

### **Důvodová zpráva**

Centrum sociální a ošetrovatelské pomoci v Praze 10, p. o. (dále CSOP) předkládá Radě městské části Praha 10 (dále RMČ) návrh na úpravu Smlouvy o nájmu v Domě s byty zvláštního určení – Domě spokojeného žití Sámova 5 a 7.

CSOP hospodaří se svěřeným nemovitým majetkem, konkrétně objektem Sámova čp. 5/29 a 7/29, a to na základě zřizovací listiny, kterou Zastupitelstvo MČ Praha 10 schválilo usnesením č. 5/31/2015 ze dne 21. 9. 2015.

CSOP má oprávnění uzavírat nájemní smlouvy na nájem bytů a bytových prostor v domě s byty zvláštního určení uvedených v čl. IV. odst. 5), a to na základě rozhodnutí zřizovatele. Vhodný výběr žadatelů o přidělení bytu v Domě spokojeného žití provádí ředitel CSOP na základě usnesení RMČ č. 1043 ze dne 2. 10. 2013 (příloha č. 4). Provedený výběr společně s návrhem na uzavření smluv o nájmu poté předkládá RMČ ke schválení.

Poslední úprava Smlouvy o nájmu bytu v Domě spokojeného žití reagovala na úpravu výše nájemného a prodloužení doby platnosti nájemních smluv, viz usnesení RMČ č. 117 ze dne 11. 2. 2020 (příloha č. 5).

Nyní CSOP předkládá návrh na úpravu Smlouvy, a to konkrétně čl. 9. *Poskytování a čerpání služeb Pečovatelské služby dle zákona č. 108/2006 Sb.*, který upravuje podmínky pro získání slevy na nájmu. Dle Smlouvy má nájemce Domu spokojeného žití nárok na 20% slevu z nájemného v případě, že má uzavřenou smlouvu s Pečovatelskou službou CSOP v Praze 10 a odebírá v každém kalendářním čtvrtletí úkony v rozsahu 2 000 Kč/měsíčně. Ve Smlouvě není upraven případ, kdy jeden byt obývá více nájemců, proto je nutné v čl. 9., odst. 2) a 4) upřesnit uplatňování výše uvedené slevy. V případě, že by více nájemců splňovalo nárok na odpočet, nelze tyto počítat. Slevu na nájmu lze uplatnit pouze jednou na jeden konkrétní byt.

Rovněž došlo ke slovní úpravě ve výše uvedeném čl. 9. odst. 2), v němž byl již nepoužívaný pojem Osobní analýza potřeb nahrazen pojmem Individuální plán.



Odbor sociální  
Oddělení zřízených organizací a zdravotnictví  
Úřad městské části Praha 10  
Vršovická 68  
101 38 Praha 10

**MC Praha 10**  
Doručeno: 22.06.2021  
**P10 – 267851/2021**

listy: 1 přílohy: sv.příloh:



V Praze dne 21. 6. 2021

**Věc: Předložení návrhu na úpravu Smlouvy o nájmu bytu v Domě spokojeného žití, Sámova 5 a 7**

Vážení,

vzhledem k nejasně formulovaným bodům Smlouvy o nájmu bytu v Domě spokojeného žití (dále jen Smlouva), týkajících se slevy z nájmu je nutné do Smlouvy doplnit informace ke zpřesnění tak, aby nemohlo dojít ke zdvojení slevy. Dle smlouvy má totiž nájemce nárok na slevu 20% z nájmu, pokud má uzavřenu smlouvu s Pečovatelskou službou v CSOP v Praze 10 a odebírá na jejím základě sociální služby v rozsahu minimálně 2.000,-Kč/měsičně, a to v každém měsíci kalendářního čtvrtletí. Ve smlouvě není nijak řešen případ, kdy jsou v jednom bytě dva nájemci. Z tohoto důvodu předkládáme návrh na úpravu Smlouvy o nájmu bytu v Domě spokojeného žití.

1. V současné době není ve Smlouvě stanoveno žádné upřesňující pravidlo na slevu pro případ, že byt obývají 2 osoby. Mohlo by tedy ve výkladu dojít k tomu, že si klienti obývající byt vyloží slevu tak, že se vztahuje na každého zvlášť. V případě, že oba splní podmínku pro slevu, by se pak mohlo stát, že budou vyžadovat uplatnění slevy 2 krát na jeden byt.

Z výše uvedených důvodů byla ve Smlouvě do článku 9 bodu 2. vložena další odrážka s doplňujícím textem: „*v případě, že byt obývá více nájemců, jsou posuzováni každý zvlášť. Je tedy nutné, aby alespoň jeden z nájemců odebíral služby pečovatelské služby ve výše uvedeném rozsahu po celou sledovanou dobu*“ A následně bylo v tomtéž článku bod 4. doplněn text: „*V případě, že byt obývá více nájemců, kteří by splňovali nároky na slevu, tyto nároky se nesčítají. Je možné uplatnit pouze jeden nárok na slevu na jednu nájemní smlouvu (na jeden byt).*“

2. V textu bylo také v článku 9 bod 2. druhá odrážka vypuštěn text „*Osobní analýzy potřeb*“, protože se již neprovádí. Provádí se pouze Individuální plán, který de facto Osobní analýzu potřeb nahradil.



Evá Lexová

Pověřená řízením CSOP v Praze 10

**Vypracovala:** Bc. Martina Belejová, vedoucí sekce sociálních a zdravotních služeb CSOP v Praze 10

**Přílohy:**

- 1) Původní Smlouva o nájmu bytu v Domě spokojeného žití
- 2) Upravená Smlouva o nájmu bytu v Domě spokojeného žití (s vyznačenými změnami)

**Na jedné straně**

Centrum sociální a ošetrovatelské pomoci v Praze 10, příspěvková organizace  
 se sídlem: Sámova 7, 101 00 Praha 10  
 IČ: 70873241  
 zastoupená: Evou Lexovou, pověřenou řízením CSOP v Praze 10  
 zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Pr, vložka 159

(dále jen „*pronajímatel*“)

**a na straně druhé**

jméno a příjmení:  
 datum narození:  
 bydliště:

(dále jen „*nájemce*“)

(pronajímatel a nájemce dále společně také jen jako „*účastníci*“)

spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě svobodného a vážného projevu vůle a v souladu zejména s ustanovením § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a zvláště pak s přihlédnutím k § 2300 a § 2301 stejného zákona uzavřeli po vyjednávání o všech jejich okolnostech a podmínkách tuto

## Smlouvu o nájmu bytu v Domě spokojeného žiti.

### Čl. 1.

#### Úvodní prohlášení Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je z jedné strany závazek pronajímatele přenechat nájemci k užívání na dočasnou dobu předmět nájmu ve smyslu čl. 2, a z druhé strany závazek nájemce platit za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši dle čl. 6.
2. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu (byt zvláštního určení) bude užívat k zajištění svých bytových potřeb.
3. 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.
4. V souladu s § 2300 odst. 2 občanského zákoníku může pronajímatel smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce. V daném případě byt svým nákladem zřídila MČ Praha 10 a tato rovněž písemně doporučení (souhlas) dne \_\_\_\_\_ vydala.

