

## SMLOUVA O NÁJMU BYTU

uzavřená v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (*dále jen „občanský zákoník“*), mezi níže uvedenými smluvními stranami:

### I.

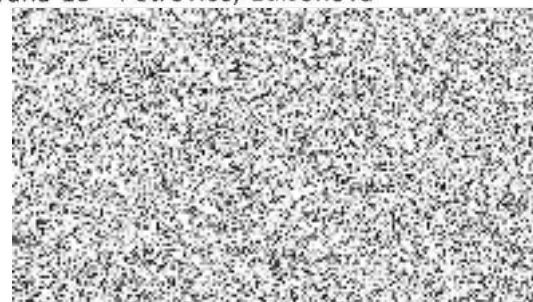
#### Smluvní strany

**Arcibiskupství pražské**, IČO: 00445100, se sídlem 118 00 Praha 1, Hradčanské nám. č. 56/16, zastoupené ředitelem Sekce správy majetku Ing. Petrem Vyskočilem. Adresa pro doručování: Arcibiskupství pražské, Hradčanské nám. 56/16, Praha 1, 119 02 (*dále jen „pronajímatel“*)

a

**Městská část Praha – Petrovice**, IČO: 00231363, se sídlem 109 00 Praha 10 - Petrovice, Edisonova 429/28, zastoupené JUDr. Olgou Hromasovou, starostkou (*dále jen „nájemce“*)

(*Společně označováni též „smluvní strany“*)



### II.

#### Předmět nájmu

- 2.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 429/2, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 1975 pro obec Praha a katastrální území Petrovice, na pozemku označeném jako parcela č. 570/5 jehož součástí je obytný dům č.p. 429 zapsaný v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 1564 pro obec Praha a katastrální území Petrovice. Adresa obytného domu je: Edisonova 429/30, Praha - Petrovice, 109 00 (*dále jen „dům“*).
- 2.2. V domě se nachází **byt č. 2** o velikosti **62,10 m<sup>2</sup>**, který sestává z místností pokoj I. + kk, pokoj II., předsíně, WC, koupelny (*dále jen „byt“*). Nájemce má dále právo užívat sklepní kóji č. 24 o výměře 1,5 m<sup>2</sup> a přilehlé garážové stání ve 2. podzemním podlaží.
- 2.3. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do nájmu byt shora specifikovaný za účelem jeho dočasného užívání nájemcem a zajištění jeho bytových potřeb, přičemž nájemce jej za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímateli za užívání bytu pravidelně každý měsíc nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu ve výši sjednané v ustanovení čl. V. této smlouvy.
- 2.4. Spolu s bytem je nájemce oprávněn užívat také společné části domu.
- 2.5. Zařízení a vybavení bytu, které pronajímatel přenechává nájemci, je sepsáno v předávacím protokolu, který smluvní strany podepíší při fyzickém předání bytu pronajímatelem nájemci na začátku nájemního poměru.

### III. Doba nájmu

- 3.1. Nájem bytu vzniká dnem 18. 3. 2022 a je uzavírán na dobu určitou, a to do 28. 2. 2023.
- 3.2. Smluvní strany výslovně vylučují aplikaci ustanovení § 2285 občanského zákoníku a sjednávají, že prodloužení nájmu bytu je možné jen písemným dodatkem.

### IV. Účel nájmu

- 4.1. Účelem nájemního vztahu je podnájem k zajištění bytových potřeb podnájemníka. Byt je určen a bude užíván k účelu bydlení.

