

## Smlouva o nájmu bytu

### Česká republika - Ministerstvo dopravy

se sídlem: nábř. Ludvíka Svobody 12/1222, PSČ: 110 15 Praha 1  
zastoupená: Mgr. Martinem Vavřinou, státním tajemníkem  
IČO: 66003008  
DIČ: CZ66003008  
bankovní spojení: Čeká národní banka, pobočka Praha, Na Příkopě 28, PSČ: 115 03 Praha1  
číslo účtu: [REDACTED]  
datová schránka: n75aau3

(dále „pronajímatel“ nebo také „MD“)

a

### Centrum dopravních informačních systémů – CENDIS, s. p.

se sídlem: nábř. Ludvíka Svobody 12/1222, PSČ: 110 15 Praha 1  
zastoupený: Ing. Janem Chovancem, Ph.D., ředitelem  
IČO: 00311391  
DIČ: CZ00311391  
bankovní spojení: Fio banka, a. s.  
číslo účtu: [REDACTED]  
datová schránka: txsvfsh

(dále „nájemce“)

(dále také společně „smluvní strany“)

uzavírají dle § 2201 a násl. zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „OZ“), a zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZMS“),

## smlouvu o nájmu bytu

### Čl. I.

1. Touto smlouvou o nájmu bytu (dále jen „Smlouva“) je pronajímán dočasně nepotřebný majetek státu, k němuž přísluší hospodařit MD.

2. Majetek tvořící předmět nájmu dle čl. II. odst. 2 Smlouvy (dále jen „předmět nájmu“) je ve smyslu ustanovení § 14 odst. 7 ZMS dočasně nepotřebný, o dočasné nepotřebnosti písemně rozhodl státní tajemník MD rozhodnutím č. j.: 28/2018-420-ORG/1.

## **Čl. II. Předmět nájmu**

1. Česká republika je vlastníkem a MD je příslušné hospodařit na základě „Smlouvy o převodu vlastnictví bytu a podílovém spoluvlastnictví k stavebním pozemkům a společným částem a prostorám obytných domů“ ze dne 13. 03. 1997, uzavřené na základě zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, s touto nemovitou věcí:

- bytovou jednotkou – bytem č. 2335/13 v 1. nadzemním podlaží (přízemí) v obytném domě čp. 2335 s jejím příslušenstvím a vybavením, v rozsahu spoluvlastnického podílu se společnými částmi obytného domu čp. 2335 a v rozsahu spoluvlastnického podílu se zastavěným pozemkem č. par. 786/144 (zastavěná plocha a nádvoří), vše nacházející se v k. ú. Horní Počernice, obec Praha a zapsané na LV č. 2903, vedeném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha;

2. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává nájemci za úplatu do užívání výše jmenovanou nemovitou věc, a to konkrétně:

- byt číslo 1, I. kategorie, nacházející se v přízemí, v bytovém domě čp. 2335, o členění 1 + kk a podlahové ploše 54,13 m<sup>2</sup>, v Praze 9 – Horní Počernice, ulice Libáňská, včetně jeho součástí, příslušenství, vybavení a zařízení, viz Příloha č. 1 a Příloha č. 2, které jsou nedílnou součástí Smlouvy,

3. Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci k dočasnému užívání a nájemce zavazuje platit za to sjednané nájemné v souladu s článkem V. Smlouvy.

## **Čl. III. Účel nájmu**

1. Nájemce je oprávněn a povinen užívat předmět nájmu výhradně k bydlení.

## **Čl. IV. Doba trvání nájmu**

1. Pronajímatel přenechává předmět nájmu do užívání nájemci na dobu určitou, a to od 01. 04. 2018 do 30. 06. 2018.

2. Pronajímatel a nájemce výslovně prohlašují na základě vzájemné dohody, že pro tento nájemní vztah vylučují platnost ustanovení § 2285 OZ o automatickém obnovování Smlouvy po ukončení smluvně dohodnuté doby nájmu; pokud by proto nájemce užíval předmět nájmu i po uplynutí nájemní doby (alespoň tři měsíce), a pronajímatel by jej v této době nevyzval k odevzdání předmětu

nájmu, nemůže za žádných okolností platit, že Smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně. Doba nájmu může být prodloužena pouze a výlučně písemným dodatkem ke Smlouvě.

