

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

uzavřená v souladu s ust. § 2201 a násl. Zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále též jen „**Občanský zákoník**“)
(dále také jako „**Smlouva**“ nebo „**Nájemní smlouva**“)

kterou níže psaného dne, měsíce a roku uzavřeli

Městská část Praha – Nedvězí

IČO: 00240516

se sídlem: Únorová 3/15, Praha 10, PSČ: 103 00

jejímž jménem jedná: Karolina Trnková, starostka

bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Praha 10

č.ú.: 009021-2000720349/0800

(dále jen „**Pronajímatel**“) na straně jedné

a

Daniel Veselý

rok narození: 1971

adresa: Praha

telefon:

(dále jen „**Nájemce**“) na straně druhé

(Pronajímatel a Nájemce společně dále jen „**Smluvní strany**“)

I.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že podle zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů, je Hlavní město Praha, IČO: 00064581, se sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1, PSČ: 110 01 výlučným vlastníkem parcely/pozemku parc. č. 177, v k.ú. Nedvězí u Říčan, zapsaném v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, obec Hlavní město Praha, na listu vlastnictví č. 181 (dále jen „**Pozemek**“), jehož součástí je budova (rodinný dům) č.p. 23, v ulici Pánkova, Praha – Nedvězí (dále též jen „**Dům**“).
- 1.2. Pronajímatel dále prohlašuje, že na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů a obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. byl Pozemek včetně Domu, jak jsou tyto specifikovány v čl. 1.1. této Smlouvy, svěřeny do správy Pronajímatele, tj. Městské části Praha – Nedvězí, který vykonává práva a povinnosti vlastníka.
- 1.3. Pronajímatel dále prohlašuje, že jeho práva nakládat s Domem a Pozemkem specifikovanými v odst. 1.1. nejsou ničím omezena.

II.

Předmět Smlouvy

- 2.1. Touto Smlouvou Pronajímatel pronajímá Nájemci níže specifikovaný Byt v Domě, a to za podmínek stanovených v této Smlouvě, a Nájemce se zavazuje za nájem Bytu hradit Pronajímateli nájemné společně s dalšími poplatky za služby spojenými s nájmem předmětného Bytu sjednanými v této Smlouvě.
- 2.2. Pronajímatel tímto pronajímá Nájemci byt o velikosti 2+1, o rozloze 98m² nacházející se v prvním podlaží Domu, a to se všemi součástmi a příslušenstvím (sestavující ze 2 pokojů, kuchyně, předsíně, koupelny a WC) (dále také jako „Byt“).
- 2.3. Pronajímatel přenechává Nájemci Byt do užívání včetně vybavení a zařízení, které je uvedeno v Evidenčním listě, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy.
- 2.4. Spolu s Bytem je Nájemce oprávněn užívat i půdní prostory Domu, skladovací prostory o výměře 50m² a dvůr o výměře 129m², vše na Pozemku specifikovaném shora v čl. 1.1., jehož součástí je Dům.
- 2.5. Strany se dohodly, že v okamžiku podpisu této smlouvy není k předmětnému Domu k dispozici platný průkaz energetické náročnosti budovy (PENB). Strany smlouvy konstatují, že budova, v níž se nachází předmět nájmu, je z hlediska energetické náročnosti považována za ne hospodárnou. Tento stav je známý stranám a pronajímatel informuje nájemce, že energetická náročnost budovy může mít vliv na výši nákladů na energie.

III. Účel Nájmu

- 3.1. Byt bude Nájemcem používán výhradně pro účely bydlení Nájemce.
- 3.2. Spolu s Nájemcem jsou oprávněny Byt užívat rovněž další osoby, jakožto členové domácnosti Nájemce. Nejde-li o osoby blízké, jsou tyto další osoby oprávněny užívat Byt pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. Seznam osob, oprávněných užívat s Nájemcem Byt (osoby ve společné domácnosti Nájemců) bude uveden v Evidenčním listě, a to s uvedením jejich jména a příjmení a data narození. Nájemce se zavazuje hradit za tyto osoby ve společné domácnosti Nájemce veškeré příslušné poplatky za služby spojené s užíváním Bytu.
- 3.3. Nájemce se zavazuje neprodleně, nejpozději do 10 (deseti) dnů, písemně oznámit Pronajímateli změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob ve společné domácnosti Nájemce, jakož i přechod nájmu Bytu. Nesplní-li Nájemce oznamovací povinnost dle tohoto ustanovení ani do 2 (dvou) měsíců ode dne, kdy příslušná změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost.
- 3.4. Nájemce se dále zavazuje oznámit Pronajímateli svoji dlouhodobou nepřítomnost v Bytě (tj. delší než 2 měsíce), a označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do Bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné. Nesplní-li Nájemce tuto oznamovací povinnost, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost.
- 3.5. Nájemce se zavazuje, že Byt bude používán způsobem obvyklým pro sjednaný účel, nikoliv způsobem v rozporu s dobrými mravy a bez zásahů do nerušeného výkonu nájemních práv kteréhokoli jiného nájemce v Domě nebo Pronajímatele.

