

Smlouva o nájmu bytu

Smlouva číslo: 74/2025
SZ ÚMČ Praha 15 104776/2025

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

Společnost DUHA, z. ú.

se sídlem Fügnerovo nám. 1866/5, 120 00 Praha 2 - Nové Město

zastoupená: **Bc. Michaelou Chromou, ředitelkou**

na základě plné moci ze dne 24. 4. 2023 zastoupenou paní **Pavlínou Dvořákovou**

IČO: 45247439

(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.

úvodní ustanovení

Nájemce je společnost, právní formou „Ústav“, zapsaná v rejstříku ústavů pod spisovou značkou „U 61 vedená u Městského soudu v Praze“. Vznikla dne 10. 2. 1992, jako občanské sdružení, registrované podle tehdy platného zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů. Při uzavírání této smlouvy tedy nelze postupovat dle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen jako „občanský zákoník“), byť je předmětem nájmu byt specifikovaný dále v článku II. této smlouvy, neboť nájemce ze své podstaty nemá bytové potřeby a účelem této smlouvy tedy nemůže být zajištění bytových potřeb nájemce tak, jak ustanovení § 2235 a násl. občanského zákoníku vyžaduje. S ohledem na shora uvedené uzavírají pronajímatel a nájemce tuto smlouvu dle ustanovení § 2201 občanského zákoníku.

II.

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 1. NP domu č. **p. 734/13 byt č. 1** o 2 pokojích a 1 kuchyni, s příslušenstvím, v **ulici Hostišovská v Praze 10 - Hostivaři**

(dále jen „předmět nájmu“ nebo jen „byt“) a nájemce si tento byt od pronajímatele, za dále uvedených podmínek, nájímá. Přesný rozsah, stav a vybavení zařízení tohoto bytu jsou uvedeny v evidenčním listu, který je přílohou č. 1 této smlouvy.

III.

1. Smlouva o nájmu bytu je touto smlouvou uzavírána výhradně k účelu bydlení klientů nájemce, uvedených v článku IV. této smlouvy, tj. osob s mentálním postižením, se kterými nájemce uzavřel Smlouvu o poskytování služby Chráněného bydlení Společnosti DUHA, jenž je přílohou této smlouvy.
2. Pronajímatel pronajímá předmět nájmu uvedený v článku II. této smlouvy nájemci na dobu:

od 1. 6. 2025 do 31. 5. 2027.

IV.

1. Osoby oprávněné předmět nájmu užívat:
 - a) paní [REDAKCE] dále jako „hlavní uživatel“,
 - b) paní [REDAKCE] dále jako „přidružený uživatel“,a to za dále uvedených podmínek.
2. Pronajímatel si v souladu s ustanovením § 2272 odst. 2 občanského zákoníku vyhrazuje a nájemce bere na vědomí, že k přijetí nového člena domácnosti je potřebný předchozí písemný souhlas pronajímatele.

V.

1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá byt nájemci za dohodnuté nájemné ve výši **110,99 Kč/m²/měsíc** a nájemce se zavazuje takto sjednané nájemné platit pronajímateli spolu se zálohovými úhradami za služby spojené s užíváním bytu.
2. Úhrady za služby a zařizovací předměty 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.
3. Nájemné sjednané dle odst. 1. tohoto článku, spolu se stanovenými zálohami na úhradu za služby spojené s užíváním bytu, je nájemce povinen platit měsíčně bezhotovostním převodem na účet pronajímatele **č. ú. [REDAKCE]** a to nejpozději **do posledního dne měsíce**, za který se platí nájemné.
4. 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.
5. Skutečnou výši nákladů za služby zúčtuje pronajímatel nájemci za kalendářní rok v predepsaných lhůtách.
6. Nedoplatky nebo přeplatky z vyúčtování jsou splatné dle platného právního předpisu.
7. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za služby spojené s nájmem do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok 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.

8. Pronajímatel a nájemce touto smlouvou sjednávají, že pronajímatel je oprávněn zvyšovat nájemné sjednané v odst. 1. tohoto článku, v souladu s ustanovením § 2249 občanského zákoníku. Oznámení upravující výši nájemného doručí pronajímatel nájemci nejpozději do 31. 3. běžného kalendářního roku současně s novým evidenčním listem.

VI.

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), a to zejména udržování a čištění zařízení a vybavení bytu (např. plynové spotřebiče, sporáky, digestoře, mísicí baterie, zanesené odpady, podlahové krytiny, atd.). 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.

VII.

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 měsíce 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 odst. 1. tohoto článku smlouvy.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran, **účinnosti dne 1. 6. 2025.**
4. Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce touto smlouvou neupravená se řídí ustanoveními občanského zákoníku a předpisy jej doplňujícími a domovním řádem, příp. jemu naroven postavenými pravidly.
5. 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.
6. 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.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž jeden stejnopis obdrží nájemce a dva stejnopisy obdrží pronajímatel.

8. 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.
9. Smluvní strany prohlašují, že skutečnosti uvedené v této smlouvě nepovažují za obchodní tajemství ve smyslu § 504 občanského zákoníku a udělují svolení k jejich užití a zveřejnění bez stanovení jakýchkoliv dalších podmínek.
10. 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.
11. 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.

Přílohy:

příloha č. 1 - Evidenční list

příloha č. 2 - Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

příloha č. 3 - Průkaz energetické náročnosti budovy

příloha č. 4 - Smlouvy o poskytování služby Chráněného bydlení Společnosti DUHA

příloha č. 5 - plná moc

V Praze dne

V Praze dne

Za pronajímatele:

Nájemce:

.....
[Redacted Signature]

Ing. Hana Černá, MPA
vedoucí OM ÚMČ Praha 15
na základě zmocnění k podpisu této
smlouvy dle usnesení
Rady MČ Praha15 R-103 ze dne 23. 1. 2019

.....
[Redacted Signature]