

Městská část Praha – Kunratice

a

Hana Rychtaříková

**Smlouva o nájmu bytu č. 3.36 v Domě s chráněnými byty
Kunratice**

**uzavřená podle § 2235 a následujících a § 2300 a
následujících zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku**

DNEŠNÍHO DNE, MĚSÍCE A ROKU BYLA DLE USTANOVENÍ § 2235 A NÁSLEDUJÍCÍCH A USTANOVENÍ § 2300 A NÁSLEDUJÍCÍCH ZÁKONA Č. 89/2012 Sb., OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH ZMĚN A DOPLŇKŮ, UZAVŘENA TATO SMLOUVA O NÁJMU BYTU MEZI:

1. Městská část Praha - Kunratice
se sídlem: K Libuši 7, Praha 4, PSČ 148 00
IČ: 002 31 134
DIČ: CZ00231134
zapsaná u ČSÚ č.j. 157/04-3120 z 15. 3. 2004
zastupuje: Ing. Lenka Alinčová, starostka

na straně jedné jako „pronajímatel“

a

2. Hana Rychtaříková, r

na straně druhé jako „nájemce“

Článek I. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel je městskou částí Hlavního města Prahy a v souladu se Statutem Hlavního města Prahy schváleného dne 21.12.2000 byl Pronajímateli svěřen nemovitý majetek – dům označený jako Chráněné byty Kunratice v ul. K Zeleným domkům čp. 1435/26a, Praha 4 – Kunratice, jež je součástí pozemku parc. č. 701/3, vše zapsáno v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha na listu vlastnictví č.1812.
2. Dům čp. 1435/26a, Praha 4 – Kunratice, jež je součástí pozemku parc. č. 701/3 v k.ú. Kunratice, je tzv. domem určeným pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo seniorů dle ust. § 2300 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů Pro účely této smlouvy také jen jako „**Občanský zákoník**“. Byty v domě čp. 1435/26a, Praha 4 – Kunratice, jež je součástí pozemku parc. č. 701/3 v k.ú. Kunratice, jsou samostatnými byty, které jsou určeny pro bydlení seniorů a zdravotně postižených dospělých občanů, zejména občanů žijících osaměle a občanů, kteří jsou v základních životních úkonech soběstační.
3. Pronajímatel je tak na základě výše uvedeného oprávněn přenechat do nájmu byt v Domě s chráněnými byty číslo 3.36, o velikosti 43,1m², v Bytovém domě č.p. 1435/26a v ul. K Zeleným domkům, Praha 4 – Kunratice, 148 00, umístěný v 2. nadzemním podlaží. Pro účely této smlouvy také jen jako „**Byt**“.
4. Nájemce je plně svéprávnou fyzickou osobou. Nájemce má zájem na nájmu v čl. I./3. této smlouvy specifikovaného Bytu.

Článek II. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu Byt uvedený v článku I./3. této smlouvy. Jednotlivé prostory bytu a jejich výměry jsou uvedeny v evidenčním listu, který obdrží nájemce při předání bytu.
2. Stav Bytu, rozsah jeho zařízení, příslušenství, součástí a pronajatého vybavení je uveden v protokolu o převzetí bytu, který obdrží nájemce při předání bytu. Ostatní zařízení a vybavení bytu si pořizuje nájemce na vlastní náklady.
3. Nájemce si je vědom toho, že předmětem nájmu je byt v Domě s chráněnými byty.
4. Nájemce si je vědom toho, že podle ustanovení § 2301 Občanského zákoníku není možný přechod nájmu předmětného Bytu na rodinné příslušníky ani na osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti.

Článek III. Účel smlouvy

Předmětný Byt přenechává pronajímatel nájemci do užívání výhradně za účelem bydlení nájemce. Nájemce je za tím účelem oprávněn užívat společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, které je spojeno s užíváním Bytu, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou.

Článek IV. Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou jednoho roku, a to od 1.12.2025 do 30.11.2026.
2. Nájem se prodlužuje vždy o další rok, pokud pronajímatel nebo nájemce písemně neoznámí, že trvá na ukončení nájmu po uplynutí doby nájmu, a to ve lhůtě 60 dnů přede dnem uplynutí ukončení doby nájmu.