### Čl. 2

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel je na základě zřizovací listiny oprávněn pronajmout nájemci byt č. \_\_\_\_\_ ve \_\_\_\_\_ podlaží, kategorie I., o velikosti 1 pokoj a 1 kuchyně s příslušenstvím v celkové výměře 40,84 m<sup>2</sup> v domě na adrese Sámova 29/5, 101 00 Praha 10 (dále jen „*byt*“). Příslušenství bytu a jeho podrobná specifikace je uvedena v evidenčním listu, který tvoří přílohu této smlouvy a je její nedílnou součástí.

2. Nájemce bere na vědomí, že byt je bytem zvláštního určení ve smyslu ustanovení § 2300 a § 2301 OZ. Na nájem tak dopadají omezení plynoucí zejména z § 2300 odst. 2 a § 2301 odst. 2 OZ, jak jsou specifikována níže.
3. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že pronajímatel přenechává nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této smlouvy; nájemce toto své prohlášení činí s ohledem na skutečnost, že si byt prohlédl bezprostředně před uzavřením smlouvy, resp. si byt ze své vůle neprohlédl bezprostředně před uzavřením smlouvy, ač k tomu měl pronajímatelem vytvořeny odpovídající podmínky.

### Čl. 3

#### Práva a povinnosti účastníků

1. Pronajímatel zpřístupní nájemci byt způsobilý k nastěhování a obývání nejpozději ke dni Dnem zpřístupnění je den, kdy došlo k podpisu protokolu o předání a převzetí bytu oběma účastníky a k předání klíčů nájemci; to neplatí, pokud účelem této smlouvy je prodloužení stávajícího nájmu.
2. Nájemce je oprávněn byt užívat v souladu s nájemní smlouvou obvyklým způsobem k účelu bydlení.
3. Nájemce je povinen po dobu nájmu dodržovat obvyklá pravidla pro chování v daném domě a pravidla určená individuálně pronajímatelem, včetně Domovního řádu, s cílem zajistit v domě a jeho okolí náležitý pořádek a vůbec v maximální možné míře se chovat mravně, brát ohled na ostatní obyvatele domu a pronajímatele a šetřit jejich práv.
4. Nájemce provádí a hraří běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu; nebude-li přijat právní předpis určující jejich rozsah a další související otázky, vychází se z nařízení vlády č. 258/1995 Sb. ve znění platném ke dni 31. prosince 2013. Za běžnou údržbu je vždy považována výměna filtru v digestoři.
5. Nájemce je oprávněn provádět úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu jen s předchozím souhlasem pronajímatele. Souhlas musí být udělen písemně.
6. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned písemně pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností rozumně očekávatelná a nezbytná opatření k tomu, aby poškozením nebo vadou nevznikla další škoda.
7. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
8. Vi-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 písemně pronajímateli. Současně písemně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí a doloží její souhlas; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.
9. Pronajímatel má po předchozím oznámení právo na prohlídku bytu a přístup do něj za účelem opravy, přestavby nebo údržby, k níž je dle právních předpisů povinen. Předchozí oznámení se nevyžaduje, hrozí-li nebezpečí z prodlení.
10. 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.

#### Čl. 4 Spolužiti

1. Ke dni účinnosti této smlouvy budou byt obývat vedle nájemce členové jeho domácnosti, jak jsou uvedeni v evidenčním listu.
2. Pronajímateli je vyhrazeno právo souhlasu s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti (čl. 4 odst. 1). Má-li nájemce zájem na přijetí nového člena domácnosti, oznámí tuto skutečnost písemně pronajímateli. Nevyrozumí-li pronajímatel nájemce do 10 pracovních dní ode dne oznámení písemně, že s přijetím souhlasí, souhlas nebyl dán.
3. Přijme-li nájemce do své domácnosti dalšího člověka, je povinen oznámit tuto skutečnost bez zbytečného odkladu písemně pronajímateli. V oznámení uvede jméno, příjmení, datum narození dané osoby a její vztah k nájemci. Neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců ode dne, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Uvedené v tomto odstavci platí obdobně pro případ, kdy se sníží počet členů nájemcovy domácnosti.
4. Nájemce bere na vědomí, že poskytne-li útluk v domácnosti osobě s nebezpečnými vlastnostmi nebo ji ve své domácnosti pověří určitou činností, nahradí společně a nerozdílně s ní škodu způsobenou nebezpečnou povahou takové osoby.
5. Vedle případu dle předchozího odstavce nájemce odpovídá taktéž za škodu, která byla způsobena osobami, kterým umožnil do bytu přístup.
6. V bytě a v nájemcově domácnosti smí žít jen takový počet lidí, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. S přihlédnutím k vybavení bytu, jeho velikosti a dalším souvisejícím aspektům se jedná o počet osob 1.
7. Nájemce není oprávněn poskytnout prohlášení opravňující třetí osobu k nahlášení trvalého pobytu v bytě.

#### Čl. 5 Podnájem

1. Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, ať již v bytě sám trvale bydlí či nebydlí, jen s písemným souhlasem pronajímatele. Ohledně oznámení zájmu byt podnajímtout, souhlasu pronajímatele a neoznámení vzniku podnájmu platí čl. 4 odst. 2 až 4 této smlouvy obdobně.
2. Porušení pravidel dle odst. 1 představuje hrubé porušení povinností ze strany nájemce.