IV. Doba trvání Nájmů

- 4.1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou a to do 28.2.2026, s účinností od 1.3.2025 s tím, že dřívější předání Předmětu nájmu nezakládá povinnost Nájemce za tyto dny platit nájemné, jinak se však i proto toto období přiměřeně použije ustanovení této Smlouvy.

V. Předání Bytu

- 5.1. Předání Bytu bude potvrzeno v předávacím protokolu.
- 5.2. Nájemce tímto potvrzuje, že je mu stav Bytu, včetně jeho vybavení a zřízení, znám a že Byt je ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu užívání a že Nájemce Byt v tomto stavu přijímá do nájmu.
- 5.3. Pronajímatel neodpovídá za nedostatky Bytu, které nejsou uvedeny v Evidenčním listě, případně v této Smlouvě.

VI. Nájemné

- 6.1. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za nájem Bytu nájemné, které činí **9.800,- Kč** (slovy: devět tisíc osm set korun českých) měsíčně (dále jen „Nájemné“).
- 6.2. Nájemné je splatné vždy do každého 15. dne příslušného měsíce, za který se Nájemné hradí, a to na účet Pronajímatele, uvedený v záhlaví této Smlouvy.
- 6.3. Smluvní strany se tímto dohodly, že Nájemné bude pravidelně každý kalendářní rok trvání této Smlouvy s účinností k 1.1. následujícího kalendářního roku trvání této Smlouvy zvyšováno o:
- (a) částku procentuálně odpovídající zvýšení míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání této Smlouvy, a to vždy s účinností ode dne 1.1. příslušného kalendářního roku trvání této Smlouvy bez zbytečného odkladu poté, co bude toto zvýšení ve vazbě na příslušný kalendářní rok trvání této Smlouvy zveřejněno Českým statistickým úřadem, a dále
 - (b) o částku rovnající se rozdílu mezi Nájemným a nájemným obvyklým v místě a čase, pokud toto zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než 20%.

Pronajímatel písemně oznámí výši Nájemného pro následující kalendářní rok vždy nejpozději k 31.3. příslušného kalendářního roku trvání nájmu, přičemž doručením tohoto oznámení Nájemci se toto oznámení stává nedílnou obsahovou součástí této Smlouvy závaznou pro Smluvní strany. Nájemné bude takto zvýšeno vždy nejdříve s účinností k 1.1.2026.

VII.

Úhrada poplatků za služby spojené s užíváním Bytu

- 7.1. Kromě Nájemného je Nájemce povinen hradit rovněž poplatky za služby spojené s užíváním Bytu, a to dodávku vody (vodné), stočné, dodávku elektrické energie a plynu, odvoz popelnic, provoz a čištění komínů, přičemž dodávku těchto služeb zajišťuje Pronajímatel. Případně lze služby převést po dobu trvání nájmu na Nájemce, který je pak bude hradit přímo společností, které tyto služby dodávají.
- 7.2. Platby za služby spojené s užíváním Bytu hradí Nájemce Pronajímateli na základě měsíčních záloh, hrazených na účet Pronajímatele, uvedený v záhlaví této Smlouvy. Poskytnuté zálohy budou vyúčtovány na základě vyúčtování skutečných nákladů, které provádí Pronajímatel každoročně zpětně vždy ke skončení příslušného kalendářního roku a předkládá Nájemci nejpozději do 30.4. následujícího kalendářního roku (dále jen „**Vyúčtování**“). Nedoplatky vyplývající z Vyúčtování jsou splatné do 14 (čtrnácti) dnů ode dne převzetí Vyúčtování Nájemcem, a to na účet Pronajímatele, uvedený v záhlaví této Smlouvy, nebo v hotovosti Pronajímateli. Přeplatky budou Nájemci vráceny do 30 (třiceti) dnů ode dne předání Vyúčtování Nájemci nebo mohou být použity na nejbližší splatnou zálohu.
- 7.3. V případě ukončení této Smlouvy se Nájemce zavazuje převést měřiče energií zpět na Pronajímatele, a to nejpozději do 14 (čtrnácti) dnů po ukončení této Smlouvy. V případě porušení tohoto závazku se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli vzniklou škodu.
- 7.4. Jakákoli platba v souladu s touto Smlouvou se bude považovat za uhrazenou v den, kdy byla připsána na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této Smlouvy nebo na jiný účet, který Pronajímatel Nájemci sdělí, nebo v den, kdy Pronajímatel přijal platbu v hotovosti.
- 7.5. V případě prodlení Nájemce s úhradou Nájemného či záloh či nedoplatku z Vyúčtování o více než 5 (pět) dnů od data splatnosti, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli za každý den prodlení úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění.
- 7.6. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli skutečnosti rozhodné pro stanovení výše Nájemného a poplatků za služby spojené s užíváním Bytu, neprodleně, nejpozději do 10 (deseti) dnů ode dne, kdy takové skutečnosti nastanou. Nájemné, resp. výše plnění spojených s užíváním Bytu, se v takovém případě změní počínaje měsícem následujícím po oznámení těchto skutečností Pronajímateli.