### V. Nájemné a jiné platby


- 5.1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném za předmětný byt, které je osvobozeno od DPH, ve výši **15.000,- Kč** (slovy: patnáct tisíc korun českých) měsíčně. Nájemné od 18. do 31. 3. 2022, ve výši **0,-Kč**
- 5.2. Spolu s nájemným je nájemce povinen, platit pronajímateli za poskytování služeb vymezených níže v článku 5.4. této smlouvy úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, a to dle počtu osob, které byt užívají. Měsíční záloha na poskytování služeb spojených s užíváním bytu činí **2.000,- Kč** (slovy: dva tisíce stě korun českých) za **1** bydlící osobu. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit výši těchto záloh v případě, že se změní cena služeb, počet osob, které byt obývají, nebo jiné skutečnosti rozhodné pro stanovení výše těchto záloh, avšak pouze v míře obvyklé velikosti a stavebnětechnickému řešení a určení bytu. Zálohy na poskytované služby ve změněné výši je nájemce povinen hradit od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.
- 5.3. Vyúčtování záloh provede pronajímatel nejméně jednou ročně, a to podle skutečné spotřeby poskytovaných služeb ze strany nájemce. Případný přeplatek nebo nedoplatek záloh na poskytnuté služby je splatný do 15 dnů od doručení vyúčtování poskytovaných služeb nájemci.
- 5.4. Pronajímatel zajišťuje poskytování následujících služeb (částky záloh):
  - vodné, stočné - 300,-Kč měsíčně
  - úklid společných prostor v domě - 80,-Kč měsíčně
  - elektrická energie společných prostor v domě - 120,-Kč měsíčně
  - odvoz odpadu - 120,-Kč měsíčně
  - vytápění – 1.300,-Kč měsíčně
  - výtah - 80,-Kč měsíčně
  - elektrická energie v bytě – bude převedeno na nájemníka
- 5.5. **V nákladech na služby není zahrnuta platba koncesionářských poplatků.** Poplatky platí osoby, které vlastní televizní či rozhlasový přijímač a/nebo používají přijímač po dobu delší než třicet dní. Tzn. jestliže nájemce v předmětu nájmu alespoň 1 měsíc užívá televizní či rozhlasový přijímač (ať už je či není jeho vlastníkem), je poplatníkem nájemce. Nájemce byl upozorněn, že



povinnost hradit koncesionářské poplatky nepřechází na pronajímatele a zavazuje se tyto poplatky hradit.

- 5.6. **V nákladech na služby nejsou zahrnuty spojové služby (telefon, internet, kabel TV).** Pronajímatel nepřenechává nájemci účastnictví na telefonní lince a službě internetu, ale souhlasí s tím, aby si nájemce službu telefonní linky a internetu sjednal na vlastní náklady a uzavřel smlouvy přímo s patřičnými dodavateli. Při ukončení nájemní smlouvy se nájemce zavazuje, telefonní linku a internet na vlastní náklad zrušit a odhlásit, ke dni ukončení nájmu. V případě, že tak nájemce neučiní do 3 dnů od ukončení nájmu, zmocňuje tímto pronajímatele k ukončení předmětných smluv.
- 5.7. Celková platba nájemného a zálohy na náklady na služby činí ke dni podpisu této smlouvy – **17.000,- Kč měsíčně.**
- 5.8. Platba nájemného a zálohy na náklady na služby je splatná vždy nejpozději **do 20. dne** v měsíci, za který se nájemné platí, a to bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele, č.ú. **961442/0800**, vedený u České spořitelny a.s. Bude odesíláno pod **VS 23382022** na bankovní účet. Případnou změnu účtu sdělí pronajímatel nájemci předem v písemné formě. Za den úhrady se považuje den připsání příslušné platby na účet pronajímatele.
- 5.9. Pro případ prodlení s úhradou peněžitého plnění (nájemné, služby), přičemž za prodlení se považuje doba 7 dnů po datu splatnosti dle této smlouvy, smluvní strany sjednávají úrok z prodlení ve výši 0,5 % procenta z dlužné částky za každý započatý den prodlení, který je povinen nájemce pronajímateli uhradit.
- 5.10. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné jednostranně písemným oznámením adresovaným nájemci, avšak nejvýše o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem nebo jeho nástupnickou organizací. Zvýšení nájemného je účinné počínaje prvním nájemným splatným po doručení oznámení podle předchozí věty nájemci.  
Snížení nájemného je možné pouze na základě dohody pronajímatele a nájemce.

## VI. Jistota

- 6.1. Ve výši jednoho měsíčního nájmu do pěti pracovních dnů na bankovní účet  vedený u České spořitelny a.s. Bude odesíláno pod **VS 923382022**.

## VII. Předání bytu

- 7.1. Pronajímatel předá nájemci byt bez prodlení po podpisu této smlouvy nejpozději dne 18.3.2022 ve stavu způsobilém k účelu nájmu. Ode dne převzetí předmětu nájmu ručí za stav bytu nájemce.
- 7.2. Nájemce prohlašuje, že je mu stav bytu dobře znám, byt si před podpisem smlouvy řádně prohlédl a shledal jej zcela způsobilým k nastěhování a obývání.
- 7.3. O předání a převzetí bytu sepíší smluvní strany předávací protokol, v němž bude zejména popsán stav bytu, jeho vybavení a příslušenství, stavy měřidel energií a počet předávaných klíčů.

