

# SMLOUVA O NÁJMU BYTU NA DOBU URČITOU

Městská část Praha 19, se sídlem Semilská 43/1, 197 04, Praha 9 – Kbely,  
IČ: 231304

zastoupena starostou .....

bankovní spojení .....

číslo účtu .....

(dále také jako „pronajímatel“ na straně jedné)

a

..... r.č. ....

..... r.č. ....

dále jako „nájemce“ na straně druhé

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto **n á j e m n í s m l o u v u** dle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník o

## **POSKYTNUTÍ BYTU na základě usnesení č. .... OMIBNH RMČ ze dne .....**

### **Čl. I.**

#### **Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že hlavní město Praha je vlastníkem domu č. p. .... postaveného na pozemku parc. č. .... - zastavěná plocha a nádvoří, pod adresou ....., ....., ....., obec ....., zapsaného na LV ....., vedeném Katastrálním úřadem pro ....., .....
2. Statutem hl. m. Prahy byl dům specifikovaný v čl. I. odst. 1 této smlouvy svěřen pronajímateli, který je oprávněn tuto nájemní smlouvu uzavřít.
3. Souhlas s pronájmem Nemovitosti vyslovila Rada Městské části Praha 19 usnesením ..... ze dne .....
- 4.

## **Čl. II. Předmět nájmu**

1. V .... nadzemním podlaží domu uvedeného v čl. I odst. 1 této smlouvy se nachází byt č. ..., o velikosti .. pokojů a ... kuchyně o celkové výměře .... m<sup>2</sup> s příslušenstvím vč. .... (dále jen „byt“).
2. Podrobný popis bytu, jeho vybavení a příslušenství je uvedeno v evidenčním listu, který tvoří přílohu č. 1 a nedílnou součást této smlouvy. Technický stav bytu je uveden v protokolu o předání a převzetí bytu.
3. Nájemce výslovně prohlašuje, že se s předmětným bytem a domem, v němž se byt nachází, před podpisem této smlouvy řádně seznámil a konstatuje, že předmět nájmu je způsobilý k nastěhování a obývání, a na předmětu nájmu nebyly shledány žádné závady.
4. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu byt uvedený v čl. II odst. 1. této smlouvy, včetně příslušenství a vybavení specifikovaného v evidenčním listu dle čl. II odst. 2. této smlouvy a nájemce tento byt včetně předmětného příslušenství a vybavení do svého nájmu přejímá.
5. Společně s nájmem bytu je nájemce oprávněn užívat společné prostory a zařízení domu uvedeného v čl. I odst. 1 této smlouvy a využívat služby, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
6. Spolu s nájemcem bude užívat byt osoba(y) uvedené v Evidenčním listě.

## **Čl. III. Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou v trvání **od .....** **do .....** s možností prodloužení smlouvy na základě písemné dohody mezi pronajímatelem a nájemcem.
2. Smluvní strany se dohodly, že po uplynutí sjednané doby nájmu bez písemné dohody o jeho prodloužení není nájemce oprávněn předmětný byt dále užívat. Užívá-li nájemce byt i po uplynutí nájemní doby, platí, že se nájemní smlouva tímto automaticky neobnovuje.

## **Čl. IV. Nájemné a úhrada za služby**

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce bude pronajímateli za nájem shora uvedeného bytu včetně výše uvedeného příslušenství a vybavení platit předem měsíčné nájemné ve výši .....Kč (slovy ..... korun českých) a zálohu na úhradu za plnění poskytované s užíváním bytu (dále jen „plnění“) ve výši, která je uvedena v příslušném evidenčním listu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit výši nájemního v souladu s příslušnými právními předpisy.
2. Jednotlivé položky úhrady za plnění poskytované s užíváním bytu a jejich výše jsou podrobně specifikované v Evidenčním listě nájemníka, který je nedílnou součástí uvedené smlouvy. Náklady na elektrickou energii a plyn ponese nájemce a bude hradit přímo jednotlivým dodavatelům.
3. Zálohy na plnění pronajímatel vyúčtuje nájemci průběžně, minimálně 1 x ročně v souladu se skutečnými náklady těchto plnění. Případný přeplatek bude vrácen nájemci a případný nedoplatek bude nájemcem uhrazen pronajímateli, a to i v případě, že zálohy budou vyúčtovány až po ukončení nájmu předmětného bytu. K úhradám příslušných částek musí dojít nejpozději do 15 dnů od doručení příslušných vyúčtování nájemci, nebo do dne stanoveného pronajímatelem.
4. Nájemné a zálohy na služby je nájemce povinen hradit pronajímateli měsíčně, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy nejpozději do 15 dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné a záloha na služby. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohu na služby do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení stanovený příslušnými právními předpisy.
5. Dnem zaplacení se rozumí den připsání příslušné částky na shora uvedený účet pronajímatele.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně v průběhu roku změnit výši měsíčních záloh na služby po předchozím oznámení nájemci.

## Čl. V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce bytu a osoby s ním žijící ve společné domácnosti mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním spojeno.
2. Nájemce není oprávněn přenechat část bytu do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele, pokud v bytě sám trvale nebydlí. O přenechání části bytu do podnájmu třetí osobě je nájemce povinen pronajímatele neprodleně písemně informovat.
3. Nájemce není oprávněn svévolně zvýšit počet osob užívajících byt, ani v něm provádět jakékoliv podstatné změny nebo stavební úpravy bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na své náklady. Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli jakoukoliv změnu v počtu osob, které sdílí předmět nájmu s nájemcem, uvedené platí i v případě osob blízkých nebo v případech hodných zvláštního zřetele (např. osob, které o nájemce pečují).
4. Nájemce je povinen zejména:
  - hradit ve stanové lhůtě nájemné a úhrady za služby,
  - hradit drobné opravy v bytě související s jeho užíváním, a to zejména:
    - opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to:
      - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
      - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
      - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
      - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
      - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
      - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.
    - Za drobné opravy se dále považují zejména opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů,

kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektrinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

- Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v předchozích odstavcích.