## Čl. V.

### Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

1. Výše nájemného byla sjednána v pevné částce, která je v místě a čase obvyklá dohodou, a to: 8 274,60 Kč (slovy osm tisíc dvě stě sedmdesát čtyři korun šedesát haléřů) za jeden měsíc. Nájemné je nájemce povinen hradit za každý měsíc, nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který má být hrazeno, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví Smlouvy. Společně s nájemným je nájemce povinen platit paušální částku (zálohově) za služby, které je povinen zajišťovat pronajímatel, resp. správce domu, přičemž jde o dodávku studené vody, topení a teplou vodu, elektrickou energii, elektřinu společných prostor, odpad, servisní služby, úklid společných prostor. Výše paušální platby za služby spojené s užíváním předmětu nájmu se sjednává částkou ve výši 1 485,- Kč (slovy jeden tisíc čtyři sta osmdesát pět korun českých). Celková výše nájemného včetně záloh na služby činí 9 759,60 Kč (slovy devět tisíc sedm set padesát devět korun šedesát haléřů) za jeden měsíc. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na úhradu za služby do pěti dnů po tomto termínu, je povinen zaplatit úrok z prodlení podle platných předpisů za každý započatý den, až do úplné úhrady příslušné dlužné měsíční úhrady.

2. Povinnost nájemce platit nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu počíná dnem platnosti a účinnosti Smlouvy, od této doby nájemce byt skutečně užívá.

## Čl. VI.

### Služby spojené s nájmem bytu

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli zálohy na úhradu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu ve výši, která je uvedena v čl. V. Smlouvy a Příloze č. 1. Nájemce souhlasí s tím, že pronajímatel je oprávněn v souvislosti s provedením vyúčtování jednotlivých služeb spojených s nájmem pronajatého předmětu nájmu zvýšit či snížit nájemci jednotlivé zálohy na takové služby pro další zúčtovací období s tím, že takové zvýšení nebo snížení se zavazuje nájemci písemně oznámit. Účinky změny výše záloh nastanou měsícem následujícím po sdělení nájemci.

2. Úhrady za služby spojené s užíváním bytu placené zálohově je pronajímatel, resp. správce domu povinen vyúčtovat nájemci v předepsaných lhůtách. Nedoplatky zjištěné při vyúčtování jsou splatné do patnácti dnů ode dne doručení vyúčtování.

3. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad revizi spotřebičů užívaných v předmětu nájmu (např. plynových či elektrických sporáků, bojlerů, kotlů apod.), a to v pravidelných intervalech vyžadovaných platnými právními předpisy či doporučenými dodavatelem příslušné služby, nejméně však jedenkrát za dva roky. Nájemce je povinen předložit pronajímateli na vyžádání doklad o provedené revizi spotřebičů. Porušení kterékoliv z povinností nájemce uvedených v tomto odstavci je hrubým porušením Smlouvy, které pronajímateli zakládá nárok Smlouvu vypovědět.

## Čl. VII.

### Práva a povinnosti smluvních stran

a) **práva a povinnosti pronajímatele:**

- pronajímatel odevzdává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém (s přihlédnutím k běžnému opotřebení) k řádnému užívání a zavazuje se zajistit nájemci plné a nerušené užívání předmětu nájmu;

- pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a zkontrolovat jej, a to zejména za účelem posouzení, zda je předmět nájmu užíván řádným způsobem a v souladu s ustanovením Smlouvy, dále za účelem zhodnocení technického stavu předmětu nájmu a jeho poškození, nutnosti oprav apod. Provedení této kontroly pronajímatel vždy oznámí nájemci v dostatečném předstihu, alespoň 14 dní předem. Tato lhůta neplatí v případě závažných stížností ostatních majitelů a nájemců bytů v domě na způsob užívání předmětu nájmu nájemcem nebo v případě havárií technických zařízení a rozvodů v předmětu nájmu a domě;

- pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu;

- pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby, pokud poruší nájemce své povinnosti specifikované v tomto článku Smlouvy, zvláště závažným způsobem a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal. Ve výpovědi budou specifikována porušení. Pokud nájemce předmět nájmu nevyklidí ve stanovené lhůtě, smluvní strany se výslovně dohodly, že pronajímatel je oprávněn vstoupit kdykoliv a jakýmkoliv způsobem do předmětu nájmu, vyklidit věci nájemce a uložit je do jím zvolené úschovy, vše na náklady nájemce.

