

# SMLOUVA O NÁJMU BYTU

## Č. .. / 0 / OBP / 15

### 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) **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

se sídlem: **XXX**

zastoupena: **XXX**

IČO: **XXX**

DIČ: **XXX**

bankovní spojení: **XXX**

číslo účtu: **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, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“ nebo též „OZ“), na základě Usnesení Rady městské části Praha 5 č. .... ze dne ..... tuto Smlouvu o nájmu bytu (dále jen „nájemní smlouva“ nebo též „smlouva“).

### Čl. II

#### Úvodní ustanovení

- 1) Nájemce je na základě zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, poskytovatelem sociálních služeb. V rámci poskytování těchto služeb, hodlá nájemce uživatelům sociálních služeb poskytovat k bydlení byty (tzv. tréninkové bydlení), ve kterých je pod/nájemníkům poskytována ze strany nájemce doprovodná sociální asistence (sociálně aktivizační služby, terénní sociální práce aj.), to vše s cílem přispět k vyřešení tíživé sociální situace takovýchto uživatelů a zabránit tak jejich možnému sociálnímu vyloučení.
- 2) Tréninkovým bydlením se rozumí bydlení v bytech najímaných neziskovou organizací od jiných pronajímatelů. Klient je podnájemníkem, nájemníkem a poskytovatelem doprovodných sociálních služeb je nezisková organizace, pronajímatelem je městská část.
- 3) Za účelem zahájení vzájemné spolupráce městské části Praha 5 a nájemce jako poskytovatele sociálních služeb při řešení tíživých či nepříznivých sociálních situací

občanů městské části Praha 5, se pronajímatel a nájemce rozhodli uzavřít tuto nájemní smlouvu níže uvedeného znění.

### Čl. III 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, vykonává práva a povinnosti vlastníka v rozsahu a za podmínek vymezených v tomto zákoně a Statutu hlavního města Prahy, k bytové jednotce vymezené, dle OZ, 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* č. ...., ..... kvality, o celkové podlahové ploše ..... m<sup>2</sup>, sestávající z následující dispozice:
  - a) kuchyň ..... m<sup>2</sup>
    1. pokoj ..... m<sup>2</sup>
    2. pokoj ..... m<sup>2</sup>
  - b) příslušenství:
    - koupelna ..... m<sup>2</sup>
    - WC ..... m<sup>2</sup>
  - c) a dalších součástí bytu:
    - sklep ..... m<sup>2</sup>(dále jen „předmět nájmu“ nebo též „bytová jednotka“ či „byt“).
- 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. IV Doba nájmu

- 1) Nájemní vztah se uzavírá na **dobu určitou**, a to **od ..... do ..... / neurčitou**. 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) Byt bude nájemci odevzdán do užívání nejpozději dne ....., a to formou protokolárního předání.
- 3) Stav předmětu nájmu je zaznamenán v Příloze č. 2 - Protokol o předání a převzetí bytu.

### Čl. V 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 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 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. VI

### Peněžitá jistota (kauce)

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

## Čl. VII

### 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. VIII**

### **Další práva a povinnosti nájemce**

- 1) Nájemci je dovoleno přenechat byt do podnájmu třetím osobám (dále jen „budoucí podnájemce“) na dobu určenou v podnájemní smlouvě, nejdéle však na dobu, která u jednoho každého podnájemce v celkovém součtu nepřevyšuje dva (2) roky, a to za současného splnění následujících podmínek:
  - a) žádost budoucího podnájemce o zařazení do programu tréninkového bydlení nemusí splňovat podmínku trvalého pobytu žadatele na území Městské části Praha 5, zároveň je však nájemce povinen upřednostňovat žadatele, kteří mají trvalý pobyt na území Městské části Praha 5,
  - b) budoucí podnájemce v době uzavření podnájemní smlouvy splňuje podmínky pro přidělení sociálního bytu, tedy není vlastníkem nemovité věci určené k bydlení na území České republiky a nesvědčí mu užívací právo k nemovité věci určené k bydlení založené nájemní či podnájemní smlouvou,
  - c) budoucí podnájemce v době uzavření podnájemní smlouvy již na řešení své nepříznivé či tíživé sociální situace spolupracuje s Odborem sociální problematiky a prevence kriminality Úřadu Městské části Praha 5 nebo s nájemcem jako poskytovatelem sociálních služeb,
  - d) budoucí podnájemce neřeší pouze svou obtížnou bytovou situaci, ale i případné další příčiny jeho nepříznivé sociální situace, zejména zadluženost, nezaměstnanost atp..
- 2) Při skončení podnájmu nájemce oznámí pronajímateli uvolnění bytu a vyzve zástupce pronajímatele, a to zaměstnance Odboru bytů a převodů nemovitých věcí Úřadu Městské části Praha 5, a zástupce správní firmy CENTRA a.s. ke kontrole bytu.
- 3) Případné prodloužení podnájemní smlouvy po uplynutí maximální doby trvání podnájemního vztahu uvedené v čl. VIII, odst. 1 této smlouvy je možné pouze na základě písemné žádosti podnájemce, která bude v dostatečném předstihu před skončením podnájemního vztahu společně s písemným zdůvodněním nájemce předložena Odboru sociální problematiky a prevence kriminality Úřadu Městské části Praha 5, který ji s vlastním písemným stanoviskem předá Komisi sociální a zdravotní jako poradnímu orgánu Rady Městské části Praha 5 k projednání. K prodloužení podnájemního vztahu takového podnájemce formou nové podnájemní smlouvy či dodatku k jeho stávající podnájemní smlouvě může dojít pouze v případě, kdy Komise zdravotní a sociální takovou žádost podnájemce prostřednictvím svého usnesení vezme na vědomí. V případě, kdy Komise zdravotní a sociální nevydá zamítavé stanovisko do 30 dní od podání žádosti

nájemcem, je další prodloužení podnájemní smlouvy na rozhodnutí nájemce. Prodloužení podnájemního vztahu je možné maximálně o dobu nepřevyšující dva (2) roky. Opakované prodloužování podnájemního vztahu u jednoho a téhož podnájemce je možné a bude vždy individuálně posouzeno výše uvedeným postupem.

