



**Městská část Praha 3**

Úřad městské části

Odbor vedlejší hospodářské činnosti

Oddělení nebytových prostor

## **NÁJEMNÍ SMLOUVA** **nájem bytu**

### **Účastníci**

1. Pronajímatel:

Městská část Praha 3, se sídlem Havlíčkovo nám. 9, Praha 3,  
zastoupená panem RNDr. Janem Maternou, Ph.D.,  
radním městské části Praha 3  
(dále jen „pronajímatel“)

a

2. Nájemce:

Pan/paní

Bytem:

Datum narození:

(dále jen „nájemce“)

uzavřeli dnešního dne podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., obč. zák. ve znění  
pozdějších předpisů, tuto smlouvu:

### **Preambule:**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě ustanovení § 3 odst. 2 zák.  
č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, oprávněn

**Městská část Praha 3**

Úřad městské části

Odbor vedlejší hospodářské činnosti

Oddělení nebytových prostor

Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3

+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz

IČ: 00063517

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,

Číslo účtu: 27-2000781379/0800

Datová schránka: eqkbt8g

vystupovat v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících, že má obecně závaznou vyhláškou č. 55/2000 Sb. hlavního města Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Statut HMP“) svěřeny do správy pozemek parc. č. .... v k. ú. Žižkov, jehož součástí je objekt bydlení č. p. ....v Praze 3, vše zapsané na LV č. ....vedeném Katastrální úřadem pro hlavní město Prahu pro k. ú. Žižkov, v němž se nachází byt/bytová jednotka označená č. .... o celkové ploše ..... m<sup>2</sup>, kterou je oprávněn přenechat nájemci do užívání, a že touto smlouvou tento byt/bytovou jednotku pronajímá nájemci.

## Čl. 1 Předmět nájmu

Pronajímatel pronajímá nájemci dnem .....**x**..... výše uvedenou bytovou jednotku číslo ...**x**... kategorie ...**standardní** ...

ve.....**x**. ....nadzemním podlaží domu čp. **x** v Praze 3, ulici .....**x**.....

sestavující z **kuchyně**, .....**x**.....**pokoju**, **předsíně**, **komory a příslušenství: koupelna, WC**.

Stav bytu – po celkové rekonstrukci / v bytě byly provedeny úpravy, které nevyžadovaly ohlášení stavby či kolaudační souhlas /Schváleno Radou městské části Praha 3 usn.č. **x** ze dne **x**, po veřejné soutěži č. **x**, konané dne **x**/

Byt je vytápěn..... **plynovým etážovým topením, ústředním topením, 3 topidly WAW**

K bytu dále náleží..... **sklepní kóje** o ploše **x** m<sup>2</sup> .....

Vybavení bytu: .....

V bytě se nacházejí měřidla, a to :

Přesný rozsah vybavení a stav bytu je uveden v evidenčním listu, který se po jeho podpisu stává přílohou této smlouvy.

Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem a vybavením bytu a v této podobě jej bez výhrad přijímá.

Byt se nájemci pronajímá za účelem uspokojování bytové potřeby nájemce a členů jeho domácnosti

**Městská část Praha 3**

Úřad městské části

Odbor vedlejší hospodářské činnosti

Oddělení nebytových prostor

Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3

+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz

IČ: 00063517

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,

Číslo účtu: 27-2000781379/0800

Datová schránka: eqkbt8g

## Čl. 2 Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou **12 měsíců**, tj. od **x** do **x**
2. Smluvní strany si ujednaly, že v případě, kdy nájemce pokračuje v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, nedochází k prodloužení nájmu. Prodloužení nájmu je možno pouze na základě písemného dodatku uzavřeného k této smlouvě.
3. Ke dni faktického odevzdání bytu nájemci bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán předávací protokol, jehož součástí bude také popis vybavení bytu a stav měřidel (plynoměru, elektroměru apod.), který se stane též přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.
4. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a odevzdat jej ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení pronajímateli. V případě skončení nájmu výpovědí ze strany pronajímatele bez výpovědní doby z důvodu zvláště závažného porušení nájemcových povinností, je nájemce povinen byt vyklidit a odevzdat pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.
5. O odevzdání bytu pronajímateli bude sepsán předávací protokol.
6. V případě prodlení s vyklizením a odevzdáním bytu je pronajímatel oprávněn přistoupit k vyklizení bytu soudní cestou. Nájemce je povinen hradit peněžitou náhradu ve výši ujednaného nájemného a vyúčtování služeb až do dne skutečného vyklizení a odevzdání bytu pronajímateli.

## Čl. 3 Nájemné

1. S ohledem na příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů sjednává pronajímatel s nájemcem nájemné, které má charakter tržního nájemného.

Nájemné činí **x,-** Kč měsíčně.

**Městská část Praha 3**

Úřad městské části

Odbor vedlejší hospodářské činnosti

Oddělení nebytových prostor

Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3

+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz

IČ: 00063517

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,

Číslo účtu: 27-2000781379/0800

Datová schránka: eqkbt8g

2. Nájemné se nájemce zavazuje platit na účet Městské části Praha 3, k němuž má dispoziční právo správce společnost Správa zbytkového majetku Praha 3 a.s., IČO: 28533062, se sídlem Praha 3, Olšanská 2666/7, PSČ 13000, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 15521 vedené u Městského soudu v Praze (dále jen „správce“).

