

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli podle ust. § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění, dle platných předpisů a svého prohlášení k právnímu jednání plně způsobilí účastníci

## Smlouvu o nájmu bytu

smluvní strany:

### Městská část Praha 11

se sídlem: Ocelíkova 672/1, 149 41 Praha 4  
IČO: 00231126  
identifikátor datové schránky: nr5bpcl  
zastoupená: **Josef Kocourek**, radní městské části Praha 11  
*/dále jen pronajímatel/*

a

### FYZIOklinika s.r.o.

se sídlem: Machkova 1642/2, 149 00 Praha 4-Chodov  
vedená: u Městského soudu v Praze sp. zn. C 190076  
IČO: 242 22 101  
zastoupená: Ing. Zdeněk Bílek, MBA, jednatel společnosti  
telefon: XXXXXXXXXX  
e-mail: XXXXXXXXXX  
identifikátor datové schránky: s7sajmg  
*/dále jen nájemce/*

### Čl. I. - Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je **byt č. 104, o velikosti 1+1 (celková plocha 46,87 m<sup>2</sup>), v 10. patře domu v Praze 4, Brandlova 1641, v k.ú. Chodov**. Byt je zapsán jako jednotka č. 1641/104 v budově čp. 1641 v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 14315 pro obec hl. m. Praha v k.ú. Chodov, vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu.
2. **Vlastníkem bytu je Hlavní město Praha, Mariánské nám. 2/2, Staré Město, Praha 1**. Práva a povinnosti vlastníka bytu včetně práv a povinností pronajímatele vykonává podle zákona č.131/2000 Sb., o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, a Statutu hl. m. Prahy, **Městská část Praha 11** (dále jen „*pronajímatel*“).
3. Pronajímatel přenechává nájemci byt specifikovaný v odstavci 1 tohoto článku k zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti. Popis příslušenství bytu, rozsah užívání, jeho vybavení a poskytované služby jsou uvedeny v „Evidenčním listu“ (je nedílnou součástí této smlouvy) a v „Protokole o převzetí bytu“.
4. **Správce jednotky je v den uzavření této smlouvy obch. spol. Jihoměstská majetková a.s., IČO: 28199081, se sídlem Praha 4 - Háje, Ocelíkova 672/1, PSČ 149 00, vedená u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 12900 ze dne 10. 12. 2007, provozovna je na adrese: Tererova 1356/6a, 149 00 Praha 4** (dále jen „*správce*“), který na základě smlouvy

mandátní, pro pronajímatele na jeho účet, a podle jeho pokynů zařizuje za odměnu určitá právní jednání související s nájmem bytů, zejména plní některá práva a povinnosti pronajímatele bytu na základě udělené plné moci. **Oprávnění správce** jsou uvedena v mandátní smlouvě mezi pronajímatelem a správcem, a ve vztahu k nájemci jsou jasně uvedena v této *smlouvě*. **Správce nezastupuje pronajímatele** při uzavírání a podpisu nájemní smlouvy, jejich případných dodatků a při uzavření dohody o skončení nájmu bytu.

5. Faktické předání bytu nájemci provádí správce. O předání a převzetí bytu se pořídí protokol, který správce předá nájemci bytu.
6. V domě, kde se byt nachází, existuje společenství vlastníků (dále jen „SVJ“), jehož je pronajímatel jako vlastník mj. i předmětného bytu členem. Z tohoto vyplývá, že některé vztahy a skutečnosti se řídí usnesením (rozhodnutím) orgánů SVJ, které musí pronajímatel respektovat a v neposlední řadě i přenést na nájemce. Nájemce toto bere na vědomí.

## Čl. II. - Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu: určitou.  
Počátek nájmu dne: 01.04.2024.  
Skončení nájmu dne: 31.03.2026.
2. Bude-li chtít nájemce užívat byt po skončení sjednané doby nájmu, musí o to pronajímatele požádat, a to písemně vyplněním předepsaného formuláře a tento doručit nejpozději 60 dnů před skončením nájmu pronajímateli. Formulář je k dispozici na webových stránkách pronajímatele a v listinné podobě v infomační kanceláři pronajímatele. Na prodloužení doby nájmu nemá nájemce právní nárok. Pronajímatel v odůvodněných případech může nájem bytu prodloužit.
3. V případě řádného plnění povinností vyplývajících z nájmu bytu a trvání veřejného zájmu (tj. důvodu, na jehož základě pronajímatel byt nájemci pronajal), je možné, na písemnou žádost nájemce, prodloužení nájmu tohoto bytu. Nájemce bere na vědomí, že trvání nájmu bytu je vázáno na trvání pracovního poměru zaměstnance vůči organizaci, která působí v Městské části Praha 11. Smluvní strany si ujednaly, že ukončí-li zaměstnanec pracovní poměr s organizací, skončí nájem bytu posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém zaměstnanec ukončil pracovní poměr s organizací a nájemce je povinen do jednoho měsíce od skončení nájmu byt vyklidit a odevzdat pronajímateli. Nájemce ani osoby (zaměstnanci), které byt užívají, nemají právo na náhradní byt ani ubytování.
4. Smluvní strany si sjednaly, že na smluvní vztah založený touto *smlouvou* vylučují aplikaci ust. § 2285 občanského zákoníku, tzn. že v případě užívání bytu i po skončení nájmu bytu za podmínek specifikovaných v ust. § 2285 občanského zákoníku nedojde k pokračování v nájemním vztahu.