Smluvní strany se dohodly, že výše nákladů za drobné opravy není limitována žádnou částkou a rovněž se dohodly, že součet nákladů za drobné opravy za jeden kalendářní rok není limitován žádnou částkou.

- hradit náklady spojené s jeho běžnou údržbou, tj. náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v předchozích odstavcích, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.
- řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu, byt a společné prostory udržovat v čistotě a pořádku,
- dbát výkonu práv jiných nájemců,
- písemně oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak nemá právo na náhradu nákladů ani slevu z nájemného, a dále odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
- odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě sám nebo ti, kdo s ním byt užívají nebo třetí osoby, nestane – li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu,
- neprovádět v bytě jakékoliv stavební úpravy ani jinou změnu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad,
- umožnit pronajímateli přístup do bytu zejména v případech upravených v ustanovení § 2219 a § 2233 občanského zákoníku,
- předem písemně informovat pronajímatele o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce nebo v případě, že mu bude byt po tuto dobu obtížně dostupný, a označit osobu, která zajistí pronajímateli po dobu jeho nepřítomnosti v případě potřeby přístup do bytu,

- oznámit písemně pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu sjednaného nájemného a cen služeb, a to nejpozději do 30 dnů po zjištění této skutečnosti.
5. Smluvní strany se dohodly, že porušení jakékoliv z povinností uvedených v čl. V. této smlouvy je považováno za hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu a je výpovědním důvodem pro ukončení nájmu dle § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku.
  6. Nájemce či společný nájemce, jehož nájem bytu skončil, se v případě ukončení nájmu bytu (např. na základě výpovědi z nájmu bytu, soudního rozhodnutí, dohody o ukončení nájmu bytu, opuštění bytu jedním z manželů, dohody rozvedených manželů o nájmu bytu apod.) a odstěhování z bytu do jiného bydliště zavazuje, že kromě obvyklých právních úkonů spojených se změnou bydliště, provede i ohlášení změny trvalého pobytu v souladu s ustanovením § 10 odst. 5 a 6 zákona č. 133/2000 Sb., a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů ode dne ukončení nájmu bytu a odstěhování se z bytu.

## **Čl. VI.**

### **Povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
2. Pronajímatel udržuje byt a dům uvedený v čl. I. této smlouvy po celou dobu nájmu ve stavu způsobilém k užívání.

## **Čl. VII.**

### **Zánik nájmu bytu**

1. Nájem bytu zaniká písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, písemnou výpovědí nebo uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
2. Výpovědní doba představuje tři měsíce a počíná běžet prvním dnem následujícího kalendářního měsíce po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel má právo vypovědět nájem ve výpovědní době uvedené v čl. VII. odst. 2 této smlouvy zejména v případě, poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, když se za hrubé porušení povinností považuje porušení jakékoliv z povinností uvedených v čl. V. této

smlouvy, jakož i z dalších důvodů uvedených v § 2288 odst. 1 občanského zákoníku.

4. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Pronajímatel má v takovém případě právo požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.
5. Bude-li nájemce žádat pronajímatele o prodloužení nájemního vztahu, zašle mu prokazatelným způsobem, nejpozději 90 dnů před uplynutím trvání nájemní smlouvy, žádost o uzavření nové nájemní smlouvy. Pokud nebude do posledního dne uplynutí doby nájmu této nájemní smlouvy uzavřena k předmětnému bytu na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem nová nájemní smlouva, je nájemce povinen byt vyklidit a bere na vědomí, že mu nenáleží žádná bytová náhrada.
6. Ke dni zániku nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a vyklizený byt předat pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě, popř. změnám a úpravám odsouhlaseným či provedeným pronajímatelem. Škody, způsobené nájemcem nebo těmi, kdo s ním bydlí v bytě, budou nájemcem uhrazeny nebo odstraněny na jeho náklady.
7. Nevyklidí – li nájemce po skončení nájmu své movité věci z bytu, je pronajímatel oprávněn byt vyklidit a uskladnit tyto na náklady a nebezpečí nájemce, s čímž nájemce výslovně souhlasí.
8. Po skončení nájmu nemá nájemce právo na náhradní byt, ubytování či přístřeší.
9. Pokud nájemce prokazatelně zhodnotí nemovitost, ve které se předmětný byt bude nacházet, zavazuje se tímto po skončení nájmu věnovat pronajímateli formou daru částku rovnající se výši tohoto zhodnocení.

## **Čl. VIII.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 vyhotoveních, z nichž pronajímatel

obdrží jedno vyhotovení a nájemce z toho obdrží 1 podepsané vyhotovení.

2. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a příslušnými právními předpisy.
3. Smlouvu je možno měnit či doplňovat jen písemnými a očíslovanými dodatky podepsanými oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že po přečtení smlouvy souhlasí s jejím obsahem a že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání jako projev jejich svobodné vůle, což stvrzují svými podpisy.
5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma stranami.

### **Doložka o splnění podmínek podle § 43 zákona o hl. m. Praze**

Uzavření této nájemní smlouvy schválila Rada Městské části Praha 19 na ... zasedání dne .....

Vyřizuje : OMIBNH

\_\_\_\_\_  
vedoucí OMIBNH

V Praze dne

V Praze dne

\_\_\_\_\_  
Městská část Praha 19  
..... starosta

\_\_\_\_\_  
nájemce