VIII.

Práva a povinnosti Pronajímatele

- 8.1. Pronajímatel je povinen udržovat po dobu nájmu v Domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů a udržovat po dobu nájmu Byt a Dům ve stavu způsobilém ke sjednanému užívání.

- 8.2. Pronajímatel, příp. jejich zástupci, jsou oprávněni po předchozím oznámení Nájemci vstoupit do Bytu za účelem kontroly plnění podmínek této Smlouvy, ke kontrole technického stavu Bytu a ke zjištění či provedení nutných oprav a k provedení nezbytných revizí Bytu či Domu.
- 8.3. Pronajímatel je dále oprávněn v souladu s touto Smlouvou vstoupit do Bytu bez předchozího oznámení Nájemci v případech havárie či její hrozby či ohrožení života, zdraví či majetku Pronajímatele. Za tímto účelem bude mít Pronajímatel k dispozici náhradní klíče k Bytu, jež budou umístěny v zalepené obálce a uloženy na bezpečném místě v sídle Pronajímatele. Nájemce není oprávněn měnit zámky dveří bez předchozího souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel je povinen o takovém vstupu informovat bez zbytečného prodlení Nájemce.
- 8.4. Pronajímatel je oprávněn postoupit všechna svá práva a všechny své povinnosti podle této Smlouvy třetí straně. Nájemci musí být s takovým postoupením práv a povinností písemně obeznamení. Nájemce tímto uděluje svůj souhlas se všemi takovými postoupeními, popř. s opakovanými postoupeními, práv a povinností podle této Smlouvy.
- 8.5. Pronajímatel neodpovídá za škodu na věcech, umístěných či vnesených do Bytu či Domu Nájemcem či třetími osobami.

IX.

Práva a povinnosti Nájemce

- 9.1. Nájemce je povinen užívat Byt, společné prostory v Domě, vybavení a zařízení Bytu náležející Pronajímateli řádným způsobem a výhradně v rozsahu a za účelem uvedeným v této Smlouvě a v souladu s právními předpisy, pokyny Pronajímatele, a veškerými protipožárními, hygienickými a technickými opatřeními a normami.
- 9.2. Nájemce je oprávněn poskytnout Byt nebo jeho část do podnájmu třetím osobám pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele, poskytnutým na základě písemné žádosti Nájemce. Porušení povinnosti Nájemce k získání předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nebo nezaslání písemné žádosti se považuje za hrubé porušení povinnosti Nájemce.
- 9.3. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu tak, aby nevznikla škoda, a je povinen na vlastní náklady zajistit běžnou údržbu a drobné opravy Bytu související s jeho užíváním. Nájemce bude odpovědný za veškeré závady či škody vzniklé na/v Bytě a na/v Domě, jakož i za škody vzniklé na instalacích, které k nim náležejí, byly-li takové škody způsobeny Nájemcem nebo členy jeho domácnosti nebo osobami, kterým Nájemce umožnil přístup do Bytu a/nebo Domu. Neodstraní-li Nájemce takové závady či škody, k jejichž odstranění je Nájemce povinen, je Pronajímatel oprávněn po předchozím upozornění Nájemce tyto závady či škody odstranit a požadovat od Nájemce náhradu.
- 9.4. Nájemce je povinen Pronajímatele bez zbytečného odkladu informovat o nutnosti provedení údržby či oprav Bytu a/nebo zařízení Bytu a/nebo vybavení Bytu a/nebo Domu, které je povinen provádět Pronajímatel nebo umožnit jejich provedení. Pokud

tak Nájemce neučiní, bude odpovědný za škodu, která Pronajímateli v důsledku nesplnění této povinnosti vznikne.

- 9.5. Nájemce je povinen Pronajímateli či jim zmocněným osobám umožnit přístup do Bytu a Domu za účelem provedení kontroly, zda Nájemce užívá Byt řádným způsobem, ke kontrole technického stavu Bytu a ke zjištění a provedení nutných oprav v Bytě a/nebo Domu jako celku. V případě porušení tohoto závazku odpovídá Nájemce za vzniklou škodu.
- 9.6. Nájemce není oprávněn provádět bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele žádné stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v Bytě ani Domě, a to ani na svůj náklad. V případě porušení tohoto závazku se Nájemce zavazuje uhradit Pronajímateli vzniklou škodu.
- 9.7. Nájemce je povinen si sjednat pojištění odpovědnosti za vzniklé škody a předložit jeho kopii Pronajímateli.

