

# N á j e m n í s m l o u v a

uzavřená dle ust. § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“)

## 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 Osmá správa majetku a služeb a.s., se sídlem Nekvasilova 625/2, 186 00 Praha 8 - Karlín, IČ: 04650522, 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. 1172, který je součástí pozemku parc. č. 2401/2, k. ú. Kobylisy, obec Praha, na adrese Taussigova 1, 182 00 Praha 8 (dále jen „**bytový dům**“).
2. Předmětem této smlouvy je nájem bytu č. 179, umístěného v 10. podlaží bytového domu, blíže specifikovaný v „Evidenčním listu“, 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, 186 00 Praha 8 - Karlín, IČ: 04650522, tel: 284 841 780 (dále jen „**správní firma**“).

## II.

### Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu určitou 6 let, a to ode dne .....

2. Smluvní strany v souladu s ust. § 2285 občanského zákoníku vylučují možnost automatického prodloužení nájmu dle této smlouvy v případě, že doba nájmu dle této smlouvy uplyne a pronajímatel nevyzve nájemce, aby byt opustil.

### III.

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

1. Nájemné se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem ve výši ... Kč/m<sup>2</sup> započitatelné plochy bytu za měsíc, tj. .... Kč/měsíc (slovy: ..... korun českých).
2. Nájemce hradí zálohy za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen „**služby**“) ve výši stanovené v „Evidenčním listu“, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy jako její příloha č. 1 a který obsahuje specifikaci služeb.
3. Nájemné a zálohy na služby se hradí měsíčně, a to do 15. dne předmětného měsíce, za který jsou nájemné a zálohy na služby hrazeny. 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, za který se nájemné hradí.
4. 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.
5. 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.
6. 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“.
7. Smluvní strany si sjednávají možnost zvyšování nájemného dle ust. § 2249 občanského zákoníku, a to každoročně od 1. ledna příslušného kalendářního roku o částku odpovídající procentní sazbě indexu meziročního růstu spotřebitelských cen, který je Českým statistickým úřadem vyhlášován za každý uplynulý kalendářní rok (dále jen „**Index**“), počínaje Indexem za rok 2023 (dále jen „**Zvýšené platby**“). Nájemce je povinen doplatit rozdíl způsobený Zvýšenými platbami oproti původní výši těchto plateb za období od 1. ledna příslušného kalendářního roku do 30 dnů ode dne písemného oznámení pronajímatele o zvýšení těchto plateb dle tohoto odstavce.

### IV.

#### Zvláštní ustanovení

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce před započítáním užívání bytu k bydlení provede v bytě na vlastní náklady veškeré stavební úpravy, 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 může provedením úprav pověřit třetí osobu, anebo může úpravy provést svépomocí.

3. Nájemce se zavazuje, že veškeré úpravy budou provedeny v souladu se zvláštními právními předpisy, ČSN a ČSN EN.
4. Instalaci rozvodů el. energie provede nájemce dle platných ČSN a ČSN EN, což doloží výchozími revizemi. Nájemce je povinen technicky zajistit možnost připojení elektroměru, které zajišťuje dodavatel el. energie.
5. Rekonstrukci rozvodů vody a kanalizace v koupelně, WC a v kuchyni doloží nájemce tlakovou zkouškou vody a zkouškou těsnosti kanalizace.
6. 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 jeho stavební činností znečištěny.
7. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat průběh provádění úprav a nájemce je povinen umožnit přístup do bytu osobě pověřené pronajímatelem (dále jen „*technický dozor*“) za účelem posouzení stavu a průběhu prováděných úprav. Nájemce je rovněž povinen předložit technickému dozoru veškeré doklady související s prováděním úprav.
8. Nájemce je povinen do 30 dnů od podpisu této smlouvy předložit pronajímateli harmonogram provádění úprav. V rámci tohoto harmonogramu je pronajímatel oprávněn stanovit kontrolní dny, v nichž technický dozor prověří, zda nájemce při provádění úprav dodržuje předložený harmonogram a smluvní a technické předpisy.
9. Nájemce je povinen vést ohledně prováděných úprav stavební deník, který bude zejména v kontrolní den předložen k nahlédnutí technickému dozoru.
10. Nájemce se zavazuje, že úpravy provede nejpozději do 5 měsíců ode dne nabytí účinnosti této smlouvy. Dále se zavazuje, že nejpozději do 15 dnů ode dne provedení úprav (tj. jejich stavebního dokončení a prověření jejich funkčnosti) oznámí tuto skutečnost pronajímateli a technickému dozoru, předá jim kopie veškerých dokladů souvisejících s jejich provedením (zejména kolaudační souhlas – je-li nutný na základě příslušných právních předpisů, výchozí revizi rozvodů el. energie, tlakovou zkoušku vody, zkoušku nepropustnosti kanalizace a další) a umožní pronajímateli a technickému dozoru kontrolu provedených úprav. Při kontrole provedených úprav bude sepsán zápis o provedených úpravách a skutečném stavu bytu.
11. Zařizovací předměty (zejména kuchyňská linka, sporák, vestavěné skříně apod.) nebudou součástí úprav, jejich provedení či umístění je rozhodnutím nájemce a zůstávají v jeho vlastnictví.
12. Náklady na úpravy hradí nájemce a smluvní strany se dohodly, že nájemce nemá nárok na jejich kompenzaci pronajímatelem ani formou zhodnocení Bytu, a to ani po skončení nájmu dle této smlouvy.
13. Nájemce do dokončení úprav nesmí byt užívat k bydlení.
14. 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.
15. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce nezahájí provádění úprav ani do 10 týdnů ode dne nabytí účinnosti této smlouvy, bude to považováno za zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce, které zakládá důvod pro výpověď z nájmu bytu bez výpovědní doby.

