

Smlouva o nájmu bytu
č. 2023/0275/OSM.DBYT

Smluvní strany:

Pronajímatel: **Městská část Praha 8**

se sídlem:

zastoupena:

IČO: 00063797

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Nájemce: **Osmá správa majetku a služeb a.s.**

se sídlem:

zastoupena:

IČO: 04650522

bankovní spojení:

číslo účtu:

(dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce dále společně jen „**smluvní strany**“)

uzavírají v souladu s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), tuto smlouvu o nájmu bytu:

I.

Úvodní ustanovení

1. Hlavní město Praha je na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, vlastníkem pozemku parc. č. **2364/147**, o celkové výměře **2040 m²**, zapsaného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. **1612**, vedeného pro k. ú. Kobyličky, obec Praha, jehož součástí je i budova č. p. **1151**, na adrese **Burešova 12**, Praha 8 (dále jen „**budova**“).
2. Pronajímatel má na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. HMP, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, nemovitosti specifikované v odst. 1 tohoto článku svěřeny do správy a vykonává k nim práva a povinnosti vlastníka. Součástí budovy je byt č. **292**, v **15.** podlaží, sestávající z **1+0 s příslušenstvím** (dále jen „**byt**“), specifikovaný v Evidenčním listu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je její nedílnou součástí.
3. Pronajímatel přenechává nájemci byt do jeho výlučného užívání a nájemce toto právo v celém rozsahu a za podmínek této smlouvy přijímá a zavazuje za něj hradit pronajímateli nájemné sjednané v této smlouvě.

4. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci byt ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání po podpisu této smlouvy. O předání bytu ze strany pronajímatele a jeho převzetí ze strany nájemce bude smluvními stranami pořízen písemný protokol podepsaný oběma stranami.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli počet osob žijících v bytě. V písemném oznámení je nájemce povinen uvést jména a data narození těchto osob.
6. Správu a údržbu bytu a budovy zajišťuje pro pronajímatele **Osmá správa majetku a služeb a.s.**, IČO: **04650522**, se sídlem **Nekvasilova 625/2, 186 00 Praha 8, k. ú. Karlín** (dále jen „správce“).

II.

Doba nájmu

Nájem podle této smlouvy je sjednán na dobu určitou, a to od **1. 2. 2023** do **31. 1. 2028**.

III.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran.
2. Nájemné a zálohy za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen „služby“) jsou uvedeny v Evidenčním listu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy a který obsahuje specifikaci služeb.
3. Nájemné a zálohy za služby se hradí měsíčně jednou platbou, a to nejpozději do patnáctého (15.) dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Bude-li nájemné ve prospěch pronajímatele hrazeno prostřednictvím služby SIPO (Soustředěné inkaso plateb obyvatelstva) na základě smlouvy uzavřené mezi nájemcem a příslušným obstaravatelem služby SIPO, je jeho splatnost k poslednímu dni příslušného měsíce, za který je nájemné hrazeno.
4. Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájemného, záloh za služby nebo nedoplatku z vyúčtování služeb, je povinen pronajímateli uhradit zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené příslušnými právními předpisy podle právní úpravy účinné ke dni vzniku prodlení.
5. Smluvní strany si pro úhradu případného dluhu na nájemném, na zálohách za služby, nebo na nedoplatku na vyúčtování služeb a rovněž veškerá další peněžitá plnění dle této smlouvy sjednávají promlčecí lhůtu v délce 10 let.
6. V případě změny cen služeb, 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. Dodávku elektrické energie si nájemce zajistí samostatně na základě zvláštní smlouvy s dodavatelem těchto energií a bude je hradit přímo jejich dodavatelům.
8. Smluvní strany si sjednávají možnost po jednom roce trvání nájmu 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 vyhlášen za každý uplynulý kalendářní rok.

