



## NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění

---

### I.

#### 1.1. PRONAJÍMATEL

Městská část Praha 2  
se sídlem: náměstí Míru 20, Praha 2, 120 39  
IČ: 00063461  
zastoupený: Ing. Jitkou Urbánkovou  
**(dále jen „Pronajímatel“)**

#### 1.2. NÁJEMCE

BONA, o. p. s.  
se sídlem: Pod Čimickým hájem 1/177, 181 00 Praha 8  
IČ: 25732587  
zapsaný v rejstříku obecně prospěšných společností vedeném Městským soudem v Praze, oddíl O,  
vložka 91  
zastoupený: [REDACTED] ředitelem organizace  
**(dále jen „Nájemce“)**

**(společně také jen „smluvní strany“)**

### II. Úvodní ustanovení

- 2.1. Pronajímatel na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, a Statutu hl. m. Prahy v platném znění vykonává vlastnické právo k domu č. p. 523, ulice Lípová 13, Praha 2, který je součástí pozemku parc. č. 1882, k. ú. Nové Město, obec Praha.
- 2.2. Pronajímatel pověřil výkonem správy domu společnost Správa nemovitostí Praha 2, se sídlem Sokolská 1869/18, 120 00 Praha 2, IČ: 049 58 268, která je v rozsahu udělené plné moci oprávněna Pronajímatele rovněž zastupovat.
- 2.3. Nájemce je obecně prospěšnou společností, která byla založena mimo jiné za účelem poskytování chráněného bydlení zaměřeného na osoby s chronickým duševním onemocněním.

### III. Předmět nájmu

- 3.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci za podmínek dohodnutých v této smlouvě do užívání **byt č. 28.1** situovaný **ve 4. nadzemním podlaží** domu **č. p. 523**, na adrese **Lípová 13**, Praha 2, který je součástí pozemku parc. č. 1882 v k. ú. Nové Město, a to včetně vybavení jak je uvedeno v Evidenčním listu, který tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy (dále také jen „předmět nájmu“). Předmět nájmu sestává z 1 pokoje a dále k němu náleží společná předsíň, společná koupelna a společné WC. Popis jednotlivých místností včetně vybavení a podlahové plochy je uveden v Příloze č. 1 této smlouvy.

- 3.2. Nájemce má vedle práva užívat výše specifikovaný předmět nájmu rovněž právo užívat společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním předmětu nájmu spojeno.
- 3.3. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že měl možnost se s předmětem nájmu před uzavřením této smlouvy podrobně seznámit.
- 3.4. K předání předmětu nájmu Nájemci dojde nejpozději v den uvedený v čl. 5.1. tak, že za účasti obou smluvních stran bude provedena prohlídka předmětu nájmu, na místě bude pořízen písemný protokol o předání předmětu nájmu a současně budou Nájemci odevzdány klíče. Písemný předávací protokol bude obsahovat stav předmětu nájmu, včetně seznamu a stavu věcí, které jsou jeho součástí a které Pronajímatel předá Nájemci s předmětem nájmu, a bude podepsán oběma smluvními stranami.

#### **IV. Účel nájmu**

- 4.1. Nájemce je na základě této smlouvy oprávněn v předmětu nájmu v rámci jím zajišťovaných obecně prospěšných služeb poskytovat na základě podnájemní smlouvy chráněné bydlení zaměřené na osoby s chronickým duševním onemocněním.
- 4.2. Pronajímatel tímto uděluje souhlas k tomu, aby Nájemce zřizoval lidem z cílové skupiny dle čl. 4.1. právo užívat předmět nájmu na základě podnájemní smlouvy s tím, že předmět nájmu mohou současně užívat členové maximálně dvou domácností. Za těchto podmínek je Nájemce oprávněn zřídit užívací právo podnájemcům jen na dobu trvání nájmu dle této smlouvy.

#### **V. Doba nájmu**

- 5.1. **Nájem je sjednán na dobu určitou tři let počínaje dnem 1. 1. 2024 do 31. 12. 2026.**
- 5.2. Ustanovení § 2230 odst. 1 občanského zákoníku o automatickém prodlužování nájmu se nepoužije.
- 5.3. Žádat o prodloužení nájmu může Nájemce podat, bude-li předmět nájmu řádně užívat, plnit další sjednané podmínky dle této smlouvy a postupovat při užívání předmětu nájmu v souladu s právními předpisy, přičemž žádost je třeba podat nejpozději tři měsíce před skončením sjednané doby nájmu. Pro vyloučení pochybností smluvní strany shodně konstatují, že Nájemci podáním žádosti o prodloužení nájmu, byť by byla podána při splnění předpokladů podle předchozí věty, nevzniká na prodloužení nájmu nárok.