## Čl. III. – Členové nájemcovy domácnosti

1. Pronajímatel se dohodl s nájemcem na účelu nájmu bytu č. 104 v čp. 1641 takto: tento byt bude sloužit pro uprchlíky z Ukrajiny, které si vybere nájemce, a to po celou dobu nájmu bytu.

2. Nájemce se zavazuje, že pokud přijme nového člena do své domácnosti vedené v tomto bytě, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to ani do dvou měsíců, co změna nastala, závažně porušuje svou povinnost, což může ze strany pronajímatele vést i k udělení výpovědi z nájmu bytu.
3. Informační povinnost dle odst. 2 nájemce splní písemným oznámením potvrzeným vlastnoručním podpisem před správcem v jeho úředních hodinách, neboť tato skutečnost má vliv na změnu celkového sjednaného nájemného, zejména na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.
4. Správce při každé změně vždy vystaví nový Evidenční list a tuto změnu na něm uvede, přičemž změna v počtu osob provedená nejpozději do 20. dne měsíce bude pronajímatelem brána v úvahu vždy až od prvního dne následujícího měsíce od nahlášení změny a nájemce s tímto souhlasí. Nájemce je povinen převzít si nový Evidenční list a vrátit jeho jedno vyhotovení s vlastnoručním podpisem správci.
5. Pronajímatel si vyhrazuje právo souhlasu s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti a nájemce je srozuměn s tím, že k přijetí nového člena své domácnosti musí mít vždy písemný souhlas pronajímatele; to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo případy zvláštního zřetele hodné.
6. Ohlašovací povinnost pro nájemce platí i v případě, že se sníží počet členů jeho domácnosti. Nájemce tuto skutečnost oznámí správci bez zbytečného odkladu a ten mu vystaví nový Evidenční list. Nájemce bere na vědomí, že správce bude postupovat obdobně jako v odst. 4.
7. Pronajímatel požaduje po nájemci, aby v jeho domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Za počet osob přiměřený velikosti bytu pronajímatel považuje počet osob maximálně o dvě osoby vyšší, než je počet obytných místností v bytě.

#### Čl. IV. - Nájemné a jiné platby

1. Nájemce se zavazuje pronajímateli platit každý měsíc nájemné (dále jen „měsíční nájemné“), které se skládá z:
  - nájemného za užívání pronajatého bytu,
  - nájemného za zařizovací předměty.
2. Nájemné za užívání pronajatého bytu je cena, na které se nájemce s pronajímatelem dohodli, její výši navrhl pronajímatel usnesením Rady městské části Praha 11 dne 14.02.2024, a tato činí **130 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc**.
3. Nájemné za zařizovací předměty – jejich výčet a cena jsou uvedeny na Evidenčním listě.
4. Úhrada za plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby (dále jen „služby“) je placena nájemcem zálohově spolu s nájemným za užívání bytu a nájemným za zařizovací předměty. Konkrétní měsíční výčet je uveden v Evidenčním listu.
5. Měsíční nájemné a stanovenou úhradu za služby je nájemce povinen zasílat pronajímateli na jeho účet číslo: XXXXXXXXXX pod variabilním symbolem č. **1641104001**. Nájemce se zavazuje je platit za příslušný kalendářní měsíc, a to nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce. Dnem zaplacení se rozumí den, kdy byly měsíční nájemné nebo úhrada za služby připsány na účet pronajímatele. Nezaplatí-li nájemce měsíční nájemné, nebo zálohu úhrady za služby nebo nedoplatek

z vyúčtování služeb do data jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení.

6. Smluvní strany si sjednaly, že v případě dluhů vážnících na bytě (na nájemném a na zálohově hrazených službách spojených s nájmem bytu a jejich vyúčtování) budou neurčené platby nájemce přednostně použity na úhradu jistiny dluhu, poté na příslušenství. S tímto ujednáním nájemce dává svůj výslovný souhlas.

#### Čl. V. - Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu se řídí obecně závaznými právními předpisy (zákon č. 89/2012, Sb., občanský zákoník, ve znění platném a účinném, a jeho prováděcími předpisy).
2. Nájemce je povinen užívat byt řádně v souladu s touto *smlouvou*. Zejména se nájemce zavazuje dodržovat veškeré technické normy, které se váží k tomuto bytu a domu, předpisy technické, bezpečnostní, hygienické, zdravotní, ekologické a požární a dodržovat Domovní řád v domě, pravidla pro rekonstrukce, provozní řády společných částí a společných zařízení (či obdobné dokumenty), pokud jsou vydány pronajímatelem, či schváleny usnesením (rozhodnutím) orgánů SVJ.
3. Nájemce se zavazuje provádět běžnou údržbu a drobné opravy bytu a jeho příslušenství v rozsahu upraveném v nař. vl. č. 308/2015 Sb., *o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu*, ve znění platném a účinném. Pro případ, že by bylo nař. vl. č. 308/2015 Sb., zrušeno, aniž by byl jeho věcný obsah upraven jiným právním předpisem, se za drobné opravy považují opravy a výměny jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace poměrových vodoměrů teplé a studené vody v bytě, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění. Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí výše uvedených předmětů.
4. Pronajímatelem je hodnoceno jako hrubé porušení povinností nájemce se všemi právními následky, jestliže nájemce:
  - neužívá byt k bydlení v souladu s touto smlouvou,
  - neprovádí drobné opravy a běžnou údržbu bytu, čímž vzniknou poškození a závady v bytě a domě, či poškozuje byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,