#### Čl. 6 Nájemné, služby a placení

1. Účastníci si ujednávají nájemné v měsíční výši dle evidenčního listu, který je připojen jako příloha této smlouvy. Základní sazba nájemného činí 140,00 Kč (slovy: jedno sto čtyřicet korun českých) za 1 metr čtvereční plochy bytu měsíčně. Nájemné za kuchyňskou linku činí 49 Kč měsíčně.
2. Nájemce má právo na slevu z nájemného za podmínek uvedených v čl. 9 smlouvy.
3. Stran průběžného ročního zvyšování nájemného byla ujednána tato pravidla:

Pronajímatel má právo upravit nájemné s účinností k 1. lednu každého kalendářního roku dle přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněného Českým statistickým úřadem. Pronajímatel doručí nájemci písemné oznámení o nové výši nájemného co nejdříve, avšak v každém případě nejpozději do tří (3) měsíců po dni úpravy. Do obdržení takového oznámení nájemce i nadále hradí nájemné v původní výši. V prvním termínu splatnosti nájemného po obdržení oznámení pronajímatele stanoví novou výši nájemného uhradí nájemce kromě nájemného v nové výši i částku odpovídající rozdílu mezi novou výši nájemného a nájemným za období od příslušného 1. ledna do dne úhrady nájemného v nové výši. Při úpravě nájemného postupuje pronajímatel dle následujícího vzorce:

$$N_1 = N_0 \times (I+1)$$

přičemž platí, že:

- N0 při první indexaci - částka nájemného, která je uvedena v odst. 1 tohoto článku; při druhé a každé další indexaci - částka nájemného po poslední provedené indexaci;
- N1 upravené Nájemné;
- I hodnota přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněná Českým statistickým úřadem.
4. Pronajímatel zajistí pro nájemce nejpozději ke dni nastěhování plnění a služby spojené s užíváním bytu tak, jak jsou uvedeny v evidenčním listu. Jedná se zejména o vytápění, dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávku pitné vody, odvádění odpadních vod kanalizací, užívání domovní prádely, osvětlení společných prostor v domě, odvoz popela a smetí, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou a poskytování telekomunikačních služeb.
  5. Za poskytované služby bude nájemce platit pravidelnou měsíční zálohu ve výši stanovené evidenčním listem. Pro změny zálohy a rozúčtování nákladů na služby platí pravidla vyplývající z platných právních předpisů, zejména ze zákona č. 89/2012 Sb. a zákona č. 67/2013 Sb.
  6. Nájemné a zálohy na služby dle tohoto článku bude nájemce hradit za každý měsíc vždy nejpozději do 21. dne daného kalendářního měsíce.
  7. 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. Budou-li uplatněny reklamace, které pronajímatel uzná, je konečný nedoplatek nebo přeplatek splatný nejdéle do 8 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
  8. Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného více jak pět dní, je pronajímatel oprávněn od nájemce požadovat úroky z prodlení ve výši zákonné sazby.
  9. Nastane-li prodlení s placením záloh za služby či jiného peněžitého plnění souvisejícího s poskytováním služeb, uplatní se pravidla dle platných právních předpisů.

#### Čl. 7

##### Zvláštní ujednání

1. Nájemce dává souhlas s prováděním úprav, přestaveb nebo jiných podobných změn v bytě nebo domě i tehdy, mohou-li způsobit snížení hodnoty bydlení či mu mohou přivodit větší nepohodlí.
2. Nájemce může v bytě chovat zvíře jedině tehdy, nebude-li chovem pronajímateli či ostatním obyvatelům domu působit obtíže nepřiměřené poměrům v domě, zejména v podobě obtěžování hlukem, pachem atp. Dojde-li chovem zvířete ke zvýšení nákladů na údržbu společných částí domu, je povinen je v plném rozsahu nájemce uhradit pronajímateli. Nejpozději do 15 dní od okamžiku, kdy nájemce s chovem započne, oznámí tuto skutečnost písemně pronajímateli; stejně platí i pro ukončení chovu. V oznámení bude uvedena jasná specifikace zvířete. Je třeba jej učinit o každém zvířeti, jež nájemce chová, zvlášť.
3. Právo požadovat plnění peněžité povahy podle této smlouvy se promlčí 10 let ode dne, kdy mohlo být vykonáno poprvé, nejpozději však 15 let ode dne, kdy dospělo.
4. Účastníci na sebe berou nebezpečí změny okolností.
5. Nájemce si je vědom toho, že v zájmu ochrany práv a právem chráněných zájmů pronajímatele (jako správce osobních údajů) mohou být zpracovány jeho osobní údaje v rozsahu jméno, příjmení, bydliště, dlužná částka vzniklá na základě této smlouvy dle čl. 6 a období, za které nebyla částka uhrazena, a to formou zveřejnění ve společných prostorách domu, ve kterém se byt nachází. Zveřejnění osobních údajů v právě uvedeném smyslu má mj. povahu sankce za porušení smluvní povinnosti.
6. V kontextu prohlášení dle předchozího odstavce s takovýmto zpracováním svých osobních údajů, tedy se zpracováním za účelem ochrany majetkových práv pronajímatele, dává nájemce pronajímateli pro všechny typově shodné případy ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb. souhlas, a to na dobu ode dne prodlení s placením do dne zaplacení příslušného dluhu. Nájemce si je vědom, že

udělení souhlasu k předemnému zpracování osobních údajů není povinné a činí jej tudíž zcela svobodně a dobrovolně.

7. Nájemce prohlašuje, že mu je známo právo na přístup k informacím o něm zpracovávaných osobních údajích, právo na námitku vůči pronajímateli, nebude-li zpracování osobních údajů v souladu s platnými právními předpisy, a i ostatní práva vyplývající mu z právního řádu České republiky stran zpracování jeho osobních údajů, jak bylo popsáno shora.

## Čl. 8

### Doba trvání a končení nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu určitou (3 roky). Nájem tedy končí dnem
2. Nájem lze skončit písemnou dohodou nebo výpovědí. Výpověď musí být doručena druhému účastníku. Je-li s výpovědí spojena výpovědní doba, počne plynout prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé straně.
3. S ohledem na to, že byt je bytem zvláštního určení, smí pronajímatel nájem vypovědět pouze s předchozím souhlasem toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, popřípadě jeho právního nástupce.
4. Nájemce může vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou, změní-li se okolnosti, z nichž účastníci při vzniku nájmu vycházeli, do té míry, že po něm nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
5. Pronajímatel může vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou:
  - a. poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
  - b. je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
  - c. má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
  - d. je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
6. Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť hrubým 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. Nájemce svou povinnost poruší zvlášť závažným způsobem zejména tehdy:
  - a. nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
  - b. poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
  - c. způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo
  - d. užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
7. Nájemce je povinen odevzdat pronajímateli byt ke dni skončení nájmu. Nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání.
8. Odevzdáním bytu se rozumí protokolární předání a převzetí bytu společně s odevzdání klíčů od bytu pronajímateli a odstranění všech překážek, které by mu mohly bránit v přístupu do něj a v jeho užívání.
9. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu, až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.
10. V době tří měsíců před dnem skončení nájmu, bude-li tento účastníkům znám, je nájemce povinen v návaznosti na oznámení pronajímatele umožnit přístup do bytu v nezbytném rozsahu za účelem jeho prohlídky zájemci o pozdější nájem bytu. Prohlídka se uskuteční za účasti nájemce a zástupce pronajímatele.
11. Užívání bytu ze strany nájemce po skončení nájmu ve smyslu tohoto článku či platných právních předpisů bez ohledu na jeho dobu nelze za žádných okolností považovat za ujednání o pokračování, obnovení nebo sjednání nového nájmu.
12. Nájem končí taktéž smrtí nájemce. V takovém případě je pronajímatel oprávněn vyzvat osoby, které bydlely v bytě společně s nájemcem, aby byt vyklidily nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží; nejsou-li v bytě takové osoby, pronajímatel vyzve obdobně nájemcovy dědice.