...sobilém k nastěhování a obývání
...pronajímatele a jeho převzetí ze strany
...jména a data narození těchto osob. V písemném
...50522, se sídlem Nekvasilova 625/2, 186 00 Praha 8, k. ú. Karlín

II. Doba nájmu
Nájem podle této smlouvy je sjednán na dobu určitou, a to od 1. 2. 2023 do 31. 1. 2028.

III. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu
1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran.
2. Nájemné a zálohy za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen „služby“) jsou uvedeny v Evidenčním listu, který je jako příloha č. 1 nedílnou součástí této smlouvy a který obsahuje specifikaci služeb.
3. Nájemné a zálohy za služby se hradí měsíčně jednou platbou, a to nejpozději do patnáctého dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno, na účet pronajímatele prostřednictvím služby SIPO (Soustředěné inkaso plateb obyvatelstva) (15.) dne příslušného kalendářního měsíce. Bude-li nájemné ve prospěch pronajímatele hrazeno prostřednictvím služby SIPO (Soustředěné inkaso plateb obyvatelstva) na základě smlouvy uzavřené mezi nájemcem a příslušným obstaravatelem služby SIPO, je jeho splatnost k poslednímu dni příslušného měsíce, za který je nájemné hrazeno.

4. Dostane-li se nájemce do prodlení s úhradou nájemného, záloh za služby nebo nedoplatku z vyúčtování služeb, je povinen pronajímateli uhradit zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené příslušnými právními předpisy podle právní úpravy účinné ke dni vzniku prodlení.
5. Smluvní strany si pro úhradu případného dluhu na nájemném, na zálohách za služby, nebo na nedoplatku na vyúčtování služeb a rovněž veškerá další peněžitá plnění dle této smlouvy sjednávají promlčecí lhůtu v délce 10 let.

V případě změny cen služeb, 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 plateb za služby. Novou výši zálohových plateb za služby je pronajímatel povinen oznámit nájemci předem dnem jejich splatnosti zasláním rozpisu úhrad nebo elektrické energie si nájemce zajistí samostatně na základě zvláštní smlouvy sjednávající možnost po jednom roce trvání nájmu zvyšování nájemného a to každoročně od 1. ledna příslušného kalendářního roku. Smlouva sjednávající možnost po jednom roce trvání nájmu zvyšování nájemného a to každoročně od 1. ledna příslušného kalendářního roku, bude je hradiť přímo jejich dodavatelům.
2

IV. Práva a povinnosti při užívání bytu

1. Nájemce prohlašuje, že zná stav bytu a před uzavřením této smlouvy měl možnost jeho prohlídky a že je způsobilý k nastěhování a obývání a nemá ke stavu bytu žádné připomínky. Stav bytu bude uveden v protokolu o předání a převzetí bytu, ve smyslu ujednání obsaženého v čl. I odst. 4 této smlouvy. Současně nájemce prohlašuje, že byl seznámen s energetickou náročností budovy, a že před podpisem této smlouvy obdržel průkaz energetické náročnosti budovy.
2. Veškeré opravy bytu související s jeho užíváním a náklady spojené s jeho údržbou hradí pronajímatel.
3. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které sám způsobil v domě a bytě. Pokud by závady či poškození způsobila osoba či osoby užívající byt z vůle pronajímatele (pronajímatelem určení podnájemci), jdou náklady na opravy k tíži pronajímatele. Smluvní strany jsou povinny se navzájem informovat o nezbytnosti provedení oprav.
4. Nájemce a osoby, které užívají byt, jsou povinni byt, společné prostory a zařízení budovy užívat řádně, a to tak, aby nedocházelo k rušení ostatních obyvatel a uživatelů budovy a byla šetřena jejich práva a oprávněné zájmy.
5. Jakékoliv užívání bytu k jiným účelům než k bydlení, lze pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. 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 odpočet naměřených hodnot.
7. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě, že tak nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele učiní, nemá nájemce nárok na jakoukoliv kompenzaci nákladů ze strany pronajímatele a při skončení nájmu je povinen byt uvést do původního stavu, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
8. 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 a data narození těchto osob. Nájemce je povinen řádně a pečlivě poučit členy své domácnosti i své návštěvy o jejich povinnostech dle této smlouvy a odpovídá za jejich dodržování. Poruší-li člen domácnosti nájemce či jeho návštěva některou povinnost dle této smlouvy odpovídá za jejich porušení nájemce, jako by se takového porušení dopustil sám.
9. 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.
10. Nájemce prohlašuje, že se pečlivě seznámil s Domovním řádem, který je jako příloha č. 2 nedílnou součástí této smlouvy a zavazuje se, že bude dodržovat povinnosti, jež mu ukládá Domovní řád a zdrží se činností, jež Domovní řád zakazuje. Nájemce je povinen seznámit s Domovním řádem všechny členy své domácnosti i své návštěvy, a za porušení Domovního řádu ze strany těchto osob odpovídá, jako by se porušení dopustil sám. Domovní řád je součástí této smlouvy a v případě porušení povinností a/nebo nedodržení zákazů jím

uložených se jedná o porušení povinností podle této smlouvy. V případě nutnosti aktualizace je pronajímatel oprávněn Domovní řád upravit a vyvěsit jej na viditelném místě v domě a doručit nájemci.