## **b) Práva a povinnosti nájemce**

- nájemce prohlašuje, že v den uzavření Smlouvy byl pronajímatelem seznámen se stavem předmětu nájmu, a že si jej pečlivě prohlédl a v tomto stavu si jej jak stojí a leží Smlouvou najímá;

- nájemce má právo v souvislosti s užíváním předmětu nájmu spoluužívat společné prostory a zařízení domu;

- nájemce je povinen užívat předmět nájmu s péčí řádného hospodáře a v rozsahu stanoveném ve Smlouvě a příslušných právních předpisech; nájemce je povinen pečovat o to, aby na předmětu nájmu nevznikla škoda;

- nájemce je povinen strpět prohlídku předmětu nájmu ze strany pronajímatele v souladu s tímto článkem Smlouvy;

- nájemce je povinen platit pronajímateli řádně a včas nájemné (měsíční úhradu) sjednané podle Smlouvy, jako i zálohy za plnění související s užíváním předmětu nájmu;

- nájemce má za povinnost oznámit předem svou nepřítomnost delší než dva měsíce a zjistit možnost vstupu do předmětu nájmu, v případě, kdy to bude nezbytně zapotřebí;

- nájemce není oprávněn předmět nájmu vyměnit; nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv stavební úpravy předmětu nájmu;

- nájemce je povinen dodržovat čistotu a klid v domě, nerušit ostatní nájemníky a majitele hlukem, zejména v době nočního klidu a dodržovat domovní řád;

- nájemce se zavazuje v případě škody, které sám způsobil na předmětu nájmu nebo společných částech domu, uhradit takto vzniklou škodu;

- nájemce má za povinnost uzavřít odpovědnostní pojištění;
- nájemce má povinnost hradit na vlastní náklady běžnou údržbu a drobné opravy předmětu nájmu související s jeho užíváním po celou dobu nájmu;
- nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
- nájemce je povinen provádět běžnou údržbu předmětu nájmu;
- nájemce je povinen neprodleně hlásit výskyt obtížného hmyzu nebo hlodavců a poskytnout osobní pomoc (součinnost) při jejich hubení;
- nájemce je povinen zabezpečit plnění povinností vyplývajících ze zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, jeho prováděcích právních předpisů a z jiných předpisů upravujících povinnosti nájemce na úseku požární ochrany a neodkladně a průběžně odstraňovat zjištěné nedostatky; v případě porušení této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli případnou škodu v plné výši;
- nájemce je povinen dodržovat bezpečnostní, požární, hygienické a další obecně závazné předpisy, nést odpovědnost za důsledky případného porušení obecně platných právních předpisů;
- nájemce je povinen strpět úpravu předmětu nájmu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li jeho hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-i ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.
- nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí.

## **Čl. VIII. Změna vlastnictví**

Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.

## **Čl. IX. Skončení nájmu**

1. Nájemní vztah lze ukončit písemnou dohodou smluvních stran. Při odevzdání předmětu nájmu je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do něj vložil nebo na něj vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata předmětu nájmu nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání.
2. Nájem předmětu nájmu zanikne zejména uplynutím doby specifikované v článku IV. Smlouvy.
3. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu, nájem skončí. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájemného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.
4. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé straně. Výpovědní doba obecně činí 3 měsíce, nestanoví-li Smlouva nebo právní předpis v konkrétním případě lhůtu jinou,

a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď byla doručena druhé straně.

5. Pronajímatel může vypovědět nájem ve výše uvedené výpovědní době pouze z důvodů uvedených v ust. § 2288 OZ, tj. v případě, že

- a) nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu,
- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův předmět nájmu, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- c) má-li být předmět nájmu vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s předmětem nájmu nebo domem, ve kterém se předmět nájmu nachází, naložit tak, že předmět nájmu nebude možné vůbec užívat, nebo
- d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

Ve shora popsáných případech je přitom povinen pronajímatel uvést výpovědní důvod ve výpovědi.

Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď byla doručena.

Nájemce může smlouvu vypovědět ve shora uvedené výpovědní době, pokud osoba, pro niž je předmět nájmu pronajat, přestane mít zájem na užívání předmětu nájmu či její právní vztah k nájemci bude ukončen.