13. Při podpisu této smlouvy sdělí nájemce 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 neprodleně písemně pronajímateli.
14. Na nájem bytu se podle ustanovení § 2301 občanského zákoníku nevztahují § 2279, proto nedochází v případě úmrtí nájemce nebo jeho trvalého opuštění společné domácnosti k přechodu nájmu na osoby uvedené v § 2279 odst. 1 občanského zákoníku a uzavřením této smlouvy nevzniká společný nájem bytu manžely, s výjimkou, kdy tuto smlouvu uzavřeli oba manželé společně.

#### Čl. 9

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

1. Nájemce prohlašuje, že do jednoho měsíce ode dne uzavření této smlouvy uzavře, pokud tak již neučinil, Smlouvu o poskytnutí pečovatelské služby, jejímž předmětem bude poskytování Pečovatelské služby (dále jen „Smlouva o poskytování Pečovatelské služby“). Smlouva se stane přílohou č. 2 této Smlouvy.
2. Nájemce má právo na slevu na nájemném při splnění následujících podmínek:
  - nájemce uzavřel a má platnou Smlouvu o poskytování Pečovatelské služby;
  - nájemce odebral úkony Pečovatelské služby na základě sjednané Osobní analýzy potřeb/Individuální plán, který je nedílnou součástí Smlouvy o poskytování Pečovatelské služby, v rozsahu minimálně 2.000,-Kč/měsičně (slovy: dva tisíce korun českých), a to v každém měsíci kalendářního čtvrtletí.
3. Vznik práva na slevu z nájemného bude posuzován zpětně vždy za kalendářní čtvrtletí trvání nájmu, tj. v měsíci dubnu, červenci, říjnu, a lednu. Pokud bude k datu posuzování práva na slevu první posuzovaná doba nájmu kratší než tři měsíce, proběhne posouzení této doby resp. podmínek pro vznik práva na slevu z nájemného za tuto dobu až v prvním měsíci následujícího kalendářního čtvrtletí.
4. Pokud nájemce splní podmínky pro vznik práva na slevu z nájmu dle odstavce 2, přizná mu pronajímatel slevu z nájemného kalkulovanou ve výši ve výši 20 % (slovy: dvacet procent) z měsíčního nájemného stanoveného dle čl. 6 odst. 1 za každý kalendářní měsíc posuzovaného kalendářního čtvrtletí.
5. V případě vzniku práva na slevu bude nájemci rozdíl mezi zaplaceným nájemným a nájemným po odečtení slevy vyplacen do 20 dne měsíce, ve kterém proběhlo posouzení vzniku práva na slevu z nájemného. Částka bude vyplacena nájemci na účet č. \_\_\_\_\_, nebo na pokladně CSOP v Praze 10, Sámova 7, v pokladních hodinách.
6. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že si je vědom skutečnosti, že jedním ze základních hodnotících kritérií, na základě kterého 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 poskytování resp. čerpání Pečovatelské služby.
7. Nájemce bere na vědomí, že podmínka čerpání Pečovatelské služby trvá po celou dobu pobytu nájemce v zařízení Dům spokojeného žití Sámova.
8. Pronajímatel se zavazuje poskytování Pečovatelské služby nájemci po celou dobu pobytu zajistit.
9. Ustanovení odst. 7 tohoto článku Smlouvy nebrání provedení změn v poskytování Pečovatelské služby za podmínky přehodnocení Osobní analýzy potřeb/Individuálního plánu uvedené v odst. 2 tohoto článku.

## Čl. 10

**Jednání o dalším nájmu bytu**

1. Smluvní strany se zavazují nejméně 3 (slovy: tři) měsíce před uplynutím doby nájmu zahájit jednání o možnosti uzavření nové nájemní smlouvy. Pokud nájemce projeví zájem o uzavření nové nájemní smlouvy, bude jeho požadavek projednán pracovní skupinou pronajímatele.
2. 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.
3. Hodnotícími kritérii pracovní skupiny dle odstavce 1 tohoto článku budou:
  - a. řádné placení nájemného a záloh na služby,
  - b. řádné placení úhrad za poskytování Pečovatelské služby a využívání Pečovatelské služby v rozsahu určeném Osobní analýzou potřeb/Individuální plán,
  - c. splnění základních dílčích podmínek pro podání žádosti o umístění do DSŽ Sámova dle „Pravidel pro přidělení bytu CSOP Praha 10“.
4. Pokud pracovní skupina dojde k závěru, že nájemce splňuje kritéria dle této smlouvy, má pronajímatel povinnost jednat o uzavření nového nájemního vztahu.
5. Pronajímatel není vázán výší nájemného stanovenou v původní nájemní smlouvě.

## Čl. 11

**Závěrečná ujednání**

1. Pro uzavření této smlouvy neplatí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. o možnosti přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou či ustanovení o možnosti uzavření smlouvy bez ujednání náležitosti.
2. Tato smlouva nabývá platnosti připojením podpisu obou smluvních stran a účinnosti
3. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak či neplyne-li jinak z právních předpisů, je nájemce povinen všechny skutečnosti týkající se vztahu účastníků oznámit písemně pronajímateli nejpozději v době do 15 dní ode dne jejich vzniku.
4. Pokud ve smlouvě nejsou práva a povinnosti zvlášť upraveny, vztahují se na ně příslušná ustanovení občanského zákoníku a platného právního řádu České republiky.
5. Tato smlouva a obsah nájemního vztahu jí založeného může být měněn či doplňován pouze písemnou dohodou účastníků.
6. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.

V Praze dne \_\_\_\_\_

V Praze dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
pronajímatel\_\_\_\_\_  
nájemce

Příloha č. 1 – Evidenční list

Příloha č. 2 – Smlouva o poskytování pečovatelské služby

## Smlouva o nájmu bytu v Domě spokojeného žití

Na jedné straně

Centrum sociální a ošetrovatelské pomoci v Praze 10, příspěvková organizace  
 se sídlem: Sámova 7, 101 00 Praha 10  
 IČ: 70873241  
 zastoupená: Evou Lexovou, pověřenou řízením CSOP v Praze 10  
 zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Pr, vložka 159

(dále jen „pronajímatel“)

a na straně druhé

jméno a příjmení:  
 datum narození:  
 bydliště:

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce dále společně také jen jako „účastníci“)

spolu níže uvedeného dne, měsíce a roku na základě svobodného a vážného projevu vůle a v souladu zejména s ustanovením § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a zvláště pak s přihlédnutím k § 2300 a § 2301 stejného zákona uzavřeli po vyjednávání o všech jejich okolnostech a podmínkách tuto

### Smlouvu o nájmu bytu v Domě spokojeného žití.

#### Čl. 1.

#### Úvodní prohlášení Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je z jedné strany závazek pronajímatele přenechat nájemci k užívání na dočasnou dobu předmět nájmu ve smyslu čl. 2, a z druhé strany závazek nájemce platit za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši dle čl. 6.
2. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu (byt zvláštního určení) bude užívat k zajištění svých bytových potřeb.
3. 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.
4. V souladu s § 2300 odst. 2 občanského zákoníku může pronajímatel smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce. V daném případě byt svým nákladem zřídila MČ Praha 10 a tato rovněž písemné doporučení (souhlas) dne..... vydala.

