

SMLOUVA O NÁJMU BYTU ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ Č. XX/OBP/2021/BYT

Čl. I

Smluvní strany

1) **Městská část Praha 5**

se sídlem Praha 5, nám. 14. října 1381/4, PSČ 150 22

zastoupena Mgr. Renátou Zajíčkovou, starostkou

IČO: 00063631

DIČ: CZ00063631

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.

číslo účtu: 2000857329/0800

(dále jen jako „pronajímatel“)

a

2) **XXX XXXXXXXX**

datum narození: XX.XX.XXXX

dosud bytem: XXXXXXXXXXX, Praha 5

(dále jen jako „nájemce“)

(dále také společně „smluvní strany“)

uzavírají v souladu s ustanovením § 2235 a násl. (§§ 2300 a 2301) zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), na základě usnesení Rady městské části Prahy 5 č. XX/XXX/2021 ze dne XX.XX.2021 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, ve znění pozdějších předpisů (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 jednotce vymezené podle zákona o vlastnictví bytů č. X, nacházející se v budově č. p. X, která je součástí pozemku parc. č. X, vše v kat. území X, zapsané u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. X pro katastrální území X, obec Praha, na adrese Praha 5, XX X/X (dále jen „Budova“ nebo „dům“), sestávající z následující dispozice:

pokoj	XX,XX m ²
kuchyň	XX,XX m ²

příslušenství:

koupelna	X,XX m ²
WC	X,XX m ²
předsíň	X,XX m ²

(dále jen „**Předmět nájmu**“ nebo „**byt**“)

- 2) Rozsah vybavení a zařízení bytu a jeho stav jsou uvedeny v Evidenčním listě bytu a v Protokolu o předání a převzetí bytu, které tvoří, jako Příloha č. 1 a Příloha č. 2, nedílnou součást této smlouvy.
- 3) Předmět nájmu je bytem zvláštního určení, ke kterému je pronajímatel v postavení zřizovatele. Nájemce Předmětu nájmu byl vybrán v souladu se Zásadami nájmu bytů zvláštního určení Městské části Praha 5.

Čl. III Doba nájmu

- 1) Nájemní vztah se uzavírá na **dobu určitou**, a to **od XX.XX.2021 do XX.XX.20XX**.
- 2) Byt bude nájemci odevzdán do užívání nejpozději dne **XX.XX.2021**, o čemž bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán protokol o předání a převzetí bytu. Pronajímatel prohlašuje, že byt je způsobilý k nastěhování a obývání.
- 3) 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.
- 4) Obnovení nájmu způsobem uvedeným v ustanovení § 2285 občanského zákoníku je vyloučeno.

Čl. IV Nájemné

- 1) Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši **X XXX Kč/měsíc** (120,68 Kč/m²), nájemné za užívání případných zařizovacích předmětů bude vyčísleno v Evidenčním listu.
- 2) Výčet služeb spojených s užíváním předmětu nájmu zajišťovaných pronajímatelem a výše záloh na úhradu služeb spojených s užíváním bytu (dále jen „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 vykázány 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 vykázány 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 zákonný úrok z prodlení ve výši dle platné právní úpravy v době jeho splatnosti.

Čl. V **Peněžítá jistota (kauce)**

Při uzavírání této smlouvy o nájmu bytu nebylo složení peněžíté jistoty (kauce) spojené s užíváním bytu dojednáno.

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) Smluvní strany s ohledem na zvláštní určení bytu tvořícího Předmět nájmu sjednávající zákaz podnájmu, nájemce tak není oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu jiné osobě. Nedodržení této povinnosti nájemcem 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.
- 8) V případě, že nájemci byl přiznán sociální příspěvek na péči o vlastní osobu, nájemce je povinen využívat pečovatelskou službu v rozsahu odpovídajícím stupni závislosti podle přiznaného příspěvku na péči, a to na základě smlouvy uzavřené.
- 9) Nájemce podpisem této smlouvy bere na vědomí a souhlasí s tím, že se jedná o byt zvláštního určení v souladu s §§ 2300 a 2301 občanského zákoníku, který zřídil svým nákladem pronajímatel. V souladu s § 2301 občanského zákoníku skončí nájem tohoto bytu smrtí nájemce a osoby, které bydlely v bytě společně s nájemcem, příp. dědicové, jsou povinny vyklidit byt nejpozději do tří měsíců do obdržení písemné výzvy pronajímatele k vyklizení. O vyklizení bytu a jeho předání pronajímateli bude pořízen Protokol o předání a převzetí bytu.
- 10) Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že ustanovení § 2279 občanského zákoníku o přechodu nájmu se pro tento byt, jako byt zvláštního určení, nepoužije. Přechod nájmu bytu se řídí ust. § 2301 občanského zákoníku.

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,
 - d) smrtí nájemce v souladu s § 2301 občanského zákoníku.
- 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**

Správu a údržbu pronajímaného bytu zajišťuje pro pronajímatele společnost CENTRA a. s., se sídlem Na Zatlance 1350/13, provozovna Ženské domovy, Radlická 2000/3, Praha 5, IČ: 18628966, telefon 257 181 770, email: ssn450@centra.eu.

Čl. XI **Povinná ustanovení**

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. XX/XXX/2021 ze dne XX.XX.2021.

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 XXXXXXXXXX dne XX.XX.XXXX.
- 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 pro rozúčtování nákladů za služby spojené s užíváním bytu.
- 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. Renáta Zajíčková, starostka
pronajímatel

.....
XXX XXXX
nájemce