## VIII.

### Další práva a povinnosti smluvních stran

- 8.1. Nájemce se zavazuje umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě vstup do bytu, požádá-li jej o to pronajímatel, a to nejméně dva dny předem, za účelem zjištění stavu bytu. Pronajímatel se zavazuje šetřit oprávněné zájmy nájemce a vykonávat právo kontroly pouze z důvodů, kdy lze rozumně umožnění vstupu žádat, a v rozsahu, aby byl nájemce co nejméně obtěžován. V posledních dvou měsících trvání nájmu jsou pronajímatel nebo jím pověřená osoba rovněž oprávněni provést bytem zájemce o budoucí nájem bytu.
- 8.2. Pokud nájemce ví předem o své nepřítomnosti delší než dva měsíce, je povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli, přitom pronajímateli sdělí jméno, příjmení a kontakt na osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.
- 8.3. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit běžnou údržbu a drobné opravy bytu, které s užíváním bytu souvisejí.
- 8.4. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo závadu, kterou je třeba neprodleně odstranit, je povinen to ihned oznámit pronajímateli a umožnit pronajímateli a jím zvolené osobě vstup do bytu za účelem zjištění příčiny závady a jejího odstranění. Pokud jde o jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, je povinen o tom informovat pronajímatele bez zbytečného odkladu. O nutnosti všech oprav je povinen sdělit pronajímateli všechny podstatné skutečnosti, které se týkají předmětu nájmu. V případě porušení povinností ze strany nájemce dle tohoto odstavce smlouvy odpovídá nájemce za další takto vzniklé škody.
- 8.5. Bez písemného souhlasu pronajímatele nájemce nesmí provádět úpravy, přestavby nebo jakékoli jiné změny bytu, včetně např. vrtání děr do obkladů a dlažby a malování stěn a stropu jinou než stávající barvou. Tím není dotčena povinnost nájemce stanovená v odstavci 8.3. tohoto článku.
- 8.6. Nájemce je povinen užívat byt řádně v souladu s touto smlouvou a tak, aby užíváním nevznikla pronajímateli škoda. Nájemce se zavazuje dodržovat veškeré technické normy, které se váží k předmětu nájmu, zejména předpisy hygienické a požární. Je rovněž povinen dbát na to, aby veškeré jím užívané instalace a zařízení včetně zapojených spotřebičů byly v naprostém pořádku a v provozuschopném stavu, dle platných předpisů. Dále se zavazuje po dobu nájmu dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů a nerušit užívání společných částí domu ostatní oprávněné uživatele. Nájemce bere na vědomí nutnost respektovat tzv. „noční klid“ v době 22–6 h.
- 8.7. Pronajímatel nenese odpovědnost za majetek a věci vnesené nájemcem a dalšími osobami do bytu a domu.
- 8.8. Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré škody, které vznikly na předmětu nájmu nad rámec opotřebení, které byly způsobeny nájemcem nebo těmi, kteří spolu s nájemcem byt užívají či těmi osobami, které do bytu vstupují se souhlasem nájemce.
- 8.9. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce nebude vodit a přechovávat v pronajatých prostorách zvířata (zejména psy, kočky apod.) a že v pronajatých prostorách i společných prostorách domu nebude kouřit.



**IX.****Členové nájemcovy domácnosti, podnájem**

- 9.1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu ke sjednanému účelu, k čemuž dal pronajímatel souhlas pod č. j. A/2022/2338 ze dne 17.3.2022. Zvýšení počtu členů domácnosti je povinen nájemce oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději do 2 měsíců. Snížení počtu členů nájemcovy domácnosti nájemce oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu.
- 9.2. Nájemce nesmí přetěžovat kapacitu bytu a je povinen pronajímateli neprodleně oznámit přesný počet osob užívajících byt.
- 9.3. Bez ohledu na zavinění podnájemníka, ručí za něj nájemce a zavazuje se uhradit veškeré škody, které užíváním bytu podnájemníkem vzniknou.
- 9.4. Vztah mezi nájemcem a podnájemníkem není předmětem této smlouvy a nájemce je povinen zajistit dodržování veškerých povinností vyplývajících mu z této smlouvy či právních předpisů.