## Čl. 2

## Předmět nájmu

1. Pronajímatel je na základě zřizovací listiny oprávněn pronajmout nájemci byt č. ...., ve .... podlaží, kategorie I., o velikosti 1 pokoj a 1 kuchyně s příslušenstvím v celkové výměře ..... m<sup>2</sup> v domě na adrese Sámova 29/....., 101 00 Praha 10 (dále jen „byt“). Příslušenství bytu a jeho podrobná specifikace je uvedena v evidenčním listu, který tvoří přílohu této smlouvy a je její nedílnou součástí.
2. Nájemce bere na vědomí, že byt je bytem zvláštního určení ve smyslu ustanovení § 2300 a § 2301 OZ. Na nájem tak dopadají omezení plynoucí zejména z § 2300 odst. 2 a § 2301 odst. 2 OZ, jak jsou specifikována níže.
3. Pronajímatel a nájemce prohlašují, že pronajímatel přenechává nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této smlouvy; nájemce toto své prohlášení činí s ohledem na skutečnost, že si byt prohlédl bezprostředně před uzavřením smlouvy, resp. si byt ze své vůle neprohlédl bezprostředně před uzavřením smlouvy, ač k tomu měl pronajímatelem vytvořeny odpovídající podmínky.

## Čl. 3

## Práva a povinnosti účastníků

1. Pronajímatel zpřístupní nájemci byt způsobilý k nastěhování a obývání nejpozději ke dni ..... Dnem zpřístupnění je den, kdy došlo k podpisu protokolu o předání a převzetí bytu oběma účastníky a k předání klíčů nájemci; to neplatí, pokud účelem této smlouvy je prodloužení stávajícího nájmu.
2. Nájemce je oprávněn byt užívat v souladu s nájemní smlouvou obvyklým způsobem k účelu bydlení.
3. Nájemce je povinen po dobu nájmu dodržovat obvyklá pravidla pro chování v daném domě a pravidla určená individuálně pronajímatelem, včetně Domovního řádu, s cílem zajistit v domě a jeho okolí náležitý pořádek a vůbec v maximální možné míře se chovat mravně, brát ohled na ostatní obyvatele domu a pronajímatele a šetřit jejich práv.
4. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu; nebude-li přijat právní předpis určující jejich rozsah a další související otázky, vychází se z nařízení vlády č. 258/1995 Sb. ve znění platném ke dni 31. prosince 2013. Za běžnou údržbu je vždy považována výměna filtru v digestoři.
5. Nájemce je oprávněn provádět úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu jen s předchozím souhlasem pronajímatele. Souhlas musí být udělen písemně.
6. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, kterou je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned písemně pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností rozumně očekávatelná a nezbytná opatření k tomu, aby poškozením nebo vadou nevznikla další škoda.
7. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
8. 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 písemně pronajímateli. Současně písemně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí a doloží její souhlas; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.

9. Pronajímatel má po předchozím oznámení právo na prohlídku bytu a přístup do něj za účelem opravy, přestavby nebo údržby, k níž je dle právních předpisů povinen. Předchozí oznámení se nevyžaduje, hrozí-li nebezpečí z prodlení.
10. 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.

#### Čl. 4 Spolužiti

1. Ke dni účinnosti této smlouvy budou byt obývat vedle nájemce členové jeho domácnosti, jak jsou uvedeni v evidenčním listu.
2. Pronajímateli je vyhrazeno právo souhlasu s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti (čl. 4 odst. 1). Má-li nájemce zájem na přijetí nového člena domácnosti, oznámí tuto skutečnost písemně pronajímateli. Nevrozumí-li pronajímatel nájemce do 10 pracovních dní ode dne oznámení písemně, že s přijetím souhlasí, souhlas nebyl dán.
3. Přijme-li nájemce do své domácnosti dalšího člověka, je povinen oznámit tuto skutečnost bez zbytečného odkladu písemně pronajímateli. V oznámení uvede jméno, příjmení, datum narození dané osoby a její vztah k nájemci. Neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců ode dne, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Uvedené v tomto odstavci platí obdobně pro případ, kdy se sníží počet členů nájemcovy domácnosti.
4. Nájemce bere na vědomí, že poskytne-li útulek v domácnosti osobě s nebezpečnými vlastnostmi nebo jí ve své domácnosti pověří určitou činností, nahradí společně a nerozdílně s ní škodu způsobenou nebezpečnou povahou takové osoby.
5. Vedle případu dle předchozího odstavce nájemce odpovídá taktéž za škodu, která byla způsobena osobami, kterým umožnil do bytu přístup.
6. V bytě a v nájemcově domácnosti smí žít jen takový počet lidí, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. S přihlédnutím k vybavení bytu, jeho velikosti a dalším souvisejícím aspektům se jedná o počet osob 1.
7. Nájemce není oprávněn poskytnout prohlášení opravňující třetí osobu k nahlášení trvalého pobytu v bytě.

#### Čl. 5 Podnájem

1. Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, ať již v bytě sám trvale bydlí či nebydlí, jen s písemným souhlasem pronajímatele. Ohledně oznámení zájmu byt podnajímt, souhlasu pronajímatele a neoznámení vzniku podnájmu platí čl. 4 odst. 2 až 4 této smlouvy obdobně.
2. Porušení pravidel dle odst. 1 představuje hrubé porušení povinností ze strany nájemce.