- provádí jakékoliv stavební úpravy, či jinou podstatnou změnu v bytě a jeho příslušenství či nebytových prostorech bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - ani po předchozí výzvě neumožní pronajímateli, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, plynu, jakožto i odpočet naměřených hodnot,
  - ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě spojené se složitou dosažitelností své osoby a neoznámí tuto skutečnost správci, případně neoznačí osobu, která po tuto dobu zajistí množnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytné,
  - nedodržuje pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů,
  - přenechá byt po podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
5. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci byt specifikovaný v čl. I. této smlouvy ve stavu způsobilém řádnému užívání a je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu a společných prostor, včetně služeb spojených s užíváním bytu v rozsahu stanoveném v čl. VI. této smlouvy.

#### **Čl. VI. - Plnění spojená s užíváním bytu - pravidla rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu**

1. Způsob rozúčtování cen a úhrady služeb stanoví zákon č.67/2013 Sb., *kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty*, ve znění platném a účinném, není-li stanoven jiným právním předpisem, cenovým předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že zúčtovacím obdobím se v této souvislosti rozumí kalendářní rok, tj. doba od 01.01. do 31.12. v daném roce, není-li usnesením (rozhodnutím) orgánu SVJ v domě schválen jiný počátek a jiná délka zúčtovacího období.
3. Nájemce bere na vědomí, že o některých plnění spojených s užíváním bytu a o pravidlech rozúčtování služeb spojených s užíváním bytu nerozhoduje pronajímatel, ani správce, ale že pronajímatel musí vycházet z usnesení (rozhodnutí) orgánu SVJ v domě. Vzhledem k tomu, že jsou tato pravidla v každém konkrétním případě modifikována dle místních podmínek a i rozsah služeb, výše záloh na ně a následný způsob rozúčtování nákladů na tyto služby se mohou v průběhu trvání nájmu bytu měnit. Nájemce souhlasí se změnou rozsahu služeb, výši záloh na ně a následného způsobu rozúčtování nákladů na tyto služby v průběhu trvání nájmu bytu v závislosti na usnesení (rozhodnutí) orgánu SVJ. Bu-  
de-li se jednat o nový rozsah služeb a výši zálohy za ně, pronajímatel se zavazuje o této změně neprodleně informovat nájemce zasláním nového Evidenčního listu a nájemce se zavazuje jím podepsaný Evidenční list zpět vrátit pronajímateli na důkaz toho, že byl seznámen s novým rozsahem služeb a výši úhrady za ně, a to nejpozději do jednoho týdne od vhození Evidenčního listu do domovní schránky bytu. Nájemce se zavazuje za tyto nové služby platit pronajímateli v této nové výši, na jeho účet a v termínech uvedených dle Čl. IV. To platí i v případě, že nájemce nový Evidenční list pronajímateli podepsaný nevrátí.



