

č. 3) Smlouva o nájmu bytu na dobu neurčitou

**Na jedné straně**

**Městská část Praha 10**

se sídlem: Vršovická 68, Praha 10

IČ: 00063941

DIČ: CZ00063941

zastoupená starostkou Renatou Chmelovou

k smluvnímu jednání oprávněn Ing. Roman Březina, vedoucí odboru bytů a nebytových prostor

(dále jen „*pronajímatel*“)

**a na straně druhé**

[Jméno a příjmení]

datum narození:

bydliště:

[Jméno a příjmení]

datum narození:

bydliště:

(dále jen „*nájemce*“)

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

na základě souhlasu ze dne [BUDE DOPLNĚNO] čj. [BUDE DOPLNĚNO] z důvodu **BUDE DOPLNĚNO** a na základě usnesení Rady m.č. Praha 10 č. [BUDE DOPLNĚNO] ze dne [BUDE DOPLNĚNO] 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, uzavřeli tuto

**Smlouvu o nájmu bytu  
na dobu neurčitou  
číslo 20 /OBN/**

Čl. 1.

**Úvodní prohlášení**

**Předmět smlouvy**

1. Předmětem této smlouvy je z jedné strany závazek pronajímatele přenechat nájemci k užívání na neurčitou dobu předmět nájmu ve smyslu čl. 2, a z druhé strany závazek nájemce platit za užívání předmětu nájmu nájemné ve výši uvedené v evidenčním listu, který tvoří přílohu této smlouvy a je její nedílnou součástí.

1. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu bude užívat k zajištění bytových potřeb svých a případně i členů své domácnosti.

## Čl. 2

### Předmět nájmu

1. Pronajímatel pronajímá nájemci byt č. \_\_\_\_\_, č. jednotky dle kat. nem. \_\_\_\_\_ ve \_\_\_\_\_ podlaží, o velikosti \_\_\_\_\_ pokoje a \_\_\_\_\_ kuchyně s příslušenstvím, v domě č. p. \_\_\_\_\_ v kat. úz. v ulici \_\_\_\_\_ or. č. \_\_\_\_\_ v Praze 10 (dále jen „**byt**“). Příslušenství bytu je uvedeno v evidenčním listu, který tvoří přílohu této smlouvy a je její nedílnou součástí.
2. 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/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. Den zpřístupnění je den, kdy došlo k uzavření 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 a nezpůsobí-li to zvýšené zatížení i pro účely pracovní či podnikatelské. Mělo-li by dojít ke zvýšenému zatížení, je nájemce povinen písemně požádat pronajímatele předem o souhlas k takové činnosti.
3. Nájemce je povinen po dobu nájmu dodržovat pravidla určená individuálně pronajímatelem 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. 308/2015 Sb. v platném znění.
5. Nájemce je oprávněn provádět úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu jen se 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 písemně bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, 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 nebo údržby, k níž je dle právních předpisů povinen. Předchozí oznámení se nevyžaduje, hrozí-li nebezpečí z prodlení.

## Čl. 4

### **Spolužití**

1. Ke dni účinnosti této smlouvy budou byt obývat vedle nájemce i členové jeho domácnosti, jak jsou uvedeni v evidenčním listu.
2. Pronajímateli je vyhrazeno právo souhlasu s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti. 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. Uvedené v předchozím odstavci neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo o další případy zvláštního zřetele hodné.
4. 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 ve smyslu odst. 2 a 3 tohoto článku. Neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců ode dne, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.
5. 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.
6. Vedle případu dle odst. 5 nájemce odpovídá taktéž za škodu, která byla způsobena osobami, kterým umožnil do bytu přístup.
7. Sníží-li se počet členů nájemcovy domácnosti, oznámí tuto skutečnost písemně pronajímateli bez zbytečného odkladu; odst. 4 věta první a druhá, tohoto čl. platí obdobně.
8. V bytě a 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.