11. Nájemce se seznámil s Provozním řádem turniketů a návštěvním řádem, které jsou jako příloha č. 3 nedílnou součástí této smlouvy a zavazuje se je dodržovat. Nájemce je povinen seznámit s uvedenými řády všechny členy své domácnosti i své návštěvy, a za porušení uvedených řádů ze strany těchto osob odpovídá, jako by se porušení dopustil sám. Uvedené řády jsou součástí této smlouvy a v případě porušení povinností a/nebo nedodržení zákazů jimi uložených se jedná o porušení povinností podle této smlouvy. V případě nutnosti aktualizace je pronajímatel oprávněn uvedené řády upravit a vyvěsit je na viditelném místě v domě, zároveň je pronajímatel doručí nájemci.

V.

Podnájem bytu

Nájemce je oprávněn přenechat byt do podnájmu. Doba sjednaného podnájmu nesmí být delší než doba nájmu sjednaná v čl. II. této smlouvy.

VI.

Skončení nájmu

1. Nájem bytu skončí uplynutím doby, na kterou by sjednán, písemnou dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce.
2. Pronajímatel může vypovědět nájem z důvodů uvedených v ust. § 2288 občanského zákoníku. Tříměsíční výpovědní doba 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. V případě, kdy nájemce či jiné osoby pokračují v užívání bytu po skončení nájmu, k obnovení nájmu, resp. k jeho prodloužení ve smyslu ust. § 2285 občanského zákoníku nedojde.

VII.

Předání bytu

Po skončení nájmu je nájemce povinen byt předat správci pověřenému pronajímatelem. Byt, včetně příslušenství, musí být předán v takovém stavu, který odpovídá stavu uvedenému v předávacím protokolu, který byl sepsán při převzetí bytu, včetně případných schválených změn, ke kterým došlo v průběhu užívání bytu, a to s přihlédnutím k obvyklému opotřebení vyplývajícímu z řádného užívání bytu. O předání bytu, včetně příslušenství a klíčů, smluvní strany sepíší protokol.

VIII.

Následky porušení povinností nájemcem a sankční ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení s úhradou nájemného, záloh za služby nebo nedoplatku z vyúčtování služeb je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,25 % z dlužné částky denně, a to za každý, byť jen započatý den prodlení, to vše až do celkové výše odpovídající trojnásobku dohodnutého nájemného. Pokuta je

s právními předpisy, (iv) požadovat nápravu situace, která je v rozporu s právními předpisy, zejména formou zastavení nakládání s osobními údaji, jejich opravou, doplněním či odstraněním, (v) obrátit se na Úřad pro ochranu osobních údajů, (vi) na výmaz osobních údajů, nejsou-li již osobní údaje potřebné pro účely, pro které byly shromážděny či jinak zpracovány, anebo zjistí-li se, že byly zpracovávány protiprávně, (vii) na omezení zpracování osobních údajů, (viii) právo na přenositelnost údajů a (ix) právo vznést námitku, po níž zpracování jejích osobních údajů ukončí, neprokáže-li se, že existují závažné oprávněné důvody pro zpracování, jež převažují nad zájmy nebo právy a svobodami subjektu údajů, zejména, je-li důvodem případné vymáhání právních nároků.

9. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, jakož i pravé a svobodné vůle smluvních stran. Tato smlouva nebyla uzavřena pod hrozbou tělesného nebo duševního násilí, v důsledku lsti a plnění dle této smlouvy není nemožné ani se nepříčí dobrým mravům. Smluvní strany jsou svéprávné a nejsou si vědomy žádných překážek, jež by jim znemožňovaly zavázat se k plnění povinností a výkonu práv dle této smlouvy. Na důkaz veškerých výše uvedených skutečností připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

10. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – Evidenční list

Příloha č. 2 – Domovní řád

Příloha č. 3 – Provozní řád turniketů a návštěvní řád

V Praze dne 30.1.2023

V Praze dne 30.1.2023

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: 18. 1. 2023, č. Usn RMC 0024/2023