#### **VI. Nájemné a náklady na služby spojené s užíváním bytu**

- 6.1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran a činí 177,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

Výše měsíčního nájemného za předmět nájmu činí 4.970,- Kč.  
Ročně nájemné za předmět nájmu činí 59.640,- Kč.

- 6.2. Nájemce je dále povinen uhradit Pronajímateli náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu, které zajišťuje Pronajímatel. Tyto služby jsou uvedeny v evidenčním listu bytu. Náklady na služby spojené s užíváním předmětu nájmu budou Nájemcem hrazeny formou měsíčních záloh a úhradou případného nedoplatku po jejich vyúčtování. Celková výše měsíční zálohy a její rozpis na jednotlivé služby jsou uvedeny v Příloze č. 1 této smlouvy (Evidenční list).

- 6.3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně měnit výši záloh na úhradu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu v závislosti na změnách cen služeb nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména při změně rozsahu nebo kvality služby či změně skutečností rozhodných pro určení výše zálohy. Změny skutečností rozhodných pro stanovení výše zálohy, které nastanou v důsledku uzavření, změny či ukončení podnájemní smlouvy, je Nájemce povinen oznámit pronajímatelem pověřenému správci nejpozději do 10 dnů poté, co nastaly. O úpravě záloh bude Nájemce informován vydáním nového Evidenčního listu.
- 6.4. Vyúčtování zálohových plateb dle skutečných nákladů na služby provede Pronajímatel, resp. jím pověřený správce jedenkrát ročně, nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období, a předloží je Nájemci. Nedoplatek či přeplatek záloh je splatný do 3 měsíců po uplynutí lhůty pro vyúčtování, budou-li však Pronajímatelem uznány námitky Nájemce k vyúčtování je nedoplatek či přeplatek záloh splatný do 4 měsíců po uplynutí lhůty pro vyúčtování.
- 6.5. Nájemné spolu se zálohou na služby spojené s užíváním bytu je Nájemce povinen hradit vždy nejpozději do 5. dne příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné a záloha platí, a to na účet Pronajímatele, který pro tento účel označí. Za den úhrady nájemného a zálohy na služby se považuje den připsání na účet Pronajímatele.
- 6.6. Smluvní strany se dále dohodly, že Pronajímatel má právo sjednané nájemné každoročně jednostranně zvýšit o procento odpovídající kladnému vývoji indexu spotřebitelských cen (nebo obdobného indexu tento index nahrazující), vyhlášenému Českým statistickým úřadem pro předchozí kalendářní rok, a to vždy s účinností od 01. 07. kalendářního roku. Případná záporná procentní hodnota vývoje indexu spotřebitelských cen (deflace) vyhlášená Českým statistickým úřadem nemá na výši nájemného vliv. Z takto zvýšeného nájemného bude vycházet přepočít pro další rok.
- 6.7. Pronajímatel je rovněž oprávněn navrhnout Nájemci zvýšení nájemného tak, aby výše sjednaného nájemného korespondovala s nájemným v místě a čase obvyklým, při projednávání žádosti Nájemce o prodloužení nájmu.
- 6.8. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že nebude vůči osobám, jimž umožní na základě podnájemní smlouvy užívání předmětu nájmu, uplatňovat více, než kolik sám zaplatí na nájemném a úhradách za služby spojené s užíváním předmětu nájmu na základě této smlouvy Pronajímateli. Nájemce je oprávněn sjednat s podnájemcem jistotu.

## **VII. Práva a povinnosti Pronajímatele**

- 7.1. Pronajímatel je povinen přenechat předmět nájmu Nájemci tak, aby jej mohl užívat ke sjednanému účelu, udržovat předmět nájmu v takovém stavu, aby mohl tomuto účelu sloužit, a zajistit Nájemci řádné a nerušené užívání předmětu nájmu v souladu se sjednaným účelem nájmu dle této smlouvy.
- 7.2. Pronajímatel je oprávněn provést úpravu, rekonstrukci nebo jinou změnu předmětu nájmu bez souhlasu Nájemce, bude-li se jednat o takové změny, které může podle ustanovení § 2259 občanského zákoníku bez souhlasu nájemce provádět Pronajímatel při nájmu bytu. Nájemce je povinen provedení takové změny strpět, přičemž bude-li k provedení takové změny třeba vyklizení předmětu nájmu, sjednávají smluvní strany výslovně, že Nájemce je povinen žádosti Pronajímatele o vyklizení předmětu nájmu vyhovět, bude-li o provádění změn informován ve lhůtách upravených v § 2260 a § 2261 občanského zákoníku. Současně se smluvní strany s ohledem na sjednané podmínky nájmu dohodly, že Nájemce v takovém případě nemá nárok na náhradu jakýchkoliv nákladů, které mu v souvislosti s vyklizením předmětu nájmu vzniknou.
- 7.3. Pronajímatel je oprávněn z vážných důvodů vstupovat do předmětu nájmu; nebude-li hrozit nebezpečí z prodlení, bude vstup Nájemci oznámen alespoň 10 dnů předem. Oznámení bude Nájemci zasláno na kontaktní adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy a rovněž e-mailem

