

Smlouva  
o nájmu bytu v Domě spokojeného žití

**Pronajímatel:** Centrum sociální a ošetrovatelské pomoci v Praze 10, příspěvková organizace, se sídlem Praha 10, Sámova 7, IČ :70873241, zastoupená ředitelem Ing. Richardem Černým (dále jen pronajímatel)

a

Nájemce:  
dosud bytem:  
(dále jen nájemce)

datum narození:

Uzavírají podle ustanovení § 685 a násl. zákona č. 40/1964, občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu:

I.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je podle zřizovací listiny a zápisu v obchodním rejstříku oddíl Pr, vložka 159 vedeném Městským soudem v Praze, oprávněn v domě v Praze 10, Sámova č.p.29, č. o. 5, přenechat nájemci za nájemné do užívání byt č.: ..... v ..... patře, I. kategorie, o velikosti: pokoj, kuchyň a příslušenství o celkové výměře ..... m<sup>2</sup> (dále jen „byt“). Podrobný popis bytu a jeho vybavení je uveden v evidenčním listu bytu a v protokolu o předání a převzetí bytu a tvoří nedílnou součást této smlouvy.
2. Nájemce bere na vědomí, že byt dle článku I. odst. 1 této smlouvy, který je předmětem nájmu, je bytem zvláštního určení dle ustanovení § 685 odst. 4 občanského zákoníku, na jehož nájem se vztahují omezení dle ustanovení § 709 občanského zákoníku.
3. Byt je nájemce oprávněn užívat výhradně k pokrytí své vlastní potřeby. Bydlení rodinných příslušníků nebo jiných osob není možné bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce není oprávněn takové osobě udělit souhlas k přihlášení k trvalému pobytu.
4. Pronajímatel přenechává nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a nájemce podpisem této smlouvy převzetí bytu ve stavu způsobilém k řádnému užívání potvrzuje.
5. Účelem nájmu je v souladu s Pravidly pro přidělování bytu CSOP Praha 10 zkvalitnění života osobám, které jsou ohroženy sociálním vyloučením z důvodu věku nebo nemoci, prostřednictvím lepšího zajištění Pečovatelské služby.

II.

Doba nájmu

Tato smlouva o nájmu bytu v Domě spokojeného žití se uzavírá na dobu určitou jednoho roku. Nájem začíná dnem ..... a končí dnem .....

### III.

#### Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním bytu

1. Za užívání bytu zaplatí nájemce pronajímateli nájemné ve výši podle evidenčního listu.
2. Vedle nájemného je nájemce povinen platit i zálohy na služby spojené s užíváním bytu ve výši podle evidenčního listu, včetně využívání společné antény ve výši 7,-Kč/měsíčně a za pronájem kuchyňské linky ve výši 49,-Kč/měsíčně s tím, že výměnu filtru v digestoři zajišťuje nájemce na vlastní náklady.
3. Skutečnou výši cen služeb a zaplacených záloh na služby spojené s užíváním bytu je pronajímatel povinen vyúčtovat nájemci za kalendářní rok, nejpozději do 6 kalendářních měsíců od konce zúčtovacího období. Nedoplatek nebo přeplatek vyplývající z vyúčtování je splatný do 7 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období. Pokud byly uplatněny reklamace, které pronajímatel uznal, je konečný nedoplatek nebo přeplatek splatný nejdéle do 8 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
4. Nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu platí nájemce měsíčně v daném měsíci, nejpozději však do 21 dne daného kalendářního měsíce, za který má být nájemné placeno. Nezaplatí-li nájemce ani do pěti dnů po termínu splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení dle nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, který činí 2,5 promile dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení.
5. Výše nájemného a výše záloh za služby spojené s užíváním bytu je stanovena v evidenčním listu v souladu s právní úpravou platnou v době podpisu této smlouvy. Základní sazba nájemného činí 111,- Kč (slovy: jedno sto jedenáct korun českých) za 1 metr čtvereční plochy bytu měsíčně.
6. Nájemce má nárok na slevu z nájemného ve výši 20% (slovy: dvacet procent) ze základní sazby nájemného, avšak pouze za splnění podmínky řádného plnění smlouvy ve smyslu článku IV. této smlouvy. Existence nároku na slevu z nájemného bude posuzována zpětně za předcházející kalendářní čtvrtletí, tj. v měsíci dubnu, červenci, říjnu, a lednu. Pokud bude k datu posuzování nároku první posuzovaná doba nájmu kratší než tři měsíce, proběhne posouzení této doby v prvním měsíci následujícího kalendářního čtvrtletí.
7. V případě přiznání slevy bude Nájemci rozdíl základní sazby nájemného a nájemného po odečtení slevy vyplacen do 20 dne měsíce, ve kterém proběhlo posouzení nároku na slevu. Tato sleva bude vyplacena Nájemci na účet č.:....., nebo na pokladně CSOP v Praze 10, Sámova 7, v tyto pokladní hodiny: pondělí a čtvrtek od 8,00 - 10,00 hodin, ve středu od 8,00 -10,00 hodin a od 13,00 – 15,00 hodin.
8. Pokud nájemce, kterému byla přiznána sleva z nájmu, za předchozí jeden měsíc nájmu nesplní v následujícím měsíci podmínku řádného plnění smlouvy specifikované v článku IV. této smlouvy, jeho nárok na slevu z nájemného pro další nadcházející měsíc zaniká.
9. Změní-li se obecně závazný předpis upravující výši nájemného, je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit výši nájemného. Změní-li se cena služeb spojených s užíváním bytu, je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit výši záloh za tyto služby. Pronajímatel je povinen písemně tuto změnu oznámit nájemci do 30 dnů od změny výše nájemného nebo výše záloh za tyto služby.