## V.

### Sleva z nájemného po provedení úprav

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel poskytne nájemci slevu z nájemného ve výši 100 % po dobu 5 měsíců (dále jen „*sleva z nájemného*“), a to na základě řádného a včasného provedení všech úprav dle čl. IV. této smlouvy. Jako doklad o řádném a včasném provedení úprav bude sloužit zápis o provedených úpravách a skutečném stavu



bytu, který bude potvrzen technickým dozorem bez jakýchkoli výhrad, ve smyslu čl. IV. odst. 10 této smlouvy.

2. Sleva z nájemného bude poskytnuta v případě splnění všech podmínek stanovených touto smlouvou od kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém bude vyhotoven zápis o provedených úpravách a skutečném stavu bytu, který bude potvrzen technickým dozorem bez jakýchkoli výhrad, ve smyslu čl. IV. odst. 10 této smlouvy.
3. Nájemce nemá nárok na poskytnutí slevy z nájemného v následujících případech:
  - a) nájemce nepředloží pronajímateli harmonogram provádění úprav do 30 dnů od podpisu této smlouvy ve smyslu čl. IV. odst. 8 této smlouvy;
  - b) nájemce nepovede stavebník deník ve smyslu čl. IV. odst. 9 této smlouvy;
  - c) nájemce neumožní technickému dozoru řádnou kontrolu provádění úprav;
  - d) nájemce bude byt před dokončením úprav užívat k bydlení;
  - e) nájemce neprovede veškeré úpravy do 5 měsíců ode dne nabytí účinnosti této smlouvy.

## VI.

### 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 smluvními 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.
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 odečet naměřených hodnot.
8. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy a rekonstrukce bytu 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 hrubě porušil svou povinnost.

10. Nájemce není oprávněn byt podnajímtout 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 hrubé porušení povinnosti nájemce.

## **VII.**

### **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 ust. § 2288 občanského zákoníku, a to v tříměsíční výpovědní době, která začne plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla nájemci.
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.

## **VIII.**

### **Předání bytu**

Po zániku nájmu je nájemce povinen byt předat pronajímateli anebo správní firmě. Byt, včetně příslušenství, musí být předán v takovém stavu, který odpovídá stavu uvedenému v zápise, který bude sepsán při převzetí bytu po provedených úpravách (viz čl. IV. odst. 10 této smlouvy), včetně případných schválených změn, ke kterým došlo v průběhu užívání bytu. O předání bytu, včetně příslušenství a klíčů, se sepíše protokol.

## **IX.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání bytu, společných prostorů a zařízení bytového domu příslušná ustanovení občanského zákoníku a dalších souvisejících právních předpisů.
2. Jakékoli změny nebo doplnění této smlouvy mohou být činěny jen formou písemných, vzestupně číslovaných, dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. 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.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž po jednom vyhotovení obdrží pronajímatel, nájemce a správní firma.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran a účinnosti dnem uvedeným v čl. II. odst. 1 této smlouvy. 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.

6. 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:

.....

.....

**Pasport prostoru**

<b>Adresa</b>	Taussigova 1172/1 PRAHA 8	<b>Vlastník</b>	Městská část Praha 8
Blok (objekt)	1172		Zenklova 1/35
Katastr	KOBYLISY		18000 Praha
Okres		<b>Správce</b>	Osmá správa majetku a služeb a.s.
<b>Č. prostoru</b>	<b>179</b>		NEKVASILOVA 625/2
Podlaží	10		186 00 PRAHA 8
Kategorie	I. Kategorie		Provozovna správce
Příslušenství	Základní		Nekvasilova 625/2
Počet místností	1+0	Počet STA	0
Počet komínů	0	Počet tel. linek	0
Plyn	Z	Počet park. míst	0
Sm. č. pro vodné	výtok WC, koupelna centrální přívod tepl	Vstup z domu	
Kanalizace	A	Vstup z ulice	
Elektřina	230   Jistič	Vstup dvůr (zahr.)	
Vytápění	dálkové	Cena prostoru	0,00

**Seznam místností**

Místnost	Vytápění	Cel. plocha	Pl. pro nájem	ZPP	Podl. plocha
predsín	žádné topení	3,20	3,20	0,32	0,00
pokoj 1	dálkové	17,00	17,00	17,00	0,00
koupelna + WC	žádné topení	2,76	2,76	0,28	0,00
lodžie	žádné topení	4,00	2,00	0,00	0,00
		<b>26,96</b>	<b>24,96</b>	<b>17,60</b>	<b>0,00</b>