X.

Ukončení Smlouvy a vrácení předmětu nájmu

- 10.1. Tato Smlouva, resp. nájem podle této Smlouvy, skončí:
 - a) kdykoli na základě písemné dohody obou Smluvních stran;
 - b) výpovědí Pronajímatele v tříměsíční výpovědní době dle ust. § 2288 Občanského zákoníku;
 - c) výpovědí Nájemce, kterou je Nájemce oprávněn učinit bez uvedení důvodu s tím, že výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi Nájemce Pronajímateli;
 - d) v důsledku dalších skutečností, uvedených v Občanském zákoníku.
- 10.2. Za porušení povinnosti Nájemce zvlášť závažným způsobem a výpovědním důvodem pro výpověď nájmu dle této Smlouvy ze strany Pronajímatele dle ust. § 2291 Občanského zákoníku (tj. výpovědí bez výpovědní doby) se považuje zejména prodlení Nájemce s placením nájemného či poplatků za služby delším než 3 (tři) měsíce a/nebo porušení povinností Nájemce dle čl. 3.3 této Smlouvy, pokud ani přes výzvu Pronajímatele Nájemce porušení nenapraví a/nebo porušení povinností Nájemce dle odst. čl. 3.5. a/nebo v případě porušení povinnosti dle čl. 8.1, pokud ani přes výzvu Pronajímatele Nájemce porušení nenapraví a/nebo porušení povinnosti dle čl. 9.1., pokud ani přes výzvu Pronajímatele Nájemce porušení nenapraví a/nebo porušení povinností Nájemce dle čl. 9.3, pokud ani přes výzvu Pronajímatele Nájemce porušení nenapraví a/nebo porušení závazku dle čl. 9.6 této Smlouvy.
- 10.3. Nájemce je povinen Pronajímateli předat ke dni skončení nájmu dle této Smlouvy všechny klíče včetně duplikátů od Bytu a Domu, které Nájemce obdržel nebo které byly vyrobeny na jeho objednávku.
- 10.4. Obě Smluvní strany připraví a podepíší protokol o vrácení Bytu.

- 10.5. Byt a veškeré vybavení a zařízení Bytu, které Pronajímatel předal Nájemci, bude ze strany Nájemce navraceno v původním, funkčním a čistém stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
- 10.6. Nájemce bude povinen ke dni skončení nájmu odstranit veškeré vybavení a zařízení, které v Bytě či Domě po uzavření této Smlouvy instaloval Nájemce či členové jeho domácnosti, a Byt bude navrácen do jeho původního stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud nebude dohodou obou stran dohodnuto jinak.
- 10.7. Pokud Nájemce nepředá ke dni ukončení nájmu Byt Pronajímateli, bude povinen za dobu, o níž překročí dohodnutou dobu nájmu, zaplatit částku ve výši platného Nájemného včetně poplatků za služby spojené s užíváním Bytu. Nároky na náhradu škody tímto nebudou dotčeny. Náklady, které Pronajímatel vynaloží v souvislosti s vyklizením Bytu, a skladovací náklady, které vynaloží v souvislosti s uložením věcí Nájemce, budou uhrazeny ze strany Nájemce.

XI.

Závěrečná ustanovení

- 11.1. Tato Smlouva se řídí právními předpisy České republiky, zejména Občanským zákoníkem. Veškeré spory, které nebude možné urovnat dohodou Smluvní stran, rozhodne příslušný soud dle sídla Pronajímatele.
- 11.2. Veškeré změny a dodatky této Smlouvy musejí být učiněny písemně, a to formou číslovaných dodatků podepsaných oběma Smluvními stranami.
- 11.3. Stane-li se kterékoli ustanovení této Smlouvy nezákonným a/nebo neúčinným, ostatní ustanovení této Smlouvy tím nebudou dotčena. Smluvní strany se zavazují nahradit takové nezákonné a/nebo neúčinné ustanovení ustanovením zákonným a účinným, jež bude vyjadřovat obchodní záměr Smluvních stran.
- 11.4. Tato Smlouva byla vyhotovena ve dvou identických exemplářích, z nichž každý má povahu originální smlouvy. Každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
- 11.5. Ve smyslu § 18 odst. 3 a § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, zveřejnil Pronajímatel záměr nájmu Předmětu nájmu oznámením zveřejněným dne 12.11.2024.
- 10.6. Tato Smlouva obsahuje následující přílohy, jež tvoří nedílnou součást této Smlouvy:
Příloha č. 1: Evidenční list

V Praze dne

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Městská část Praha – Nedvězí
Karolina Trnková, starostka

.....
Daniel Veselý