**X.****Pojištění**

Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel má sjednáno pouze základní pojištění domu. Vybavení bytu ve vlastnictví nájemce si musí nájemce v případě zájmu pojistit samostatně na své náklady. Pokud nájemce nesjedná **pojištění odpovědnosti za způsobenou škodu**, bere na vědomí, že bude odpovídat za škodu vzniklou na majetku pronajímatele či dalších uživatelů domu.

**XI.****Skončení nájmu**

- 11.1 Nájem bytu skončí uplynutím doby uvedené v ustanovení čl. 3.1. této smlouvy, nedojde-li k prodloužení nájmu způsobem uvedeným v čl. 3.2. této smlouvy.
- 11.2 Pronajímatel a nájemce se mohou na skončení nájmu bytu písemně dohodnout.
- 11.3 Pronajímatel i nájemce mohou tuto smlouvu kdykoli vypovědět na základě důvodů, které stanoví zákon, a ve výpovědní lhůtě, kterou stanoví zákon.
- 11.4 Nezaplatil-li nájemce nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-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, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, a to do jednoho měsíce od skončení nájmu.
- 11.5 Při skončení nájmu bytu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli byt vyklizený s příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele, bez věcí vnesených do bytu za trvání nájmu, a to nejpozději ke dni skončení nájmu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu bytu. Nájemce byt předá pronajímateli nově bíle vymalovaný a pečlivě uklizený. Nájemce není oprávněn odstranit v bytě změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, pokud pronajímatel jejich odstranění nežadá.

- 11.6 Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli všechny škody, jejichž povaha nebude odpovídat obvyklému opotřebení, zejména pak všechny škody, které na předmětu nájmu, jeho vybavení a zařízení, případně škody na společných prostorách domu, ve kterém se nachází předmět nájmu, způsobil on sám nebo osoby, kterým nájemce umožnil do předmětu nájmu vstup, příp. zvířata, která nájemce v předmětu nájmu choval. Nájemce se dále zavazuje uhradit pronajímateli náklady spojené s úklidem a vymalováním bytu v případě, kdy nájemce nepředá byt zpět pronajímateli ve stavu tak, aby mohl být bez výhrad užívána dalším uchazečem o nájem. Pronajímatel je oprávněn použít k úhradě škody a/nebo k úhradě nákladů na úklid či vymalování bytu dle tohoto odstavce smlouvy peněžitou jistotu dle čl. VI. této smlouvy.
- 11.7 V poslední den trvání nájemního vztahu se nájemce zavazuje vrátit pronajímateli veškeré vybavení, součásti a příslušenství bytu, a to včetně všech klíčů, které nájemce převzal od pronajímatele nebo které aktuálně používá.
- 11.8 Pronajímatel a nájemce se dohodli, že dnem skončení nájmu vzniká pronajímateli právo vstupu do bytu k provedení úprav a údržby. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce zplnomocňuje pronajímatele k vyklizení všech předmětů zanechaných v předmětném bytě po skončení nájmu.
- 11.9 Pokud se po skončení nájmu nacházejí v bytě jakékoli věci, které do bytu vnesl nájemce, nebo členové jeho domácnosti, včetně osob žijících v bytě z titulu podnájmu, platí, že tyto věci jejich původní vlastník opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení, včetně likvidace těchto věcí, a to na náklady nájemce.
- 11.10 O předání bytu zpět pronajímateli sepiší smluvní strany předávací protokol, v němž uvedou stav bytu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaného bytu, zejména pak závady a rozsah poškození bytu, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále uvedou stavy měřidel energií, stav vráceného vybavení, příslušenství a počet vrácených klíčů. Do doby předání bytu nese nájemce či bývalý nájemce nebezpečí škody na věcech pronajímatele či dalších uživatelů domu.
- 11.11 Nájemce se zavazuje nejpozději v poslední den trvání nájemního vztahu převést na pronajímatele, popř. po dohodě s pronajímatelem na třetí osobu, všechny odběry energií v bytě.
- 11.12 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.
- 11.13 Při skončení nájmu nájemce ani jiné osoby domácnosti nájemce nemají nárok na náhradní byt, náhradní ubytování ani přístřeší.
- 11.14 Opustí-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se předmět nájmu za odevzdaný ihned.
- 11.15 Neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu bytu, popř. v době, na které se smluvní strany dohodly, má pronajímatel právo požadovat po nájemci smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za den prodlení.



