V případě opomenutí této povinnosti odpovídá nájemce za škody tímto opomenutím způsobené.
  - 5) Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do pronajatého bytu a jeho příslušenství za účelem kontroly řádného užívání bytu a provedení nutných oprav, stavebních úprav a rekonstrukcí, pro provedení instalace, elektroinstalací a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočtu naměřených hodnot, včetně revizí těchto zařízení. Stejně je nájemce povinen umožnit výše uvedeným osobám přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Potřebu takového přístupu je pronajímatel povinen předem v přiměřené době oznámit.
  - 6) Nájemce nesmí užívat byt k jiným účelům než k bydlení. Může však v bytě pracovat nebo podnikat, nezpůsobí-li to pro byt nebo dům zvýšené zatížení.

## Čl. VII

### Další práva a povinnosti nájemce

- 1) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat byt jiné osobě do podnájmu. Nedodržení této povinnosti nájemcem se považuje za hrubé porušení jeho povinností a pronajímatel je oprávněn nájem bytu vypovědět. V případě přenechání části bytu do podnájmu jiné osobě je nájemce povinen dodržet podmínky vyžadované v ust. § 2274 a násl. občanského zákoníku, zejména v bytě nadále trvale bydlet. Nedodržení této podmínky se považuje za hrubé porušení jeho povinností a pronajímatel je oprávněn nájem bytu vypovědět.
- 2) Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele přijmout do domácnosti jinou osobu, než bylo ujednáno v této smlouvě. To neplatí, přijme-li do domácnosti osobu sobě blízkou.
- 3) Nájemce není oprávněn provádět v bytě či domě stavebnětechnické úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a zároveň bez příslušných povolení stavebního úřadu či jiných dotčených orgánů státní správy.
- 4) Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 (patnácti) dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení a data narození těchto osob. Tyto údaje budou zaznamenány v Evidenčním listu. Nesplní-li nájemce povinnost podle tohoto odstavce ani do dvou měsíců, považuje se to za závažné porušení jeho povinností a pronajímatel je oprávněn z tohoto důvodu nájem bytu vypovědět.
- 5) Nájemce bere na vědomí, že může v jeho domácnosti žít 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.
- 6) Nájemce bere na vědomí, že nezaplatí-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem a pronajímatel je oprávněn z tohoto důvodu nájem bytu vypovědět.
- 7) Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než 2 měsíce, i o tom, že byt mu bude po dobu nepřítomnosti obtížně dostupný, je povinen to oznámit

včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu nepřítomnosti nájemce zajistí možnost vstupu do bytu pro případ, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.

### Čl. VIII

#### Práva a povinnosti pronajímatele

- 1) Pronajímatel se zavazuje předat byt pronajatý nájemci ve stavu způsobilém k obvyklému užívání, tedy k bydlení. Nájemce prohlašuje, že stav bytu, který je popsán v Protokolu o předání a převzetí bytu, je mu znám a podpisem této smlouvy potvrzuje, že předmětný byt je způsobilý k užívání za účelem bydlení.
- 2) Vady, které vzniknou v bytě nebo v domě v době trvání nájmu, je pronajímatel povinen odstranit a učinit opravy bez zbytečného odkladu po jejich zjištění, pokud se nejedná o závady, které je povinen odstranit nájemce v souladu s ustanovením čl. VI odst. 3 této smlouvy.

### Čl. IX

#### Skončení nájmu

- 1) Nájemní vztah uzavřený na základě této smlouvy zaniká v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, tedy:
  - a) uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán,
  - b) písemnou dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem za podmínek v dohodě sjednaných;
  - c) písemnou výpovědí v souladu s § 2286 a násl. občanského zákoníku v platném znění.
- 2) Nájemce je povinen při skončení nájemního vztahu předmětný byt vyklidit a vyklizený jej předat pronajímateli nejpozději v den, kdy nájem končí, a to ve stavu uvedeném v Protokolu o předání a převzetí bytu pořízeném při uzavření nájemního vztahu, s přihlédnutím k běžnému opotřebení bytu a povoleným stavebnětechnickým změnám. O vyklizení bytu a jeho předání pronajímateli bude pořízen Protokol o předání a převzetí bytu.

### Čl. X

#### Zvláštní ustanovení

- 1) Byt se pronajímá na základě nabídkového řízení.
- 2) Správu a údržbu pronajímaného bytu zajišťuje pro pronajímatele společnost CENTRA a. s., se sídlem Na Zatlance 1350/13, provozovna Na Zatlance 1350/13, Praha 5, IČ: 18628966, telefon 257 181 770, email: [ssn450@centra.eu](mailto:ssn450@centra.eu).

### Čl. XI

#### Povinná ustanovení

- 1) Tímto se ve smyslu ustanovení § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že byly splněny podmínky pro platnost právního jednání městské části Praha 5, a to usnesením Rady městské části Praha 5 č. .... ze dne .....

## Čl. XII Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uvedeným v čl. III odst. 1 této smlouvy.
- 2) Vzájemná práva a povinnosti neupravené v této smlouvě se řídí platnými právními předpisy.
- 3) Změny a doplňky této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného dodatku podepsaného oběma smluvními stranami.
- 4) Pronajímatel v souladu s §7a odst. 3 písm. b) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů tímto oproti podpisu této smlouvy smluvními stranami předává nájemci průkaz energetické náročnosti budovy (ověřenou kopii) zpracovaný ..... dne .....
- 5) Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží pronajímatel, jedno vyhotovení nájemce a jedno vyhotovení správce bytu.
- 6) V případě neplatnosti nebo neúčinnosti některého ustanovení této smlouvy nebudou dotčena ostatní ustanovení této smlouvy.
- 7) Nedílnou součástí této smlouvy jsou: Příloha č. 1 - Evidenční list, Příloha č. 2 - Protokol o předání a převzetí bytu a Příloha č. 3 – Pravidla rozúčtování služeb.
- 8) Smluvní strany prohlašují, že smlouvu sepsaly na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle, nikoli v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek, smlouvu si přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne .....

V Praze dne.....

.....  
Městská část Praha 5  
Mgr. Radka Šimková, starostka  
pronajímatel

.....  
XXXX

nájemce