#### 4. Službami jsou zejména:

##### A. Vytápění a teplá voda

1. Režim vytápění a dodávek teplé užitkové vody a rozúčtování nákladů mezi konečné příjemce služeb se řídí obecně závaznými právními předpisy (zákon č. 458/2000 Sb., *energetický zákon*, zákon č. 67/2013 Sb., *kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty*, vyhl. č. 194/2007 Sb., vyhl. č. 269/2015 Sb., vyhl. č. 405/2015 Sb., ČSN EN 834 a další, všechny ve znění platném a účinném) a v jejich rozsahu rozhodnutím pronajímatele či usnesením (rozhodnutím) orgánu SVJ v domě.
2. Poměr mezi základní složkou a spotřební složku nákladů na tepelnou energii na vytápění bude pronajímatel vyúčtovávat podle usnesení (rozhodnutí) schváleného shromážděním SVJ v domě na dané období. Nerozhodlo-li shromáždění SVJ o poměru základní a spotřební složky nákladů na tepelnou energii, činí základní složka nákladů na tepelnou energii na vytápění 50 %, zbytek nákladů tvoří spotřební složku.
3. Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy nesmí překročit u příjemců služeb, kde jsou instalována měřidla podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění, v zúčtovací jednotce hodnotu o 20 % nižší a hodnotu o 100 % vyšší oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. Pokud dojde k překročení přípustných rozdílů, provede poskytovatel služeb úpravu výpočtové metody u příjemců služeb, u nichž došlo k překročení některé stanovené hranice. Při změně nájemce zúčtovací jednotky v průběhu roku budou náklady na základní složku vytápění rozděleny v procentuálním podílu dle klimatické náročnosti jednotlivých měsíců následovně: Leden 19 %, Únor 16 %, Březen 14 %, Duben 9 %, Květen 2 %, Červen-Červenec-Srpen 0 %, Září 1 %, Říjen 8 %, Listopad 14 %, Prosinec 17 %.
4. V případě poruchy poměrového měřidla topných nákladů bude spotřební složka nákladu na vytápění za dobu poruchy vypočtena z průměrné hodnoty spotřební složky připadající na druh a velikost topného tělesa.
5. Zjistí-li nájemce nefunkčnost poměrového vodoměru, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit pronajímateli, který zjedná opravu. **Za období nefunkčnosti bude vyúčtován náklad v částce odpovídající průměru nákladů měřených bytů vztahených na podlahovou plochu a počet dnů nefunkčnosti měřiče.**
6. Má-li nájemce pochybnosti o správné funkci poměrového vodoměru, může požádat pronajímatele o jeho přezkoušení. **Pokud se prokáže nesprávná funkčnost vodoměru, náklady na přezkoušení uhradí pronajímatel a rozúčtování nákladů bude provedeno podle bodu 5.** Pokud se prokáže správná funkčnost vodoměru, náklady na přezkoušení uhradí nájemce.

##### B. Studená voda – vodné a stočné

1. Pro dodávky studené vody a kanalizační služby platí obecně závazné právní předpisy (zákon č.274/2001 Sb., *o vodovodech a kanalizacích*, a vyhl. č. 428/2001 Sb., oba ve znění pozdějších změn a doplňků) a v jejich rozsahu rozhodnutím pronajímatele či usnesením (rozhodnutím) orgánu SVJ v domě.
2. Náklady na vodné a stočné za studenou vodu budou rozúčtovány v poměru náměrových dílků na poměrových vodoměrech.

3. Zjistí-li nájemce nefunkčnost poměrového vodoměru, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit pronajímateli, který zjedná nápravu. Za období nefunkčnosti bude vyúčtován náklad v částce odpovídající průměru nákladů měřených bytů vztahených na počet osob a počet dnů nefunkčnosti vodoměru.
4. Má-li nájemce pochybnosti o správné funkci poměrového vodoměru, může požádat pronajímatele o jeho přezkoušení. Pokud se prokáže nesprávná funkčnost vodoměru, náklady na přezkoušení uhradí pronajímatel a rozúčtování nákladů bude provedeno podle bodu 3. Pokud se prokáže správná funkčnost vodoměru, náklady na přezkoušení uhradí nájemce.
5. Neumožní-li nájemce instalaci poměrových vodoměrů, nebo přes prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet nebo je ovlivní, bude mu vyúčtován náklad ve výši trojnásobku průměru nákladů měřených bytů vztahený na počet osob. Pronajímatel může v odůvodněných případech rozhodnout o prominutí sankce.

### C. Ostatní služby

1. Náklady na **svoz domovního odpadu** se rozúčtují podle počtu evidovaných osob a délky období. Řídí se obecně závaznými právními předpisy (zákon. č.185/2001 Sb., vyhl. HMP č.5/2007 Sb. hl. m. Prahy) v platném a účinném znění.
2. Náklady na **osvětlení společných prostor** a zařízení domu se rozúčtují podle počtu evidovaných osob a délky období. Do nákladů se zpravidla zahrnují náklady na elektrickou energii, výměny žárovek, vypínačů, schodišťových automatů a osvětlovacích těles.
3. Náklady na **provoz výtahu** se rozúčtují podle počtu evidovaných osob, které službu využívají a délky období. Do nákladů se zahrnují náklady na elektrickou energii, servis včetně povinných prohlídek, revizí a zkoušek, a běžné opravy.
4. Náklady na **úklid společných prostor** domu se rozúčtují podle počtu evidovaných osob a délky období. Do nákladů se zahrnují náklady na pravidelný úklid, mimořádný úklid a vyklízení velkoobjemového odpadu.
5. Náklady na provoz **společné televizní antény** se rozúčtují podle počtu přípojných míst. Do nákladů se zahrnují náklady na servis, kontroly a běžné opravy.
6. Náklady na **ostrahu v domě, či hlídací službu v domě** – je-li zřízena, nebo bude-li zřízena - se rozúčtují podle počtu bydlících osob, nebo na byt, nebo jiným způsobem, a to dle usnesení shromáždění SVJ v domě.
7. Náklady na ostatní služby se rozúčtují výše uvedeným způsobem, pokud shromáždění SVJ nerozhodlo jinak.
8. Jsou-li z usnesení shromáždění SVJ v domě poskytovány též jiné, než zde uvedené služby, rozúčtují se náklady na tyto služby způsobem schváleným shromážděním SVJ v domě. Nerozhodlo-li shromáždění o způsobu rozúčtování nákladů na takovou jinou službu, provede se rozúčtování nákladů v souladu s právními předpisy, cenovými předpisy, popř. dle rozhodnutí cenového orgánu.