\_\_\_\_\_ nebo jiná kontaktní e-mailová adresa sdělená Nájemcem Pronajímateli). Vstupovat do předmětu nájmu je Pronajímatel oprávněn zejména, pokud to bude nutné k zajištění ochrany majetku, zdraví osob nebo odvrácení hrozících škod a dále potom za účelem provedení prací při opravách nebo údržbě předmětu nájmu; Nájemce je povinen takový zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.

- 7.4. Pronajímatel je rovněž oprávněn provést alespoň jednou ročně kontrolu předmětu nájmu. O termínu prohlídky vyrozumí Nájemce písemně předem, nejméně 5 pracovních dnů před zvoleným termínem. Nájemce je povinen Pronajímateli tyto kontroly umožnit a zabezpečit přítomnost svých pracovníků.
- 7.5. Pronajímatel, resp. jím pověřený správce poskytne Nájemci nezbytnou součinnost při převodu odběru energií, jejichž úhrada není zahrnuta v záloze na služby spojené s užíváním bytu.

### VIII. Práva a povinnosti Nájemce

- 8.1. Nájemce se zavazuje platit řádně a včas nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu.
- 8.2. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně v souladu se sjednaným účelem nájmu. Nesmí přitom zasahovat do práv třetích osob užívajících byty nebo nebytové prostory, které nejsou předmětem této smlouvy.
- 8.3. Nájemce se zavazuje o předmět nájmu pečovat, udržovat jej v čistém a řádném stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem běžnou údržbu a provádění drobných oprav. Co se rozumí běžnou údržbou a drobnými opravami bytu stanoví nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, v platném znění. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu provedení oprav nad rámec běžné údržby a drobných oprav a umožnit mu jejich provedení.
- 8.4. Potřebu odstranění poškození nebo vady, které je třeba odstranit bez prodlení, je však Nájemce povinen oznámit pronajímateli, resp. pověřenému správci ihned, přičemž je současně povinen podle svých možností přijmout taková opatření, aby poškozením nebo vadou nevznikla další škoda.
- 8.5. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy ani jiné změny bez souhlasu Pronajímatele. Odchylně od ustanovení § 2220 odst. 1 občanského zákoníku smluvní strany sjednávají, že nebude-li v konkrétních případech Pronajímatelem písemně odsouhlasených změn předmětu nájmu dohodnuto jinak, nemá Nájemce při skončení nájmu nárok na vyrovnání zhodnocení předmětu nájmu, a to ani v případě, kdy by Pronajímatel nežádal odstranění provedených změn. Nájemce se zavazuje při realizaci případných Pronajímatelem odsouhlasených změn předmětu nájmu postupovat v souladu s podmínkami, které Pronajímatel uvede v písemném souhlasu a Pronajímateli oznámit a příslušnými podklady či jejich kopiemi doložit hodnotu jím provedeného technického zhodnocení předmětu nájmu. Veřejnoprávní rozhodnutí či souhlasy příslušných správních úřadů potřebné k provedení úprav předmětu nájmu Nájemcem zajišťuje Nájemce.
- 8.6. Nájemce je povinen odstranit veškeré změny předmětu nájmu, které by případně provedl bez souhlasu Pronajímatele, a to jakmile o to Pronajímatel požádá, nejpozději však ke dni skončení nájmu. Pro případ, že by Pronajímatel Nájemci sdělil, že odstranění provedených změn nežádá, smluvní strany sjednávají, že Nájemce není oprávněn žádat při skončení nájmu vyrovnání zhodnocení předmětu nájmu.
- 8.7. Pronajímatel je oprávněn žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými Nájemcem bez souhlasu Pronajímatele.
- 8.8. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad bez zbytečného odkladu veškerá poškození nebo vady, které na předmětu nájmu nebo ve společných prostorách domu způsobí jeho zaměstnanci,

osoby, kterým umožní užívání předmětu nájmu, nebo osoby, které za nimi přicházejí, anebo těmito osobami chovaná zvířata. Neučiní-li tak, je odstranění takového poškození či vady oprávněn zajistit Pronajímatel, a to na náklady Nájemce.