#### Čl. 6 Nájemné, služby a placení

1. Účastníci si ujednávají nájemné v měsíční výši dle evidenčního listu, který je připojen jako příloha této smlouvy. Základní sazba nájemného činí 140,00 Kč (slovy: jedno sto čtyřicet korun českých) za 1 metr čtvereční plochy bytu měsíčně. Nájemné za kuchyňskou linku činí 49 Kč měsíčně.
2. Nájemce má právo na slevu z nájemného za podmínek uvedených v čl. 9 smlouvy.
3. Stran průběžného ročního zvyšování nájemného byla ujednána tato pravidla:

Pronajímatel má právo upravit nájemné s účinností k 1. lednu každého kalendářního roku dle přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněného Českým statistickým úřadem. Pronajímatel doručí nájemci písemné oznámení o nové výši nájemného co nejdříve, avšak v každém případě nejpozději do tří (3) měsíců po dni úpravy. Do obdržení takového oznámení nájemce i nadále hradí nájemné v původní výši. V prvním termínu splatnosti nájemného po obdržení oznámení pronajímatele stanoví novou výši nájemného uhradí nájemce kromě nájemného v nové výši i částku odpovídající rozdílu mezi novou výši nájemného a nájemným za období od příslušného 1. ledna do dne úhrady nájemného v nové výši. Při úpravě nájemného postupuje pronajímatel dle následujícího vzorce:

$$N_1 = N_0 \times (I+1)$$

přičemž platí, že:

- N0** při první indexaci - částka nájemného, která je uvedena v odst. 1 tohoto článku; při druhé a každé další indexaci - částka nájemného po poslední provedené indexaci;
- N1** upravené Nájemné;
- I** hodnota přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněná Českým statistickým úřadem.

4. Pronajímatel zajistí pro nájemce nejpozději ke dni nastěhování plnění a služby spojené s užíváním bytu tak, jak jsou uvedeny v evidenčním listu. Jedná se zejména o vytápění, dodávku teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávku pitné vody, odvádění odpadních vod kanalizací, užívání domovní prádelny, osvětlení společných prostor v domě, odvoz popela a smetí, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou a poskytování telekomunikačních služeb.
5. Za poskytované služby bude nájemce platit pravidelnou měsíční zálohu ve výši stanovené evidenčním listem. Pro změny zálohy a rozúčtování nákladů na služby platí pravidla vyplývající z platných právních předpisů, zejména ze zákona č. 89/2012 Sb. a zákona č. 67/2013 Sb.
6. Nájemné a zálohy na služby dle tohoto článku bude nájemce hradit za každý měsíc vždy nejpozději do 21. dne daného kalendářního měsíce.
7. 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. Budou-li uplatněny reklamace, které pronajímatel uzná, je konečný nedoplatek nebo přeplatek splatný nejdéle do 8 kalendářních měsíců po uplynutí zúčtovacího období.
8. Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného více jak pět dní, je pronajímatel oprávněn od nájemce požadovat úroky z prodlení ve výši zákonné sazby.
9. Nastane-li prodlení s placením záloh za služby či jiného peněžitého plnění souvisejícího s poskytováním služeb, uplatní se pravidla dle platných právních předpisů.

## Čl. 7

### Zvláštní ujednání

1. Nájemce dává souhlas s prováděním úprav, přestaveb nebo jiných podobných změn v bytě nebo domě i tehdy, mohou-li způsobit snížení hodnoty bydlení či mu mohou přivodit větší nepohodlí.
2. Nájemce může v bytě chovat zvíře jedině tehdy, nebude-li chovem pronajímateli či ostatním obyvatelům domu působit obtíže nepřiměřené poměrům v domě, zejména v podobě obtěžování hlukem, pachem atp. Dojde-li chovem zvířete ke zvýšení nákladů na údržbu společných částí domu, je povinen je v plném rozsahu nájemce uhradit pronajímateli. Nejpozději do 15 dní od okamžiku, kdy nájemce s chovem započne, oznámí tuto skutečnost písemně pronajímateli; stejné platí i pro

- ukončení chovu. V oznámení bude uvedena jasná specifikace zvířete. Je třeba jej učinit o každém zvířeti, jež nájemce chová, zvlášť.
3. Právo požadovat plnění peněžité povahy podle této smlouvy se promlčí 10 let ode dne, kdy mohlo být vykonáno poprvé, nejpozději však 15 let ode dne, kdy dospělo.
  4. Účastníci na sebe berou nebezpečí změny okolností.
  5. Nájemce si je vědom toho, že v zájmu ochrany práv a právem chráněných zájmů pronajímatele (jako správce osobních údajů) mohou být zpracovány jeho osobní údaje v rozsahu jméno, příjmení, bydliště, dlužná částka vzniklá na základě této smlouvy dle čl. 6 a období, za které nebyla částka uhrazena, a to formou zveřejnění ve společných prostorách domu, ve kterém se byt nachází. Zveřejnění osobních údajů v právě uvedeném smyslu má mj. povahu sankce za porušení smluvní povinnosti.
  6. V kontextu prohlášení dle předchozího odstavce s takovýmto zpracováním svých osobních údajů, tedy se zpracováním za účelem ochrany majetkových práv pronajímatele, dává nájemce pronajímateli pro všechny typově shodné případy ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb. souhlas, a to na dobu ode dne prodlení s placením do dne zaplacení příslušného dluhu. Nájemce si je vědom, že udělení souhlasu k předmětnému zpracování osobních údajů není povinné a činí jej tudíž zcela svobodně a dobrovolně.
  7. Nájemce prohlašuje, že mu je známo právo na přístup k informacím o něm zpracovávaných osobních údajích, právo na námitku vůči pronajímateli, nebude-li zpracování osobních údajů v souladu s platnými právními předpisy, a i ostatní práva vyplývající mu z právního řádu České republiky stran zpracování jeho osobních údajů, jak bylo popsáno shora.

#### Čl. 8

##### Doba trvání a končení nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu určitou (3 roky). Nájem tedy končí dnem .....
2. Nájem lze skončit písemnou dohodou nebo výpovědí. Výpověď musí být doručena druhému účastníku. Je-li s výpovědí spojena výpovědní doba, počne plynout prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď doručena druhé straně.
3. S ohledem na to, že byt je bytem zvláštního určení, smí pronajímatel nájem vypovědět pouze s předchozím souhlasem toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, popřípadě jeho právního nástupce.
4. Nájemce může vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou, změní-li se okolnosti, z nichž účastníci při vzniku nájmu vycházeli, do té míry, že po něm nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
5. Pronajímatel může vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou:
  - a. poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
  - b. je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
  - c. má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
  - d. je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
6. Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť hrubým způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného dokladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Nájemce svou povinnost poruší zvlášť závažným způsobem zejména tehdy:
  - a. nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
  - b. poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
  - c. způsobilý-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo

- d. užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
7. Nájemce je povinen odevzdat pronajímateli byt ke dni skončení nájmu. Nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání.
  8. Odevzdáním bytu se rozumí protokolární předání a převzetí bytu společně s odevzdání klíčů od bytu pronajímateli a odstranění všech překážek, které by mu mohly bránit v přístupu do něj a v jeho užívání.
  9. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu, až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.
  10. V době tří měsíců před dnem skončení nájmu, bude-li tento účastníkům znám, je nájemce povinen v návaznosti na oznámení pronajímatele umožnit přístup do bytu v nezbytném rozsahu za účelem jeho prohlídky zájemci o pozdější nájem bytu. Prohlídka se uskuteční za účasti nájemce a zástupce pronajímatele.
  11. Užívání bytu ze strany nájemce po skončení nájmu ve smyslu tohoto článku či platných právních předpisů bez ohledu na jeho dobu nelze za žádných okolností považovat za ujednání o pokračování, obnovení nebo sjednání nového nájmu.
  12. Nájem končí taktéž smrtí nájemce. V takovém případě je pronajímatel oprávněn vyzvat osoby, které bydlely v bytě společně s nájemcem, aby byt vyklidily nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží; nejsou-li v bytě takové osoby, pronajímatel vyzve obdobně nájemcovy dědice.
  13. Při podpisu této smlouvy sdělí nájemce 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 neprodleně písemně pronajímateli.
  14. Na nájem bytu se podle ustanovení § 2301 občanského zákoníku nevztahují § 2279, proto nedochází v případě úmrtí nájemce nebo jeho trvalého opuštění společné domácnosti k přechodu nájmu na osoby uvedené v § 2279 odst. 1 občanského zákoníku a uzavřením této smlouvy nevzniká společný nájem bytu manžely, s výjimkou, kdy tuto smlouvu uzavřeli oba manželé společně.

#### Čl. 9

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

1. Nájemce prohlašuje, že do jednoho měsíce ode dne uzavření této smlouvy uzavře, pokud tak již neučinil, Smlouvu o poskytnutí pečovatelské služby, jejímž předmětem bude poskytování Pečovatelské služby (dále jen „Smlouva o poskytování Pečovatelské služby“). Smlouva se stane přílohou č. 2 této Smlouvy.
2. Nájemce má právo na slevu na nájemném při splnění následujících podmínek:
  - nájemce uzavřel a má platnou Smlouvu o poskytování Pečovatelské služby;
  - nájemce odebral úkony Pečovatelské služby na základě sjednaného ~~Osobní analýzy potřeb/~~Individuálního plánu, který je nedílnou součástí Smlouvy o poskytování Pečovatelské služby, v rozsahu minimálně 2.000,-Kč/měsíčně (slovy: dva tisíce korun českých), a to v každém měsíci kalendářního čtvrtletí.
  - v případě, že byt obývá více nájemců, jsou posuzováni každý zvlášť. Je tedy nutné, aby alespoň jeden z nájemců odebíral služby pečovatelské služby ve výše uvedeném rozsahu po celou sledovanou dobu.
3. Vznik práva na slevu z nájemného bude posuzován zpětně vždy za kalendářní čtvrtletí trvání nájmu, tj. v měsíci dubnu, červenci, říjnu, a lednu. Pokud bude k datu posuzování práva na slevu první posuzovaná doba nájmu kratší než tři měsíce, proběhne posouzení této doby resp. podmínek pro vznik práva na slevu z nájemného za tuto dobu až v prvním měsíci následujícího kalendářního čtvrtletí.
4. Pokud nájemce splní podmínky pro vznik práva na slevu z nájmu dle odstavce 2, přizná mu pronajímatel slevu z nájemného kalkulovanou ve výši ve výši 20 % (slovy: dvacet procent) z měsíčního nájemného stanoveného dle čl. 6 odst. 1 za každý kalendářní měsíc posuzovaného

kalendářního čtvrtletí. V případě, že byt obývá více nájemců, kteří by splňovali nároky na slevu, tyto nároky se nescítají. Je možné uplatnit pouze jeden nárok na slevu na jednu nájemní smlouvu (na jeden byt).

5. V případě vzniku práva na slevu bude nájemci rozdíl mezi zaplaceným nájemným a nájemným po odečtení slevy vyplacen do 20 dne měsíce, ve kterém proběhlo posouzení vzniku práva na slevu z nájemného. Částka bude vyplacena nájemci na účet č. ...., nebo na pokladně CSOP v Praze 10, Sámova 7, v pokladních hodinách.
6. Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že si je vědom skutečnosti, že jedním ze základních hodnotících kritérií, na základě kterého 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 poskytování resp. čerpání Pečovatelské služby.
7. Nájemce bere na vědomí, že podmínka čerpání Pečovatelské služby trvá po celou dobu pobytu nájemce v zařízení Dům spokojeného žití Sámova.
8. Pronajímatel se zavazuje poskytování Pečovatelské služby nájemci po celou dobu pobytu zajistit.
9. Ustanovení odst. 7 tohoto článku Smlouvy nebrání provedení změn v poskytování Pečovatelské služby za podmínky přehodnocení Osobní analýzy potřeb/Individuálního plánu uvedené v odst. 2 tohoto článku.

#### Čl. 10

##### Jednání o dalším nájmu bytu

1. Smluvní strany se zavazují nejméně 3 (slovy: tři) měsíce před uplynutím doby nájmu zahájit jednání o možnosti uzavření nové nájemní smlouvy. Pokud nájemce projeví zájem o uzavření nové nájemní smlouvy, bude jeho požadavek projednán pracovní skupinou pronajímatele.
2. 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.
3. Hodnotícími kritérii pracovní skupiny dle odstavce 1 tohoto článku budou:
  - a. řádné placení nájemného a záloh na služby,
  - b. řádné placení úhrad za poskytování Pečovatelské služby a využívání Pečovatelské služby v rozsahu určeném Osobní analýzou potřeb/Individuální plán,
  - c. splnění základních dílčích podmínek pro podání žádosti o umístění do DSŽ Sámova dle „Pravidel pro přidělení bytu CSOP Praha 10“.
4. Pokud pracovní skupina dojde k závěru, že nájemce splňuje kritéria dle této smlouvy, má pronajímatel povinnost jednat o uzavření nového nájemního vztahu.
5. Pronajímatel není vázán výší nájemného stanovenou v původní nájemní smlouvě.

#### Čl. 11

##### Závěrečná ujednání

1. Pro uzavření této smlouvy neplatí ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. o možnosti přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou či ustanovení o možnosti uzavření smlouvy bez ujednání náležitosti.
2. Tato smlouva nabývá platnosti připojením podpisu obou smluvních stran a účinnosti .....
3. Není-li v této smlouvě stanoveno jinak či neplatí-li jinak z právních předpisů, je nájemce povinen všechny skutečnosti týkající se vztahu účastníků oznámit písemně pronajímateli nejpozději v době do 15 dní ode dne jejich vzniku.
4. Pokud ve smlouvě nejsou práva a povinnosti zvlášť upraveny, vztahují se na ně příslušná ustanovení občanského zákoníku a platného právního řádu České republiky.
5. Tato smlouva a obsah nájemního vztahu jí založeného může být měněn či doplňován pouze písemnou dohodou účastníků.

6. Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.

V Praze dne \_\_\_\_\_

V Praze dne \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
pronajímatel

\_\_\_\_\_  
nájemce

Příloha č. 1 – Evidenční list

Příloha č. 2 – Smlouva o poskytování pečovatelské služby

P10-106803/2013



Městská část Praha 10

## RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

### Usnesení

Rady městské části Praha 10  
číslo 1043  
ze dne 2. 10. 2013

**k návrhu na zrušení Pravidel pro přijetí žadatelů do Domova pro seniory U Vršovického nádraží, Domova se zvláštním režimem Zvonková a Pravidel pro přidělení bytových jednotek v Domě spokojeného žití Sámova**

Rada městské části Praha 10

### I. zrušuje

- a) usnesení Rady městské části Praha 10, č. 67 ze dne 25. 1. 2012, v části I. a) k návrhu úhrad za sociální služby a pravidla pro přijetí žadatelů do Domova pro seniory v Domě sociálních a zdravotních služeb Sámova (U Vršovického nádraží),
- b) usnesení Rady městské části Praha 10, č. 528 ze dne 13. 6. 2012, k návrhu úpravy Pravidel pro přijetí žadatelů do Domova pro seniory v Domě sociálních a zdravotních služeb U Vršovického nádraží, a to v části II. a) a b),
- c) usnesení Rady městské části Praha 10, č. 527 ze dne 13. 6. 2012, v části I. a) a b) k návrhu Pravidel pro přijetí žadatelů do Domova se zvláštním režimem Zvonková,
- d) část usnesení Rady městské části Praha 10 č. 1375 ze dne 12. 12. 2012, k návrhu Pravidel pro přidělení bytové jednotky v Domě spokojeného žití Sámova, bodu II. a) a c),
- e) usnesení Rady městské části Praha 10, č. 396 ze dne 14. 5. 2008, k návrhu úpravy systému přidělování bytových jednotek v DPS,
- f) usnesení Rady městské části Praha 10, č. 165 ze dne 20. 3. 2006, k návrhu nového systému přidělování bytových jednotek v DPS

- 2 -

## II. ukládá

### 1. Ing. Černému, řediteli CSOP Praha 10, p. o.

- 1.1. provádět výběr vhodných žadatelů pro umístění do Domova pro seniory U Vršovického nádraží a do Domova se zvláštním režimem Zvonková ve smyslu zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, v platném znění

Termín: průběžně  
Kontrolní termín: 30. 11. 2013

- 1.2. předložit Radě městské části Praha 10 návrh na uzavření smluv o nájmu bytových jednotek v Domě spokojeného žití Sámova na dobu určitou v délce jednoho roku s 10 vhodnými žadatelí

Termín: 16. 10. 2013

- 1.3. provádět výběr vhodných žadatelů o přidělení volné případně zrekonstruované bytové jednotky v Domě spokojeného žití Sámova a provedený výběr vhodných žadatelů předkládat Radě městské části Praha 10 návrh na uzavření smluv o nájmu bytových jednotek v Domě spokojeného žití Sámova na dobu určitou v délce jednoho roku

Termín: průběžně  
Kontrolní termín: 30. 11. 2013

- 1.4. pravidelně předkládat informace o využití pobytových sociálních služeb poskytovaných Centrem sociální a ošetrovatelské pomoci v Praze 10, p. o. a bytových jednotek v Domě spokojeného žití Sámova včetně jejich obloženosti společně se zprávou o provozu a hospodaření organizace za kalendářní čtvrtletí

Termín: průběžně  
Kontrolní termín: 31. 12. 2013

Mgr. Bohumil Zoufalík  
starosta

P10-015977/2020



Městská část Praha 10

## RADA MĚSTSKÉ ČÁSTI PRAHA 10

### Usnesení

Rady městské části Praha 10  
číslo 117  
ze dne 11. 2. 2020

**k návrhu na úpravu výše nájemného bytů zvláštního určení svěřených Centru sociální a ošetrovatelské pomoci v Praze 10, p. o., od 1. 5. 2020 a Informace o úpravě Pravidel pro přidělování bytů zvláštního určení v Domě spokojeného žití, Sámova 5 a 7, Centra sociální a ošetrovatelské pomoci v Praze 10, p. o.**

Rada městské části Praha 10

#### I. souhlasí

- a) s výší nájemného za pronájem bytů zvláštního určení svěřených a spravovaných Centrem sociální a ošetrovatelské pomoci v Praze 10, p. o., od 1. 5. 2020 ve výši 39,52 Kč za 1 m<sup>2</sup> měsíčně, u všech nájemních smluv uzavřených do 31. 12. 2012 a následně s navýšením nájemného každé 3 roky o 20% až do maximální výše 80,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíčně
- b) s výší nájemného za pronájem bytů zvláštního určení svěřených a spravovaných Centrem sociální a ošetrovatelské pomoci v Praze 10, p. o., od 1. 5. 2020 ve výši 122,10 Kč za 1 m<sup>2</sup> měsíčně, u všech nájemních smluv uzavřených od 1. 1. 2013 do 30. 4. 2020 u stávajících klientů a zároveň souhlasí po skončení nájemního vztahu s navýšením nájemného na 140,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíčně
- c) s trváním nájmu na dobu určitou 3 roky pro všechny nově uzavřené nájemní smlouvy
- d) s úpravou Pravidel pro přidělování bytů zvláštního určení v Domě spokojeného žití Sámova 5 a 7 dle přílohy č. 2 předloženého materiálu

P10-015977/2020

- 2 -

Renata Chmelová  
starostka

Ing. Jana Komrsková  
1. místostarostka

Předkladatel: Mgr. Kočí, uvolněný člen RMČ  
Anotace: byty; sociální oblast  
Provede: -  
Na vědomí: Centrum SOP, p. o.  
Garant: Bc. Petřík, ved. OSO  
Číslo tisku: P10-125857/2019

## Stanovisko odboru bytů a nebytových prostor

### k Návrhu na úpravu Smlouvy o nájmu bytu v domě spokojeného žití (k mat. č. j. P10 - 237816/2021)

předkládanému na 13. schůzi Rady MČ Praha 10 dne 29. 6. 2021

---

Odbor bytů a nebytových prostor nemá námitky ani připomínky k předkládanému materiálu, a zejména k návrhu nájemní smlouvy. Předkládaný materiál a smlouvu odbor bytů a nebytový prostor posuzoval po právní stránce v souladu s působností OBN.

V Praze dne 23. 6. 2021



Ing. Román Březina

vedoucí odboru bytů a nebytových prostor