Článek V. Výše a způsob úhrady nájmu a služeb

A. Výše nájemného a služeb souvisejících s užíváním Bytu

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši úhrady nájemného u předmětného Bytu v částce 7 603,- Kč (slovy: sedmtisícšestsetřikoručeských) měsíčně.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce bude hradit pronajímateli dále měsíčně zálohovou platbu na spotřebu energií a služeb u předmětného Bytu (dále jen „záloha služeb“). Specifikace dodávaných služeb a výše aktuálních zálohových plateb k jednotlivým službám je uvedena v Evidenčním listu.
3. Vyúčtování skutečné spotřeby energií a služeb u předmětného Bytu a uhrazených zálohových plateb provede pronajímatel vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 3 měsíců od skončení zúčtovacího období.

4. Pronajímatel je povinen vrátit zpět nájemci případné přeplatky na měsíčních zálohových platbách na spotřebu energií a služeb u předmětného Bytu zaplacených, a to nejpozději ve lhůtě do 3 měsíců ode dne doručení vyúčtování pronajímatele dle čl. V./1./3. této smlouvy.
5. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli případné nedoplatky na spotřebě energií a služeb u předmětného Bytu spotřebovaných nad rámec zaplacených měsíčních záloh, a to nejpozději do 30-ti dnů ode dne doručení vyúčtování pronajímatele dle čl. V./1./3. této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn zvyšovat nájemné sjednané v tomto článku smlouvy každoročně k 1. červenci kalendářního roku. Pronajímatel zvyšuje nájemné jednostranným úkonem, a to vždy maximálně o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12-ti předcházejících měsíců a zveřejněnou Českým statistickým úřadem. O výši zvýšení informuje pronajímatel nájemce písemně formou vystavení nového Evidenčního listu.
7. Smluvní strany se dohodly, že zálohové platby služeb budou navyšovány vždy tehdy, pokud dojde ke změně cen nebo v důsledku valorizace v závislosti na růstu inflace, s čímž je nájemce srozuměn. Nájemce Bytu oznámí pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu cen služeb do 30 dnů po jejich vzniku. Změní-li se skutečnosti rozhodné pro případnou změnu cen služeb, změní se jejich výše od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po změně těchto skutečností. O výši zvýšení informuje pronajímatel nájemce písemně formou vystavení nového Evidenčního listu.
8. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s placením nájemného a/nebo záloh na služby související s užíváním Bytu, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení zákonného úroku z prodlení stanoveného nařízením vlády, který je vázán na repo sazbu stanovenou Českou národní bankou, ke které se přičítá 8 procentních bodů.

B. Termíny a způsob plateb za nájem a služby související s užíváním Bytu

1. Nájemné a zálohy na služby dle této smlouvy jsou splatné měsíčně.
2. Za nájem Bytu je nájemce povinen hradit pronajímateli částky dohodnuté v článku V./1. této smlouvy vždy nejpozději k 15. dni měsíce, na který nájem a záloha na služby přísluší.
3. Nájemné a záloha služeb je vždy splatné:
 - a) poštovní poukázkou zaslanou na adresu pronajímatele uvedenou v záhlaví této smlouvy,
bankovním převodem na účet pronajímatele číslo účtu

C. Peněžitá jistota

1. Smluvní strany se v souladu s ust. § 2254 OZ dohodly, že nájemce dá pronajímateli **peněžitou jistotu**, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu a této nájemní smlouvy, a to ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného, tj. **ve výši 15 206,- Kč**. Tato peněžitá jistota bude uhrazena ve lhůtě **do 31.3.2026**. V případě neuhrazení jistoty dle tohoto článku smlouvy, pozbývá tato smlouva účinnosti.
2. Smluvní strany se výslovně pro vyloučení pochybností dohodly, že pronajímatel je oprávněn z jistoty čerpat na úhradu svých pohledávek za nájemcem dle této smlouvy i v průběhu trvání nájemní smlouvy. V případě, že dojde k čerpání jistoty za dobu trvání nájmu a dojde ke snížení nebo úplnému vyčerpání jistoty, pak v takovém případě vzniká pronajímateli právo na doplnění jistoty podle § 2017 občanského zákoníku. Stejně právo na doplnění či zvýšení jistoty vzniká pronajímateli i v případech kdy dojde i ke zvýšení nájmu dle této smlouvy. Smluvní strany se

proto dohodly, že pokud tak nájemce neučiní a jistotu nezaplatí či ji nedoplní, dopouští se hrubého porušení svých povinností vyplývajících z nájmu dle § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku. V takovém případě může pronajímatel **dát nájemci výpověď s tříměsíční výpovědní dobou**, a to i v případě, že nájemce běžné nájemné a/nebo zálohy na služby hradí řádně a včas.

3. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží.

Článek VI. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti pronajímatele:

- a) povinnost odevzdat nájemci Byt dle čl. II. této smlouvy ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání,
- b) povinnost zajistit nájemci nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním předmětného Bytu, pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránili nájemci řádně užívat předmětný Byt v souladu s touto smlouvou,
- c) pronajímatel je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu, a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět,
- d) pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností nájemce, nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit po předchozím oznámení,
- e) v případě, že nájemce nevyklidí Byt při skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vyklidit jej a věci nacházející se v Bytě uskladnit na náklady a nebezpečí nájemce.

2. Práva a povinnosti nájemce:

- a) povinnost platit řádně a včas částky dohodnuté v čl. V. této smlouvy,
- b) povinnost užívat Byt pouze k účelu dohodnutému ve smlouvě, tedy k bydlení; dále je nájemce oprávněn užívat společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, které je spojeno s užíváním bytu; při výkonu těchto práv je povinen dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí pro využívání těchto práv také ostatními nájemci,
- c) nájemce není bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele oprávněn umožnit užívání bytu dalším osobám,
- d) povinnost neprodleně ohlásit pronajímateli veškeré škody a závady v Bytě a domě, v němž je Byt umístěn, které způsobil nájemce nebo osoby s ním žijící ve společné domácnosti nebo osoby je v Bytě navštěvující,
- e) povinnost udržovat svým nákladem Byt v čistém a užitelném stavu, zejména je nájemce povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a je povinen zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu, nebude-li dohoda stran o jiném. Rozsah těchto oprav a údržby je dle dohody stran určen analogicky dle nařízení vl. č. 308/2015 Sb.

Nájemce tak bere na vědomí, že je povinen pravidelně nejméně 1 x ročně a vždy ve lhůtě 1-14 dnů před předáním bytu zpět Pronajímatel provést tuto běžnou údržbu: vymalování celého Bytu bílou barvou, oprava omítek, tapetování a vyčištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a vyčištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, je povinen provést

kontrolu a opravu zařízení bytu a zajistit jeho plnou funkčnost, kontrola a oprava funkčnosti termostatických hlavice s elektronickým řízením, kontrola a oprava funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením, kontrola a oprava vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, kontrola a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty, Nájemce bere výslovně na vědomí, že shora uvedené jsou povinnosti nájemce plynoucí mu z nájmu a nedojde-li k jejich řádnému splnění v průběhu trvání nájmu nebo i ke dni skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn použít na úhradu splnění těchto závazků nájemce kauci dle čl. V/C této smlouvy.,

- f) povinnost neprovádět v Bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy ani jiné úpravy Bytu, které jej mění, případně poškozuji (např. i vrtání do obkladů, úpravy stávajícího nábytku apod.),
 - g) povinnost v případě skončení nájmu Byt ve lhůtě dle čl. VII./2. této smlouvy vyklidit a odevzdat pronajímateli v řádném stavu (nebude-li dohoda stran o jiném) se vším zařízením a vybavením odevzdaným nájemci s Bytem s přihlédnutím k obvyklému opotřebení a s řádným splněním všech povinností údržby a oprav dle písm. e) tohoto článku smlouvy
 - h) není oprávněn přenechat Byt nebo jeho část do podnájmu či jakémukoli užívání třetí osobě,
 - i) povinnost užívat Byt, společné prostory a zařízení domu řádně,
 - j) povinnost odstranit na vlastní náklady veškeré závady a poškození, které způsobil v Bytě nebo domě, a to bezodkladně,
 - k) umožnit pronajímateli po celou dobu trvání nájemního vztahu po předchozím oznámení provedení prohlídky Bytu za účelem ověření jeho stavu a stavu jeho vybavení; nedodržení této povinnosti je považováno za hrubé nedodržování povinností nájemce; vstup do Bytu je nájemce povinen umožnit po předchozí dohodě s pronajímatelem, v případě hrozícího nebezpečí ihned,
 - l) povinnost dodržovat pravidla pro užívání Bytu, tj. Domovní řád, který obdrží nájemce při předání bytu, pokyny pronajímatele a pravidla obvyklá pro chování v domě,
 - m) nájemce je povinen dodržovat veškerá bezpečnostní, protipožární a hygienická opatření stanovená platnými právními předpisy a normami, jakož i ostatní obecně závazné právní předpisy.
3. V případě zhoršení nebo jiné změny zdravotního stavu nájemce, které by mohly vést k potřebě trvalé péče další osoby o nájemce, bude pronajímatel po nájemci požadovat nové posouzení jeho aktuálního zdravotního stavu a nájemce bude povinen takové potvrzení pronajímateli předat ve lhůtě do 1 měsíce od písemné výzvy pronajímatele.