### D. Vyúčtování záloh úhrady za služby

1. Vyúčtování záloh na služby spojené s užíváním bytu je prováděno jednou za rok, zúčtovacím obdobím je leden až prosinec, není-li příslušným orgánem SVJ schválen jiný počátek a jiná délka zúčtovacího období.
2. Rozúčtování nákladů za služby a dodávky a vyúčtování nedoplatků a přeplatků nájemcům se provádí do 30.4. následujícího kalendářního roku.

3. Nájemce může podat proti vyúčtování námitku, a to ve lhůtě 30 dnů od obdržení vyúčtování. Pronajímatel je povinen námitku vyřídit do 30 dnů od jejího obdržení. V případě uznané námitky provede pronajímatel opravu vyúčtování nedoplatku nebo přeplatku záloh, se kterou neprodleně písemně seznámí nájemce jako konečného příjemce služeb. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období, tj. do 31.7., a pouze v případě uznané námitky celého domu do 8 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období, tj. do 31.8. Výsledky námitek uplatněných mimo toto období se převádějí do příštího zúčtovacího období.
4. Odečty RTN a vodoměrů SV a TV se provádějí vždy ke konci zúčtovacího období podle následného postupu:
  - nájemce je informován min. 5 dnů předem o termínu a časovém rozmezí provedení odečtů v domě a to vylepením na informační místo v domě a individuálně vhozením informačního lístku do poštovní schránky,
  - při návštěvě se pracovník provádějící odečty na požádání prokáže firemním průkazem a pověřením správce k provedení odečtů,
  - odečtené údaje se zapíší do odečtového listu a nájemce je stvrdí svým podpisem; pokud nájemce odmítne podepsat, poznamená pracovník tuto skutečnost do odečtového listu,
  - pokud je při odečtu zjištěna porucha měření, pracovník zjištěnou skutečnost zapíše do odečtového listu,
  - pokud nájemce neumožní odečet při první návštěvě pracovníka, je informačním lístkem vhozeným do schránky informován o této skutečnosti a o termínu druhé návštěvy,
  - pokud ani při druhé návštěvě není pracovníkovi umožněn odečet, je na tuto skutečnost nájemce prokazatelně upozorněn; při rozúčtování nákladů je pak postupováno v rámci obecně závazných právních předpisů a výše uvedených ustanovení s užitím sankcí.
5. U nájemců, kteří nesplnili včas oznamovací povinnost při změně počtu bydlících osob, budou služby na tomto údaji závislé zúčtovány za celé zúčtovací období, a to s nejvyšším počtem osob evidovaných či zjištěných, bez ohledu na to, kdy k údajné změně došlo.
6. Není-li možné v zúčtovací jednotce na některou ze služeb provést rozúčtování podle těchto pravidel, a to především z důvodu mimořádných technických podmínek, provede pronajímatel vyúčtování dotčené služby dle individuálních podmínek s dodržением obecně platných právních předpisů. Použití zvláštního způsobu vyúčtování bude uvedeno v dokumentaci rozúčtování pro jednotlivé nájemce.
7. Pravidla uvedená v odstavcích 1 – 6 platí do dne začátku účinnosti obecně závazného právního předpisu, upravujícího problematiku odchylně. Pronajímatel si vyhrazuje právo jednostranně měnit v souladu s právními předpisy pravidla uvedená v tomto článku.

## Čl. VII. - Postoupení Smlouvy o nájmu bytu

1. Postoupení této smlouvy je možné jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele na základě písemné žádosti nájemců, a to především v rámci bytového fondu obce ve výkonu správy pronajímatele. Tuto smlouvu lze postoupit pouze jako celek.



2. Při postoupení této smlouvy je nájemce povinen umožnit prohlídku bytu správci. Správce vyhotoví o této prohlídce zápis.
3. Pronajímatel je oprávněn provádět místní šetření za účelem ověření pravdivosti skutečností uvedených v žádosti o postoupení této smlouvy, a v případě pochybností si vyžádat doplnění předložené dohody o další údaje.

#### **Čl. VIII. - Podnájem**

1. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce tento byt bude přenechávat do podnájmu uprchlíkům z Ukrajiny, které si sám vybere.
2. Dále pronajímatel souhlasí s tím, že:
  - doba podnájmu bude určitá, tj. po celou dobu nájmu bytu,
  - nájemce byt přenechá do podnájmu pouze té osobě, kterou si sám určí,
  - nájemce neprodleně písemně ohlásí pronajímateli každou změnu podnájemce,
  - tento byt nebude nájemcem ani podnájemcem využíván jako zázemí společnosti, ale pouze k bydlení,
  - ze strany nájemce ani podnájemce nebude docházet k porušení zákona, které by pronajímatele následně vedlo k vypovězení nájmu bytu.