### **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 podnajmout, 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 ve výši, jak je uvedeno v evidenčním listu za jeden měsíc trvání nájemního vztahu.
2. 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 období od posledního inflačního zvyšování (tedy za jednotlivé kalendářní roky následující po kalendářním roce uzavření smlouvy, za které nebylo ještě inflační zvyšování provedeno) dle statistiky zveřejněné Českým statistickým úřadem. Pronajímatel doručí nájemci písemné oznámení o nové výši nájemného co nejdříve, avšak v každém případě nejpozději do čtyř (4) 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 stanovícího 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:

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

- příčemž 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** Součet hodnot přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní roky, v nichž nebylo nájemné podle této smlouvy indexováno, zveřejněných Českým statistickým úřadem. Přírůstek musí být vyjádřen desetinným číslem ve vztahu k celku – např. 2 % = 0,02 z celku.

Pronajímatel je oprávněn přistoupit ke zvyšování nájemného i dle ustanovení § 2249 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

Pronajímatel má právo vybrat si pro každé zvýšení nájemného jeden ze dvou shora uvedených, a tedy touto smlouvou dohodnutých způsobů zvyšování nájemného, tedy buď inflační navýšení nájemného dle smlouvy nebo navýšení dle ustanovení § 2249 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

3. Pronajímatel zajistí pro nájemce nejpozději ke dni nastěhování plnění a služby spojené s užíváním bytu uvedené v evidenčním listu.
4. Za poskytované služby bude nájemce platit pravidelnou měsíční zálohu jak je uvedeno v evidenčním listu. 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.
5. Nájemné a zálohy na služby dle tohoto článku bude nájemce hradit prostřednictvím správní společnosti za každý měsíc vždy do posledního dne daného měsíce.
6. Bude-li nájemce v prodlení s placením nájemného, je pronajímatel oprávněn od nájemce požadovat úroky z prodlení ve výši zákonné sazby.
7. Nastane-li prodlení s placením záloh za služby či jiného peněžitého plnění souvisejícího s poskytováním služeb, uplatní se pravidla dle platných právních předpisů.
8. Nájemce je povinen zaplatit pronajímateli částku představující bezdůvodné obohacení nájemce za užívání bytu bez právního důvodu ve výši vypočítané shodně jako dohodnuté nájemné dle této smlouvy za celé období ode dne ukončení předchozího nájemního vztahu k bytu do dne, od kterého je nájemce povinen hradit nájemné dle této smlouvy. Nájemce je povinen uhradit za období bezesmluvního užívání bytu i služby shodným způsobem a ve shodné výši, jak je stanoveno v této smlouvě. Na úhradu uvedeného bezdůvodného obohacení a služeb budou pronajímatelem použity platby zaplacené nájemcem za byt a za období bezesmluvního užívání. Pokud vznikl v neprospěch pronajímatele rozdíl mezi nájemcem již provedenými platbami za celé uvedené bezesmluvní období a výší bezdůvodného obohacení a služeb za celé uvedené bezesmluvní období vypočítanou způsobem shodným jako nájemné a služby v této smlouvě, doplatí nájemce pronajímateli zjištěný rozdíl.

## 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, jenž 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.

## Čl. 8

### Doba trvání a končení nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu neurčitou.
2. Nájem lze skončit písemnou 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. Nájem lze ukončit dohodou účastníků.
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 zvláště závažným 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 zvláště 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. Nestanoví-li jiná písemná smluvní ujednání nebo podmínky písemného souhlasu pronajímatele se stavebními úpravami provedenými nájemcem něco jiného, 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 odevzdáním klíčů od bytu pronajímateli prostřednictvím správní firmy 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 i služeb, 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 účastníkem 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.

## Čl. 9

### Závěrečná ustanovení

1. Pro uzavření této dohody 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 a účinnosti připojením podpisu obou účastníků.
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. Označení správní společnosti provede pronajímatel nejpozději ke dni nabytí účinnosti této smlouvy. Změna správní společnosti je v dispozici pronajímatele. Pronajímatel změnu oznámí nájemci alespoň 15 dní předem.
5. Pokud ve smlouvě nejsou práva a povinnosti zvlášť upraveny, vztahují se na ně příslušná ustanovení občanského zákoníku a platného právního řádu České republiky.
6. Tato smlouva a obsah nájemního vztahu jí založeného může být měněn či doplňován pouze písemnou dohodou účastníků.
7. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno pare obdrží nájemce, jedno pare správní firma pověřená správou bytového fondu, tři pare pronajímatel.

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

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

\_\_\_\_\_  
pronajímatel

\_\_\_\_\_  
nájemce

\_\_\_\_\_  
nájemce