Článek VII. Skončení nájmu

1. Nájem Bytu zanikne způsoby dle Občanského zákoníku, tedy zejména:
- a) uplynutím doby, na kterou byl sjednán,

- b) písemnou dohodou smluvních stran k datu uvedenému v takové dohodě, jinak k datu podpisu dohody,
 - c) smrtí nájemce,
 - d) písemnou výpovědí nájemce z důvodů uvedených v občanském zákoníku; v případě výpovědi nájemce z důvodu dle ust. § 2287 Občanského zákoníku činí výpovědní doba 3 měsíce a její běh počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena pronajímateli,
 - e) písemnou výpovědí pronajímatele z důvodů uvedených v ust. § 2288 odst. 1 Občanského zákoníku, výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci,
 - f) písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby z důvodů uvedených v Občanském zákoníku (zejména nezaplatil-li nájemce nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno, apod.); výpověď je účinná doručením výpovědi nájemci,
 - g) písemnou výpovědí pronajímatele v případě, kdy nájemce přestane být způsobilým užívat Byt vzhledem k tomu, že jeho zdravotní stav bude vyžadovat trvalou péči další osoby; výpovědní doba činí 1 týden a její běh počíná dnem doručení výpovědi nájemci,
2. Nájemce je v případě skončení nájmu povinen vyklidit z Bytu veškeré své věci a vyklizený Byt protokolárně předat pronajímateli ve stavu dle čl. VI. odst. 2 písm. g) této smlouvy nejpozději ke dni ukončení nájmu (v případě skončení nájmu výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby pak ve lhůtě 1 měsíce od skončení nájmu), nedojde-li k prodloužení nájmu dle článku IV.2. této smlouvy. V případě nesplnění této povinnosti odpovídá nájemce pronajímateli za škodu mu porušením této povinnosti vzniklou. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pronajímatel je oprávněn při marném uplynutí lhůty k vyklizení uvedené v tomto článku smlouvy do předmětného Bytu vstoupit, na náklady nájemce vyklidit z Bytu veškeré osobní věci nájemce a tyto uskladnit na náklady nájemce v prostorách pronajímatele.

Článek VIII. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce potvrzuje, že si Byt, který je předmětem této nájemní smlouvy, prohlédl a shledal ho ve stavu způsobilém pro smlouvené užívání.
2. Smluvní strany pořídí při předání Bytu do užívání nájemci Protokol o převzetí bytu, který bude obsahovat čísla a stavy měřidel energií, soupis a stav vybavení Bytu a potvrzení o předání klíčů.
3. V otázkách neupravených touto Smlouvou se použijí ustanovení Občanského zákoníku.
4. Tuto Smlouvu lze měnit a doplňovat pouze formou písemného, oboustranně odsouhlaseného dodatku.
5. Písemnosti mezi stranami této Smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto Smlouvou (zejména odstoupení od Smlouvy či výpověď) se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil nebo přijetí písemností odmítl.
6. Tato Smlouva je vyhotovena ve 3 prvořisech, jeden obdrží nájemce a 2 pronajímatel.

7. Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu uzavřely na základě vážné a svobodné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy, když tuto Smlouvu pročetly a jejímu obsahu plně porozuměly.
8. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, aby tato smlouva byla uvedena v přehledu nazvaném „Přehled smluv uzavřených Městskou částí Praha - Kunratice“ vedenou městskou částí Praha - Kunratice, který obsahuje údaje o smluvních stranách, předmětu smlouvy, číselné označení smlouvy a datum jejího podpisu.

V Praze dne

pronajímatel

nájemce

Vyúčtování skutečné spotřeby energií a služeb u předmětného Bytu a uhrazených zálohových plateb provede pronajímatel vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 3 měsíců od skončení zúčtovacího období.