#### **Čl. IX. - Skončení nájmu**

1. Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí pronajímatele ze zákonných důvodů.
2. V případě, že byl nájem sjednán na dobu určitou, zanikne uplynutím této doby, a nájemce se zavazuje tento byt vyklidit a řádně vyklizený odevzdat pronajímateli.
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 (zejména, nezaplatil-li nájemce měsíční nájemné za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody, újmy nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno).
4. Nájemce se zavazuje po skončení nájmu bytu po dohodě se správcem provést převod odběrného místa nebo odhlášení elektroměru a plynoměru ve lhůtě do 15 dnů ode dne skončení nájmu bytu.
5. V případě smrti nájemce si pronajímatel dle ust. § 2279 odst. 1 občanského zákoníku vyhrazuje udělení souhlasu s přechodem práva nájmu bytu na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt, pakliže tento člen domácnosti nájemce není nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk.

#### **Čl. X. - Předání bytu po skončení nájmu**

1. Po skončení nájmu je nájemce povinen ve lhůtě do 15 dnů předat byt správci, nebylo-li dohodnuto jinak. Byt musí být předán v takovém stavu, který odpovídá stavu uvedenému

v „Protokole o převzetí bytu“, sepsaném při převzetí bytu nájemcem, včetně případných schválených změn, ke kterým došlo v průběhu užívání bytu, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. O předání bytu, včetně klíčů a čipů od domu a ostatních prostor a stavů na měřidlech sepíše správce protokol, jehož jeden výtisk obdrží bývalý nájemce.

2. Jedná-li se podle této smlouvy o nájem bytu na dobu určitou, je nájemce po skončení nájmu povinen byt vyklidit a vrátit pronajímateli, nedošlo-li k prodloužení nájmu bytu.
3. Nepředá-li nájemce správci po skončení nájmu byt včas a řádně, resp. byt užívá dále, je povinen měsíčně platit pronajímateli částku, rovnající se stávajícímu měsíčnímu nájemnému a zálohám na služby, vypočtených ke dni zániku nájmu, splatných za příslušný kalendářní měsíc nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce. Předáním bytu správci tato povinnost nájemce zaniká.

## Čl. XI. - Zvláštní ujednání

1. Nájemce prohlašuje, že převzal byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, a že nevyžaduje od pronajímatele žádné jeho úpravy. Pronajímatel a nájemce se dále dohodli, že pokud si nájemce provede v předmětném bytě stavební úpravy sám, tyto půjdou na vlastní náklady nájemce a nájemce nebude od pronajímatele požadovat úhradu vynaložených nákladů.
2. Nájemce je povinen požádat pronajímatele o předchozí písemný souhlas s umístěním vlastní antény na fasádu domu, či na střechu, nebo vedením kabelového svodu před okny sousedů, nebo umístěním antény na funkční komín, a to i s jeho předpokládaným technickým provedením. Poruší-li nájemce tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn požadovat odstranění instalovaného zařízení. V případě, že nájemce instalované zařízení neodstraní v určené lhůtě, bude toto považováno za hrubé porušení povinnosti nájemce vyplývající z nájmu bytu. V této souvislosti nájemce bere na vědomí, že se k této záležitosti musí vyjádřit příslušný orgán SVJ v domě, neboť půjde zpravidla o umístění na společné části domu.
3. Nájemce bere na vědomí, že pokud se tento byt nachází v domě, v němž existuje společenství vlastníků jednotek, je povinen řídit se pravidly pro užívání společných částí domu a zajistit jejich dodržování i osobami, jimž umožnil přístup do domu či bytu v tomto domě.
4. Nájemce je povinen požádat správce a následně pronajímatele o předchozí písemný souhlas s provedením jakýchkoliv změn na najaté věci (např. stavební úpravy, opravy či změny v bytě, atd.), neučiní-li tak, toto jednání je pronajímatelem hodnoceno jako hrubé porušení povinností nájemce se všemi právními následky.
5. Nájemce má právo bez souhlasu pronajímatele uzavřít s kteroukoliv pojišťovnou pojištění své domácnosti. Nájemce je povinen do jednoho měsíce ode dne uzavření této nájemní smlouvy **uzavřít pojištění odpovědnosti nájemce**, kde se pojištění vztahuje na povinnost pojištěného nahradit škodu, popřípadě i jinou újmu vzniklou v souvislosti s nájmem; doklad o uzavření a zaplacení tohoto pojištění neprodleně zaslat správci bytu / bytové jednotky (spol. Jihoměstská majetková a.s.), spolu vždy s ročním vyúčtováním na následující pojistné období, a toto pojištění mít aktivní po celou dobu nájmu bytu. Nesplnění této povinnosti považuje pronajímatel za hrubé porušení povinnosti nájemce vyplývající z nájmu bytu.