- 4) Nájemce bere vědomí, že při ukončení podnájemního vztahu výpovědí či uplynutím sjednané doby, není pronajímatel jako městská část povinna převzít osobu podnájemce k vyřešení jeho bytové situace.
- 5) Smluvní strany se v zájmu řešení tíživých či nepříznivých sociálních situací občanů Městské části Praha 5 dohodly na následujících formách a způsobech spolupráce:
  - a) Smluvní strany prohlašují a berou na vědomí, že smyslem umožnění užívání předmětu nájmu jako tréninkového bydlení v rámci sociální služby poskytované nájemcem není pouze řešení obtížné bytové situace osoby podnájemce, ale poskytnutí podpory osobě podnájemce při řešení jeho celkové sociální situace (řešení zadluženosti, pomoc při hledání pracovního uplatnění), při současném kladení důrazu na aktivní přístup osoby podnájemce k řešení jeho situace.
  - b) Nájemce se zavazuje zprostředkovat kontakt mezi budoucím podnájemcem a Odborem sociální problematiky a prevence kriminality Úřadu Městské části Praha 5, jehož účelem je získání informací o celkové sociální situaci osoby budoucího podnájemce a jejich následné poskytnutí Komisi zdravotní a sociální Rady Městské části Praha 5.
  - c) V průběhu podnájemního vztahu nájemce jako poskytovatel sociálních služeb informuje Odbor sociální problematiky a prevence kriminality Úřadu Městské části Praha 5 o plnění individuálního plánu osoby podnájemce jako uživatele sociální služby, případně o jeho změnách, to vše v dohodnutých intervalech. Tyto informace jsou následně využívány jako podklady pro stanovisko či doporučení Odboru sociální problematiky a prevence kriminality Úřadu Městské části Praha 5 určené pro Komisi zdravotní a sociální Rady Městské části Praha 5 za účelem následného posouzení vhodnosti přidělení sociálního bytu osobě podnájemce. Nájemce jako poskytovatel sociálních služeb se zavazuje, že tyto informace poskytne pouze se souhlasem osoby podnájemce jako uživatele sociální služby, resp. že takový souhlas podnájemce zajistí.
  - d) Zpravidla po uplynutí 18 měsíců užívání předmětu nájmu bytu podnájemcem je jeho celková sociální situace projednána a posouzena Komisí zdravotní a sociální Rady Městské části Praha 5 za účelem posouzení jeho žádosti o předělení obecního bytu ze sociálních důvodů, případného prodloužení podnájemního vztahu či naopak jeho neprodloužení.
- 6) Nájemce se zavazuje, že v rámci podnájemního vztahu uzavřeného s podnájemcem za podmínek stanovených touto smlouvou bude v bytě tvořící předmět nájmu pravidelně či podle potřeby provádět v souladu s ustanovením § 2219 OZ, prohlídky, zaměřené zejména na soulad užívání předmětu nájmu se sjednaným účelem, s tím související technický stav bytu, dále na případné zjištění, zda předmět nájmu není užíván osobami odlišnými od osoby podnájemce, které jako členy své domácnosti podnájemce nájemci nenahlásil, a že z výsledků těchto prohlídek nájemce vyvodí odpovídající právní následky ve smyslu možného ukončení podnájemního vztahu. Nájemce se dále zavazuje, že si v jednotlivých podnájemních smlouvách vyhradí souhlas s přijetím nového člena do domácnosti podnájemce, a to v souladu a s výjimkami stanovenými ustanovením § 2272 odst. 2 OZ.
- 7) Nájemce je povinen do 30 dnů od podpisu podnájemní smlouvy, uzavřené dle předchozího odstavce, oznámit pronajímateli počet, jména, příjmení a data narození osob, které užívají byt na základě podnájemní či jiné smlouvy. Ve stejném termínu je nájemce rovněž povinen předat pronajímateli jeden stejnopis podnájemní smlouvy.

- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) 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.
- 12) 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. IX**

### **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 ust. čl. VII odst. 3 této smlouvy.

## **Čl. X**

### **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, písemnou dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem za podmínek v dohodě sjednaných;
  - b) písemnou výpovědí v souladu s § 2286 a násl. OZ.
- 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. XI

### Zvláštní ustanovení

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

## Čl. XII

### Povinná ustanovení

- 1) Smluvní strany berou na vědomí, že k nabytí účinnosti této smlouvy je nezbytné její uveřejnění v Registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů, do třiceti (30) dnů ode dne podpisu smlouvy poslední smluvní stranou, nejpozději do tří (3) měsíců ode dne podpisu smlouvy, které provede Městská část Praha 5. Smluvní strany berou na vědomí, že zveřejnění osobních údajů ve smlouvě uveřejněné v registru smluv podle věty první se děje v souladu s tímto zákonem a s čl. 6 odst. 1 písm. c) Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti obsažené ve smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 OZ a udělují svolení k jejich užití a uveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
- 2) 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. XIII

### Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího zveřejnění v Registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
- 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, 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 .....  
Za pronajímatele:

V Praze dne.....  
Za nájemce:

.....  
**Městská část Praha 5**  
**Mgr. Renáta Zajíčková, starostka**

.....  
**XXXX**