Nájemce může vypovědět nájem, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze Smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Nájemce v tomto případě stanoví výpovědní lhůtu dle okolností, její délka však nesmí být kratší než 1 měsíc.

### **Výpověď nájmu pronajímatelem bez výpovědní doby**

1. Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména pokud

- a) nezapltil nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
- b) poškozuje-li předmět nájmu nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo
- d) užívá-li neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručení výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, či nepoučí-li nájemce ve smyslu § 2286 odst. 2 OZ, k výpovědi se nepřihlíží.

2. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. O převzetí předmětu nájmu pronajímatelem bude sepsán předávací protokol obsahující výčet případných závad předmětu nájmu způsobených nájemcem a dále stavy měřidel spotřeb energií a vody. Opustí-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se předmět nájmu za odevzdaný ihned.

3. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
4. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá.
5. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil.

### **Výpověď nájmu nájemcem bez výpovědní doby**

1. Nájemce má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, pokud pronajímatel poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména:
- a) neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu předmětu nájmu ani v dodatečné lhůtě, přičemž poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele,
  - b) brání-li užívání předmětu nájmu právo třetí osoby a neodstraní-li jej pronajímatel ani v dodatečné lhůtě a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění práva třetí osoby nebo samo právo třetí osoby hrubé porušení povinností pronajímatele,
  - c) brání-li užívání předmětu nájmu ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci, vydané na základě zákona, a neodstraní-li pronajímatel tuto právní vadu ani v dodatečné lhůtě a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění této právní vady nebo sama tato právní vada hrubé porušení povinností pronajímatele,
  - d) pokud je potřebná nezbytná oprava předmětu nájmu, přičemž se jedná o takovou opravu, při níž není možné předmět nájmu vůbec užívat,
  - e) stane-li se předmět nájmu nepoužitelným k ujednanému účelu, to z důvodů, které nejsou na straně nájemce,
  - f) porušuje-li pronajímatel zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím způsobí značnou újmu nájemci.

## **Čl. X.**

### **Závěrečná ustanovení**

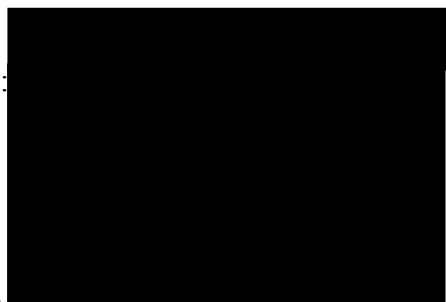
1. Právní vztahy Smlouvou výslovně neupravené se řídí přísl. ustanoveními OZ a ZMS.
2. Smluvní strany se pro vzájemnou komunikaci zavazují užívat především kontaktní údaje uvedené v záhlaví Smlouvy. Případnou změnu těchto údajů je smluvní strana povinna bez zbytečného odkladu oznámit druhé smluvní straně. Smluvní straně nemůže být k tíži, že jí druhá strana změnu údajů neoznámila.
3. Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, jsou s jejím obsahem seznámeny a tento je projevem jejich skutečné a vážné vůle. Smluvní strany dále prohlašují, že Smlouvu uzavřely svobodně, bez nátlaku či za nápadně nevýhodných podmínek.

4. Smlouva může být měněna, upravována či doplňována pouze formou písemných, postupně číslovaných dodatků, odsouhlasených a podepsaných oběma smluvními stranami. Tyto dodatky se stávají nedílnou součástí Smlouvy.

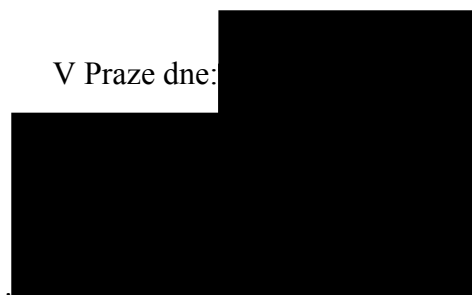
5. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem 01. 04. 2018.

6. Smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních s platností originálu, z nichž tři obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

V Praze dne:



V Praze dne:



.....  
za pronajímatele  
Česká republika – Ministerstvo dopravy  
Mgr. Martin Vavřina  
státní tajemník

.....  
za nájemce  
Centrum dopravních informačních systémů  
Cendis, s. p.  
Ing. Jan Chovanec, Ph.D.  
ředitel