## **XII. Další ujednání**

- 12.1 Nájemce prohlašuje, že na sebe převzal nebezpečí změny okolností. V případě, že dojde ke změně okolností tak podstatné, že tato změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvláště hrubý nepoměr, kdy bude nájemce znevýhodněn, nájemce nemá právo se domáhat vůči pronajímateli obnovení jednání o smlouvě.
- 12.2 Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn určit, na co a v jakém pořadí budou jeho plnění poskytovaná pronajímateli započtena. Smluvní strany dále sjednaly, že v případě prodlení lze požadovat i úroky z úroků.
- 12.3 Smluvní strany dále sjednaly, že nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.
- 12.4 Pronajímatel není povinen přijmout plnění, které mu se souhlasem nájemce nabídne třetí osoba, dále není povinen svoji pohledávku za nájemcem postoupit třetí osobě, pokud by třetí osoba plnila dluh za nájemce.
- 12.5 Smluvní strany sjednávají, že pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklou nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li kryta úroky z prodlení.
- 12.6 Smluvní strany sjednávají, že nájemce není oprávněn jednostranně započíst svoji pohledávku vůči pronajímateli.
- 12.7 V souvislosti s uzavřením a následným plněním této smlouvy zpracovává pronajímatel jako správce údajů ve smyslu GDPR (nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů) osobní údaje nájemce uvedené v této smlouvě, osobní údaje získané v rámci přípravy smlouvy a v rámci plnění smlouvy.
- 12.8 Osobní údaje podle bodu 12.7 jsou zpracovávány za účelem plnění této smlouvy, za účelem vedení účetnictví pronajímatele a za účelem ochrany oprávněných zájmů pronajímatele v případě sporů vzniklých v souvislosti s plněním této smlouvy. Osobní údaje jsou zpracovávány z titulu plnění smlouvy, plnění zákonné povinnosti a z titulu oprávněného zájmu správce nebo třetí osoby.
- 12.9 Pronajímatel jmenoval v souladu se svými povinnostmi podle GDPR pověřence pro ochranu osobních údajů, kterým je společnost Lexius advokáti s.r.o. IČO: 04666933 se sídlem: Na Podkovce 281/10, Praha 4 – Podolí pobočka: Thákurova 676/3, Praha 6 – Dejvice, telefon: 703 142 855, e-mail: gdpr@lexius.cz.
- 12.10 Osobní údaje podle bodu 12.7 budou zpracovávány po dobu trvání smluvního vztahu a po dobu 11 let následujících po skončení smluvního vztahu.

## **XIII. Závěrečná ustanovení**

- 13.1 Smluvní strany se dohodly, že účinky doručení na adresu druhé smluvní strany uvedenou v této smlouvě, popř. na jinou adresu oznámenou písemně druhé smluvní straně, nastanou i v případě, že se doporučený dopis vrátí odesílateli jako nedoručený, a to ke dni, kdy byla



zásilka uložena u držitele poštovní licence, a pokud se zásilka u držitele poštovní licence neukládá, pak ke dni, kdy se nedoručená zásilka vrátila odesílateli.

- 13.2 Není-li mezi smluvními stranami ujednáno jinak, práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající se řídí příslušnými ustanoveními obecně závazných právních předpisů, zejména občanského zákoníku.
- 13.3 Zjistí-li se, že některé ustanovení této smlouvy je zcela nebo částečně neplatné nebo se neplatným stane, platnost ostatních ustanovení této smlouvy tím nebude dotčena. Příslušné neplatné ustanovení ve smluvní úpravě bude nahrazeno adekvátní úpravou, která se, jak jen je to právně možné, podobá tomu, co smluvní strany zamýšlely nebo by s ohledem na smysl a účel této smlouvy zamýšlely, kdyby příslušná otázka vyvstala.
- 13.4 Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné vůle, srozumitelně, vážně a určitě, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své vlastnoruční podpisy.
- 13.5 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom podepsaném vyhotovení.
- 13.6 Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem smluvních stran.
- 13.7 Tuto smlouvu lze měnit pouze písemně, a to vzájemně odsouhlasenými a řádně podepsanými dodatky.

v PRAZE dne 18.3.2022



nájemce

Městská část Praha – Petrovice  
**JUDr. Olga Hromasová**  
starostka



pronajímatel

Arcibiskupství pražské  
**Ing. Petr Vyskočil**  
ředitel sekce správy nemovitostí

