

# Smlouva o nájmu bytu

Číslo smlouvy: 75/2025

ČJ ÚMČ P15: 5891/2025

## Městská část Praha 15

se sídlem Boloňská 478/1, 109 00 Praha 10 - Horní Měcholupy

zastoupená: **Michalem Fischerem, starostou**

IČO: 00231355

DIČ: CZ00231355

bankovní spojení: [REDACTED]

číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „*pronajímatel*“)

a

## Centrum sociálních služeb Praha, příspěvková organizace

Se sídlem Žilinská 2769/2, 141 00 Praha 4 - Záběhllice

zastoupená: PhDr. Pavlem Uhlíkem, MPA, pověřeným řízením

IČO: 70878277

(dále jen „*nájemce*“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

## Smlouvu o nájmu bytu

podle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění:

### I.

1. V souladu s ustanovením § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen jako „zákon o HMP), tímto MČ Praha 15 potvrzuje, že v souladu s usnesením Rady MČ Praha 15 č. R - 103 ze dne 23. 1. 2019, vydaným dle § 94 odst. 3 zákona o HMP, je uzavření této smlouvy svěřeno do pravomoci ÚMČ Praha 15.
2. Na základě tohoto usnesení pronajímatel pronajímá nájemci v **2. NP** domu č. p. **597** byt č. **208** o **1 pokoji** s příslušenstvím, v ulici Veronské náměstí v Praze 10 – Horní Měcholupy (dále jen „předmět nájmu“ nebo jen „byt“) a nájemce si tento byt od pronajímatele za těchto podmínek najímá. Přesný rozsah, stav a vybavení zařízení tohoto bytu je uveden v evidenčním listu.
3. Vzhledem ke skutečnosti, že nájemce je zapsaným ústavem, nelze při uzavírání této nájemní smlouvy postupovat dle § 2235 a násl. občanského zákoníku, byť je předmětem nájmu byt specifikovaný v čl. I. odst. 2 této nájemní smlouvy, neboť nájemce ze své podstaty nemá bytové potřeby, a proto účelem této nájemní smlouvy nemůže být zajištění bytových potřeb nájemce tak, jak je § 2235 a násl. občanského zákoníku vyžadováno. S ohledem na uvedené smluvní strany uzavírají tuto nájemní smlouvu dle § 2201 a násl. občanského zákoníku.

### II.

Pronajímatel pronajímá předmět nájmu uvedený v článku I. této smlouvy nájemci na dobu:

**od 1. 5. 2025 do 30. 4. 2027**

### III.

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu za účelem jeho výlučného užívání jako bydlení pro klienty.

### IV.

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši **141,24 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc** a zálohové úhrady za služby spojené s užíváním bytu.
2. Smluvní strany se dohodly, že je pronajímatel oprávněn každoročně upravit výši nájemného dle odst.1. tohoto článku takto:
  - výše nájemného bude každoročně upravena vždy o částku odpovídající roční míře inflace oficiálně vyhlášené ČSÚ za uplynulý kalendářní rok.
  - oznámení upravující výši nájemného, doručí pronajímatel (správce) nájemci nejpozději do 31. 3. běžného kalendářního roku současně s novým evidenčním listem
3. Nájemce se zavazuje upravené nájemné platit v dohodnutých termínech.
4. Úhrady jsou stanoveny podle obecně závazných právních předpisů, platných v době uzavření nájemní smlouvy a podle údajů uvedených v evidenčním listu. Při změně obecně závazných právních předpisů, cenových předpisů nebo rozsahu služeb, provede pronajímatel změnu výše úhrady. O této změně informuje nájemce vhodným způsobem. Nájemce se zavazuje takto stanovené platby hradit.
5. Nájemné, spolu se stanovenými zálohami na úhradu za služby spojené s užíváním bytu, je nájemce povinen platit měsíčně bezhotovostním převodem na účet pronajímatele č.ú. [REDACTED], a to nejpozději do posledního dne měsíce, za který se platí nájemné.
6. Změní-li se na straně nájemce okolnosti, rozhodné pro výši nájemného a pro rozsah poskytovaných služeb, je nájemce povinen písemně oznámit tuto skutečnost pronajímateli do 30 dnů ode dne, kdy skutečnost nastala.
7. Skutečnou výši nákladů za služby zúčtuje pronajímatel nájemci za kalendářní rok v předepsaných lhůtách.
8. Nedoplatky nebo přeplatky z vyúčtování jsou splatné dle platného právního předpisu. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za služby spojené s nájmem do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení, jehož výše je stanovena obecně závazným právním předpisem. Pokud nájemce nedostojí svým závazkům dle tohoto bodu, zavazuje se uhradit ve výši dle platných právních předpisů i náklady, vzniklé pronajímateli s vymáháním předmětných pohledávek prostřednictvím prostředníka najatého k této činnosti.