6. Nájemce bere na vědomí, že vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

## Čl. XII. - Ostatní ujednání

1. Ostatní práva a povinnosti účastníků smlouvy, jakož i výklad této smlouvy a veškeré právní vztahy z ní vzniklé se řídí občanským zákoníkem a dalšími právními předpisy.
2. Pokud v období po uzavření nájemní smlouvy dojde ke změně právních předpisů, řídí se smluvní strany vždy jejich aktuálním zněním.
3. Tato smlouva je sepsána ve **třech** vyhotoveních, z nichž po jednom výtisku obdrží nájemce, jeden pronajímatel a jeden správce.
4. Podpisem této smlouvy je nájemce srozuměn s tím, že nemá právní nárok na odkup bytu do vlastnictví a že v případě prodeje bytu si Městská část Praha 11 vyhrazuje právo byt nabídnout nájemci k odkoupení za cenu stanovenou dohodou.
5. Nájemce prohlašuje, že mu byla předána pronajímatelem kopie průkazu energetické náročnosti budovy v souladu s ust. § 7a zákona č. 406/2000 Sb., *o hospodaření energií*, ve znění pozdějších předpisů.
6. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že veškeré změny a dodatky k této smlouvě musí být uzavřeny písemně a opatřeny podpisy obou smluvních stran, jinak jsou neplatné, vyjma těch, které se týkají změny služeb, neboť tyto budou řešeny jen zasláním nového evidenčního listu.
7. Nájemce prohlašuje, že jím shora uvedené skutečnosti jsou pravdivé, což stvrzuje podpisem této *smlouvy*.
8. Smluvní strany výslovně a souhlasně prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely podle své svobodné vůle, vážně, nikoli v tísní, omylu či za nápadně nevýhodných podmínek, určitě a srozumitelně.
9. Obě strany souhlasně prohlašují, že tato nájemní *smlouva* je veřejně přístupnou listinou.
10. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato *Smlouva* byla uvedena v Centrální evidenci Smluv vedené Městskou částí Praha 11, která obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu Smlouvy, číselné označení této Smlouvy a datum jejího podpisu.
11. *Smlouva* nabývá platnosti dnem podepsání poslední smluvní strany.

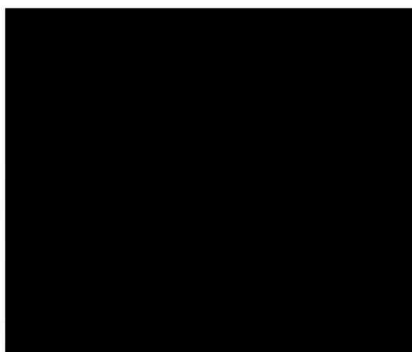
## Čl. XIII. – Doložka podle zákona o hl. m. Praze

1. Rada městské části Praha 11 schválila usnesením č. 0129/7/R/2024 dne 14.02.2024:
  - nájemce, nájem bytu a jeho podstatné náležitosti,
  - že jde o prodloužení nájmu bytu ve veřejném zájmu dle platné Směrnice S 2020/03,
  - že k podpisu této *smlouvy o nájmu bytu* je oprávněn pan Josef Kocourek, radní.

## Příloha

## 1) Evidenční list bytu

Praha 26. 02. 2024



Praha 26. 02. 2024



jediný nájemce bytu

zastoupená jednatelem společnosti panem Ing. Zdeňkem Bílkem, MBA

Za správnost dat:

Za správnost EL:

Autor vzorové smlouvy:

Počet stran smlouvy:

Jana Musilová, dne 15.02.2024

spol. Jihoměstská majetková a.s.

Mgr. Jitka Mánková, JUDr. Jan Pitrák, Mgr. Jan Bulíř

dvanáct (bez příloh)

**EVIDENČNÍ LIST**  
pro výpočet měsíční úhrady za užívání bytu platný od 01.04.2024

**Adresa správce**

Jihoměstská majetková a.s.  
Ocelikova 672/1

149 00 PRAHA 4

**Adresát**

FYZIOklinika s.r.o.  
Machkova 1642/2

14900 Praha

**SVJ**

Společenství vlastníků jednotek Brandlova č.p. 1641  
Brandlova 1641

149 00 PRAHA 4

IČ: 01732005

DIČ: CZ01732005

**Vlastník bytu**

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 11  
OCELÍKOVA 672/1

149 41 PRAHA 4

IČ: 00231126

DIČ: CZ00231126

| Bank. spojení pronajímatele   |                                     |                         |                                       |
|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Uživatel                      | FYZIOklinika s.r.o.                 | Datum narození          |                                       |
| Adresa                        | Brandlova 1641/1<br>149 00 Praha 11 | Kategorie               | nejedná se o byt se sníženou kvalitou |
| Číslo bytu                    | 104                                 | Velikost                | 2+kk                                  |
| Variabilní symbol             | 1641104001                          | Příslušenství           | Základní                              |
| Číslo jednací smlouvy         |                                     | Podlaží                 | 11                                    |
| Počet osob pro služby         | 2                                   | Bezbariérový přístup    | Ne                                    |
| Smlouva od                    | 01.04.2024                          | Počet osob evidenční    | 2                                     |
| Do                            | 31.03.2026                          | Směrné číslo (428/2001) | 0                                     |
| Výpočet úhrad za užívání bytu | Dohodnutá sazba za m2 (prostor)     | Napětí                  | 230                                   |
| Komíny                        | 0                                   | Výtah                   | A                                     |
| Druh výpočtu penále           | Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)       | Topení                  | ústřední                              |
| Splatnost úhrad               | 30.04.2024                          | STA                     | 1                                     |
|                               |                                     | Sazba za m2             | 130,00                                |