## **IX. Zánik nájmu**

- 9.1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zaniká:
- a) uplynutím sjednané doby nájmu,
  - b) dohodou smluvních stran,
  - c) výpovědí.
- 9.2. Pronajímatel i nájemce mohou tuto smlouvu písemně vypovědět před uplynutím sjednané doby nájmu z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
- 9.3. Pronajímatel je dále oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět:
- a) jestliže Nájemce bez souhlasu Pronajímatele zřídí k předmětu nájmu třetí osobě jiné užívací právo, než takové, které odpovídá podmínkám sjednaným v této smlouvě,
  - b) jestliže Nájemce i přes předchozí upozornění Pronajímatele porušuje povinnosti dle bodů 8.2. a 8.3. této nájemní smlouvy nebo nezamezí jednání, které je v rozporu s těmito povinnostmi, ze strany osob, kterým umožnil užívání předmětu nájmu,
  - c) neodstraní-li Nájemce ani v dodatečně lhůtě poškození nebo vady, které na předmětu nájmu nebo ve společných prostorách domu způsobí jeho zaměstnanci, podnájemci či osoby, které spolu s podnájemci v předmětu nájmu bydlí nebo sem za nimi přicházejí, anebo zvířata chovaná těmito osobami,
  - d) jestliže by Nájemce v rozporu se sjednanými podmínkami dle bodu 7.2. této smlouvy odmítl vyklidit byt.
- 9.4. Nájemce je dále oprávněn tuto smlouvu písemně vypovědět, jestliže se rozhodne, že nebude v předmětu nájmu pokračovat v poskytování obecně prospěšné služby, pro kterou byl nájem sjednán.
- 9.5. Smluvní strany se dohodly, že z důvodů uvedených v bodech 9.3. a 9.4. lze tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí, přičemž výpovědní doba činí 1 měsíc, začíná 1. dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně a končí posledním dnem tohoto měsíce.

## **X. Vyklizení předmětu nájmu**

- 10.1. Nájemce je povinen předmět nájmu vyklidit a protokolárně odevzdat Pronajímateli ke dni skončení nájmu, nebude-li smluvními stranami dohodnuto jinak, a to ve stavu, v jakém předmět nájmu převzal, popř. do jakého byl Nájemcem se souhlasem pronajímatele uveden, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
- 10.2. Pro případ, že Nájemce předmět nájmu ke dni skončení nájmu nevyklidí, zavazuje se zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % Kč z celkové měsíční částky hrazeného nájemného a nákladů za služby spojené s užíváním bytu podle čl. 6.1 a článku 6.2 této smlouvy za každý den prodlení. Tím není dotčeno právo Pronajímatele na náhradu škody.
- 10.3. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši sjednaného nájemného, pokud Nájemce neodevzdá byt Pronajímateli v den skončení nájmu, a to až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli byt skutečně odevzdá.

## XI. Ostatní ustanovení

- 11.1. Písemnosti mezi stranami této smlouvy se doručují, není-li výše sjednáno jinak, na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy a považují se za doručené rovněž třetím dnem do uložení zásilky u provozovatele poštovních služeb nebo dnem vrácení písemnosti odesílateli, pokud ji druhá strana řádně nepřevzme, či dnem odmítnutí převzetí zásilky.
- 11.2. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě. K případným ujednáním v jiné než písemné formě se nepřihlíží.
- 11.3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. To potvrzují svým podpisem.
- 11.4. Tato smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž Nájemce obdrží 1 vyhotovení a Pronajímatel 3 vyhotovení. Nedílnou součástí této smlouvy je její příloha – Evidenční list.
- 11.5. Postoupení této smlouvy se nepřipouští.
- 11.6. Vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí obecně závaznými právními předpisy.
- 11.7. Neplatnost určitého ustanovení této smlouvy se nedotýká platnosti smlouvy jako celku.
- 11.8. Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrzují, že jsou srozuměny s tím, že tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), souhlasí s jejím uveřejněním, a prohlašují, že žádnou z informací uvedených v této smlouvě nepovažují za předmět obchodního tajemství ve smyslu § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a souhlasí rovněž s tím, aby smlouva byla uvedena v evidenci smluv vedené Úřadem městské části Praha 2.

Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno usnesením RMČ Praha 2 č.805 ze dne 18.12. 2023.

### Přílohy:

- Evidenční list

V Pra

Ing. J

.....

21.12.23

V Praze dne.....

M. ALÝ

.....

Na vědomí: - nájemce  
- humanitní odbor  
- správce  
- spis

čj.: byt/2/523-28.1/23/Mac/práv. osoby –NS

BZvl/ZN

**Doložka**  
**potvrzující, že byly splněny podmínky platnosti**  
**právního úkonu, ve smyslu ust. § 43 zákona č.**  
**131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění**  
**pozdějších předpisů**

**Odsouhlaseno usnesením RMČ č. 805**

vedoucí odboru

vedoucí kanceláře  
za právní oddělení