### V.

1. Nájemce je povinen provádět svým nákladem běžnou údržbu bytu, přičemž se pro účely této smlouvy běžnou údržbou rozumí provádění a rozsah činností uvedených v Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a běžné opravy související s užíváním bytu, v platném znění (viz Příloha č. 2 této smlouvy). Stavební úpravy, jakož i jiné podstatné změny bytu je nájemce oprávněn provádět pouze s předchozím výslovným písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce bere na vědomí a je srozuměn s tím, že porušení tohoto ujednání bude považováno za jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu ve smyslu ustanovení § 2288 odst. 1) písm. d) občanského zákoníku.

### VI.

1. Nájem bytu zanikne ukončením doby, na kterou byl sjednán nebo písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem a dále výpovědí danou v souladu s ustanovením § 2288, § 2291 občanského zákoníku. Při zániku nájmu je nájemce povinen ve lhůtě stanovené pronajímatelem byt vyklidit a vyklizený předat pronajímateli se vším příslušenstvím a vybavením ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání.

2. Pokud má nájemce zájem o další pokračování nájemního vztahu, požádá ve lhůtě 3 měsíců před ukončením doby nájmu o uzavření další nájemní smlouvy. Pokud tak neučiní, má se za to, že o pokračování nájemního vztahu nemá zájem a předá pronajímateli byt dle článku VI. odst. 1. této smlouvy.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a **účinnosti dnem zveřejnění** a je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.
4. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce touto smlouvou neupravená se řídí ustanoveními občanského zákoníku a předpisy jej doplňujícími a domovním řádem, příp. jemu naroveň postavenými pravidly.
5. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v Centrální evidenci smluv (CES) vedené MČ Praha 15, která obsahuje údaje o smluvních stranách, číselné označení, datum podpisu a text.
6. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu ustanovení § 504 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
7. Nájemce prohlašuje, že mu při podpisu této smlouvy byla pronajímatelem předána kopie průkazu energetické náročnosti budovy v souladu se zákonem č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, která je přílohou č. 3 této smlouvy a její nedílnou součástí.
8. Smluvní strany berou na vědomí, že MČ Praha 15, je subjektem, na něhož se vztahuje uveřejňovací povinnost dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv a smlouva tak může podléhat zveřejnění dle tohoto zákona, případně dalších právních předpisů ukládajících stejnou či obdobnou povinnost, zveřejnění provede MČ Praha 15; v tomto případě pak smlouva nabývá účinnosti nejdříve dnem uveřejnění v registru smluv.
9. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s možným zpřístupněním či zveřejněním této smlouvy v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů
10. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání, podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek a nepříčí se dobrým mravům.

V Praze dne .....

...

Ing. Hana Černá, MPA  
vedoucí OM ÚMČ Praha 15  
na základě zmocnění k podpisu této  
smlouvy dle usnesení  
Rady MČ Praha 15 R-103 ze dne 23. 1. 2019  
(pronajímatel)

V Praze dne .....

...

(nájemce)

#### **Přílohy:**

příloha č. 1 - Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.,

příloha č. 2 - Průkaz energetické náročnosti budovy

**308/2015 Sb.**

### **NAŘÍZENÍ VLÁDY**

ze dne 26. října 2015

## **o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu**

Vláda nařizuje k provedení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

### **§ 1**

#### **Úvodní ustanovení**

Toto nařízení vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu.

### **§ 2**

#### **Běžná údržba bytu**

Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v § 4 písm. g), kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

### **§ 3**

#### **Drobné opravy bytu**

Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladů.

### **§ 4**

#### **Drobné opravy podle věcného vymezení**

Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
- c) opravy a 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, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a

přistavěných skříní,

h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,

i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

#### § 5

### **Drobné opravy podle výše nákladů**

Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

#### § 6

### **Roční limit nákladů**

(1) Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

(2) Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

#### § 7

### **Účinnost**

Toto nařízení nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2016.

Předseda vlády:

**Mgr. Sobotka v. r.**

Ministryně pro místní rozvoj:

**Ing. Šlechtová v. r.**