**Výměr úhrad za užívání bytu (služeb)**

| Položka  | Částka Kč        |
|--|------------------|
| Nájemné za užívání bytu: sazba za m2 130,00 x nájem m2 44,77 | 5 820,00 V       |
| Vybavení bytu  | 15,00 V          |
| Vodné stočné   | 500,00 S         |
| Teplo  | 1 087,00 S       |
| Teplá voda   | 1 501,00 S       |
| Úklid  | 308,00 S         |
| Popelnice  | 200,00 S         |
| Výtah  | 56,00 S          |
| Společná elektřina   | 100,00 S         |
| STA  | 10,00 S          |
| Ostraha  | 626,00 S         |
| <i>Nájemné celkem</i>  | <i>5 835,00</i>  |
| <i>Služby celkem</i>   | <i>4 388,00</i>  |
| <b>Celková Měsíční úhrada za užívání bytu v Kč</b>           | <b>10 223,00</b> |
| <b>Platební příkaz</b>                                       | <b>10 223,00</b> |



**Rozpis místností**

| Místnost               | Topení       | Celk. m2     | Nájem m2     | TUV m2       | Teplo m2     |
|------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Kuchyňský kout + pokoj | ústřední     | 19,95        | 19,95        | 19,95        | 19,95        |
| Pokoj II.              | ústřední     | 12,32        | 12,32        | 12,32        | 12,32        |
| Předsíň                | žádné topení | 6,27         | 6,27         | 6,27         | 0,63         |
| WC                     | žádné topení | 0,89         | 0,89         | 0,89         | 0,09         |
| Koupelna               | žádné topení | 2,20         | 2,20         | 2,20         | 0,44         |
| Komora                 | žádné topení | 1,04         | 1,04         | 0,00         | 0,00         |
| sklepní kóje           | žádné topení | 1,00         | 0,50         | 0,00         | 0,00         |
| lodžie                 | žádné topení | 3,20         | 1,60         | 0,00         | 0,00         |
| <b>Celkem</b>          |              | <b>46,87</b> | <b>44,77</b> | <b>41,63</b> | <b>33,43</b> |

**Rozpis vybavení bytu**

| Název                | Výr.číslo | Pořízeno   | Počet | Cena Kč  | Opot.% | Za měsíc Kč  |
|----------------------|-----------|------------|-------|----------|--------|--------------|
| KUCHYŇSKÁ LINKA - 10 | 15623     | 01.01.1977 | 1 ks  | 0,00     | 5,00   | 10,00        |
| VARIC ELEKTRICKY     | 15624     | 01.03.1996 | 1 ks  | 1 200,00 | 6,60   | 5,00         |
| <b>Celkem</b>        |           |            |       |          |        | <b>15,00</b> |

**Seznam osob**

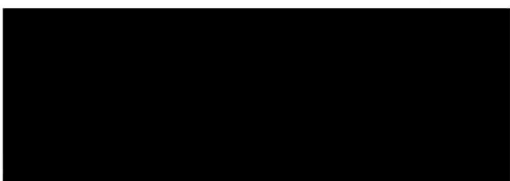
| Jméno | Dat.nar. | Popis    | Evidován(a) od - do | Trvale hláš. od - do | Poznámka |
|-------|----------|----------|---------------------|----------------------|----------|
|       |          | neuveđen | 01.04.2022          |                      |          |
|       |          | neuveđen | 01.04.2022          |                      |          |

Potvrzuji správnost údajů v tomto evidenčním listě. Prohlašuji, že osoby uvedené v tomto EI jsou osoby, které tvoří moji rodinnou domácnost; pokud by došlo ke změně v počtu těchto osob, tuto neprodleně nahlásím. Jako nájemce, uživatel této jednotky jsem si v souvislosti s užíváním této jednotky vědom následujících ust. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dalších právních předpisů, které souvisí s užíváním této jednotky, přečetl jsem si nejen je, ale i další, jsem tedy s nimi srozuměn a prohlašuji, že budu zejména respektovat tyto povinnosti:

- § 2255 - (1) Nájemce užívá byt řádně v souladu s nájemní smlouvou.
- § 2258 - Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.
- § 2256 - (2) Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
- § 2257 - (2) Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.
- § 2269 - (1) Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. (2) Nesplní-li nájemce svou povinnost podle odstavce 1, považuje se toto jednání za porušení povinnosti nájemce závažným způsobem; to neplatí, nastane-li z tohoto důvodu vážná újma.
- § 2272 - Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma. (3) Pronajímatel má právo požadovat, 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.
- § 2273 - Sníží-li se počet členů nájemcovy domácnosti, oznámí to nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu.
- § 2275 - (2) Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu. Nevyjádří-li se pronajímatel (ne správce domu!) k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný; to neplatí, pokud byl ujednáán zákaz podnájmu.
- § 2276 - Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením § 2274 a 2275, hrubě tím poruší svou povinnost.
- § 2293 - (1) Nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. (2) Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. (3) Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

.....  


Praha 11 dne 20.02.2024



Pronajímatel zastoupen správce