#### IV.

##### Poskytování a čerpání služeb Pečovatelské služby dle zákona č. 108/2006 Sb.

1. Nájemce prohlašuje, že do 1 měsíce od uzavření Smlouvy o nájmu bytu uzavře, pokud tak již neučinil, Smlouvu o poskytnutí pečovatelské služby (dále jen „Smlouva o poskytování Pečovatelské služby“), která se stane přílohou č. .... této Smlouvy.
2. Pronajímatel se zavazuje poskytnout nájemci slevu na nájemném ve výši 20% (slovy: dvacet procent) z nájemného, pokud bude nájemce odebírat pečovatelské služby minimálně v rozsahu sjednaném v Individuálním aktivizačním plánu, který je nedílnou součástí Smlouvy o poskytování Pečovatelské služby (dále jen „Aktivizační plán“). Rozsah odebíraných úkonů pečovatelské služby sjednaném v Aktivizačním plánu odpovídá minimálně částce 2.000,- Kč/ měsíčně (slovy: dva tisíce korun českých).
3. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že si je vědom skutečnosti, že jedním ze základních hodnotících kritérií, na základě kterých byla posuzována jeho žádost o umístění v Domě spokojeného žití Sámova a na jehož základě bylo vydáno usnesení RMČ Praha 10 o uzavření této nájemní smlouvy je zavedení Pečovatelské služby.
4. Nájemce bere na vědomí, že podmínka čerpání Pečovatelské služby trvá po celou dobu pobytu nájemce v zařízení Dům spokojeného žití Sámova.
5. Pronajímatel se zavazuje poskytování Pečovatelské služby nájemci po celou dobu pobytu zajistit.
6. Ustanovení odst. 6 tohoto článku smlouvy nebrání provedení změn v poskytování Pečovatelské služby tak, aby odpovídala skutečným potřebám nájemce, ovšem za podmínky zachování alespoň výše uvedeného minimálního rozsahu určeného ve smlouvě uvedené v odst. 1 tohoto článku smlouvy.

#### V.

##### Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Se vznikem nájmu má nájemce právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu ve smyslu § 688 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jako: „služby spojené s užíváním bytu“). Službami spojenými s užíváním bytu se rozumí zejména vytápění, dodávka teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávka vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání domovní prádely, osvětlení společných prostor v domě, odvoz popela a smetí, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou a poskytování telekomunikačních služeb.
2. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit mu jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady v nezbytné míře odstranit a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí nájemce uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

4. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel přes jeho upozornění v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání.
5. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována služba spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo.
6. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z ceny služby spojené s užíváním bytu, pokud ji pronajímatel řádně a včas neposkytuje.
7. Právo na slevu z nájemného nebo z ceny služby spojené s užíváním bytu musí nájemce uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
8. Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
9. Nájemce je povinen dodržovat Domovní řád vydaný pronajímatelem. Zejména je povinen dodržovat pořádek a čistotu při užívání společných prostor a zařízení domu a jednat tak, aby neporušoval dobré mravy v domě.
10. Nájemce je povinen provést včas drobné opravy, běžnou údržbu bytu a odstranit závady a poškození, které způsobil v domě nebo bytě. V případě, že tak neučiní, má pronajímatel po předchozím upozornění nájemce právo provést drobné opravy, běžnou údržbu bytu a odstranit závady a poškození a požadovat od nájemce náhradu.
11. Náklady na drobné opravy v bytě a náklady na jeho běžnou údržbu nese nájemce. Co se považuje za drobné opravy bytu a náklady spojené s běžnou údržbou bytu upravuje nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.
12. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy, ani jinou podstatnou změnu bytu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
13. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy v bytě jen se souhlasem nájemce. Nájemce může svůj souhlas odepřít jen z vážného důvodu. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě provést instalaci a údržbu zařízení pro regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Dále je nájemce povinen umožnit pronajímateli přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu nebo domu.
14. Nájemce není oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu.
15. Nájemce je povinen při podpisu této smlouvy sdělit pronajímateli jména a adresy nejméně dvou rodinných příslušníků nebo osob, které pro případ smrti bude moci pronajímatel vyzvat k převzetí zůstavitelova majetku, vyklizení a předání bytu. Případné změny v údajích o těchto osobách sdělí nájemce písemně pronajímateli.
16. Na nájem bytu se podle ustanovení § 709 občanského zákoníku nevztahují §§ 703 až 708, proto nedochází v případě úmrtí nájemce nebo jeho trvalého opuštění společné domácnosti k přechodu nájmu na osoby uvedené v § 706 občanského zákoníku a uzavřením této smlouvy nevzniká společný nájem bytu manžely, s výjimkou, kdy tuto smlouvu uzavřeli oba manželé společně.

## VI. Jednání o dalším nájmu bytu

1. Nájemce bere na vědomí, že nájem bytu dle této smlouvy uplynutím doby nájmu dle čl. II končí.
2. Smluvní strany se zavazují nejméně 3 (slovy: tři) měsíce před uplynutím doby nájmu dle čl. II. této smlouvy zahájit jednání o možnosti uzavření nové nájemní smlouvy. Pokud nájemce projeví zájem o uzavření nové nájemní smlouvy, bude jeho požadavek projednán pracovní skupinou pronajímatele.
3. Nájemce bere na vědomí, že chování, kterým budou hrubě porušovány dobré mravy v domě, pro které bude nájemce minimálně jedenkrát písemně napomenut a které bude i po obdržení tohoto napomenutí trvat, vylučuje zahájení jednání o uzavření nové nájemní smlouvy.
4. Hodnotícími kritérii pracovní skupiny dle odstavce 2 tohoto článku budou výhradně:
  - i. řádné placení nájemného,
  - ii. řádné placení úhrad za poskytování Pečovatelské služby v rozsahu určeném Aktivizačním plánem,
  - iii. splnění kritérií pro podání žádosti o umístění do DSŽ Sámova dle „Pravidel pro přidělení bytu CSOP Praha 10“.
5. Pokud pracovní skupina dojde k závěru, že nájemce splňuje kritéria dle článku VI. této smlouvy, má pronajímatel povinnost dále podle svého nejlepšího svědomí jednat o uzavření nového nájemního vztahu.
6. Pronajímatel není vázán výší nájemného stanovenou v původní nájemní smlouvě.

## VII. Zánik nájmu bytu

1. Nájem bytu zanikne uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán (čl. II. této smlouvy), pokud nedojde k postupu podle čl. VI. této smlouvy, písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. Výpovědní lhůta činí tři měsíce.
2. Nájemce je oprávněn dát pronajímateli výpověď bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta počne běžet prvním dnem následujícího kalendářního měsíce po doručení výpovědi pronajímateli.
3. Pronajímatel je oprávněn dát nájemci výpověď pouze z důvodů a za podmínek uvedených v § 711 a § 711a občanského zákoníku v platném znění. Výpovědní lhůta počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi, nebo v případě výpovědi dle ustanovení § 711a občanského zákoníku dnem právní moci rozsudku.
4. V den zániku nájmu bytu je nájemce povinen předat pronajímateli byt vyklizený, s vybavením a příslušenstvím ve stavu v jakém byt převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pronajímatel a nájemce o tom sepiší protokol.

VIII.  
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
2. Pokud ve smlouvě nejsou práva a povinnosti zvlášť upraveny, vztahují se na ně příslušná ustanovení občanského zákoníku a platného právního řádu České republiky.
3. Veškeré změny nebo doplňky této smlouvy musí být provedeny písemnou formou.
4. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a dvě vyhotovení obdrží pronajímatel.

V Praze dne .....

V Praze dne .....

Pronajímatel

Nájemce