**Adresa banky: Česká spořitelna, a.s.,**

**Číslo účtu: 009021 – 2000781379/0800**

**Variabilní symbol:**

Případnou změnu bankovního spojení pronajímatel nájemci písemně oznámí předem, přičemž tímto jednostranným oznámením se nájemní smlouva v tomto ujednání mění bez nutnosti uzavírat dodatek.

3. Strany této smlouvy se dále dohodly, že pronajímatel má právo sjednané nájemné uvedené v čl. 3 této smlouvy každoročně jednostranně zvýšit o procento odpovídající kladnému vývoji indexu spotřebitelských cen (nebo obdobného indexu tento index nahrazující), vyhlášenému Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to vždy s účinností od 1. 7. kalendářního roku. Případná záporná procentní hodnota vývoje indexu spotřebitelských cen (deflace) vyhlášená Českým statistickým úřadem nemá na výši nájemného uvedeného v čl. 3 této smlouvy vliv.

4. Toto sjednané nájemné nebude již dále navyšováno o poplatky za vybavení bytu, neboť tyto jsou již v nájemném obsaženy.

5. Nájemce je povinen platit nájemné a zálohu za služby spojené nebo související s užíváním bytu zajišťované pronajímatelem (dále jen „služby“) v pravidelných měsíčních částkách splatných vždy do 5. dne měsíce, na který se platby vztahují, a to na účet stanovený pronajímatelem v evidenčním listu.

6. Nájemce bere na vědomí, že v případě prodlení s úhradou nájemného nebo záloh na služby spojené s nájmem bytu je pronajímatel oprávněn vedle dlužného nájemného nebo záloh požadovat navíc i úrok z prodlení, resp. poplatek z prodlení tam, kde mu toto právo právní předpis přiznává.

7. Výše úhrady za služby spojené s užíváním bytu se stanoví zálohově za jednotlivé služby, které jsou stanoveny v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy, přičemž nájemce nebo pronajímatel je povinen po předložení ročního vyúčtování zaplatit případný nedoplatek či přeplatek ve lhůtě stanovené dle platných právních předpisů, zpravidla do 31. 8.

**Městská část Praha 3**

Úřad městské části

Odbor vedlejší hospodářské činnosti

Oddělení nebytových prostor

Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3

+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz

IČ: 00063517

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,

Číslo účtu: 27-2000781379/0800

Datová schránka: eqkbt8g

8. Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit v průběhu roku výši zálohy na služby poskytované s užíváním bytu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. O takto upravené zálohy na služby bude vždy aktualizovat evidenční list. Jiné služby než ty uvedené v evidenčním listu, například elektřinu nebo plyn, pokud jsou poskytovány, bude nájemce odebírat na základě smlouvy s dodavatelem těchto energií. Nájemce si odběr těchto energií v součinnosti s pronajímatelem převede na sebe, jinak odpovídá za vzniklou škodu.

#### Čl. 4

##### Práva a povinnosti pronajímatele

Není-li v této smlouvě mezi smluvními stranami sjednáno jinak, je pronajímatel

1/ povinen zejména:

- a. předat nájemci byt na základě předávacího protokolu a poskytnout mu nezbytnou součinnost v souvislosti s tím
- b. umožnit nájemci a osobám, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, řádné užívání bytu a společných prostor a zařízení domu, jakož i požívání plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno
- c. odstraňovat závady bránící řádnému užívání bytu

2/ oprávněn:

- a. provádět kontroly stavu pronajatých prostor, zejména v souvislosti s prováděním oprav a údržby domu a dále plnění povinností nájemce
- a. vykonávat ostatní práva a povinnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy, pokud nebylo výslovně v této smlouvě sjednáno odchylně

#### Čl. 5

##### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce a příslušníci jeho domácnosti jsou oprávněni užívat byt a společné prostory domu a požívat plnění (služby), jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno, a to řádně, za úhradu a v rozsahu a za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy. Přitom jsou nájemce a příslušníci jeho domácnosti povinni maximálně šetřit a chránit užívaný majetek a dodržovat dobré mravy, zejména dbát,

**Městská část Praha 3**

Úřad městské části

Odbor vedlejší hospodářské činnosti

Oddělení nebytových prostor

Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3

+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz

IČ: 00063517

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,

Číslo účtu: 27-2000781379/0800

Datová schránka: eqkbt8g

aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující i ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv.

2. Nájemce je povinen zajišťovat a hradit na vlastní náklady drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a běžnou údržbu bytu. Nájemce je dále povinen na vlastní náklady zajistit odstranění veškerých závad a poškození, která v bytě nebo v domě způsobil sám nebo ti, kdo s ním bydlí nebo se zdržují v bytě či domě s jeho souhlasem.
3. Rozsah běžné údržby a drobných oprav, k jejichž provádění je povinen nájemce, je vymezen v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
4. Stavební úpravy nebo jiné podstatné změny v bytě může nájemce provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na své náklady; přitom je povinen dodržet beze zbytku ustanovení obecně závazných právních předpisů, této smlouvy, jakož i pravidel chování v domě.
5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat byt do podnájmu, převést nájem k bytu na jinou osobu ani byt využívat ke zřízení sídla právnických osob, provozoven apod. Přenecháním bytu do podnájmu se rozumí rovněž poskytování krátkodobých podnájmů nebo ubytovacích služeb v předmětném bytě, zejména prostřednictvím internetového portálu k tomu určených
6. Veškeré změny, rozhodné pro výši nájemného a výši úhrad za služby spojené s užíváním bytu (počet členů domácnosti apod.) je nájemce povinen bez zbytečného odkladu ohlásit pronajímateli jinak zodpovídá za škody tím vzniklé.
7. Hrubé porušení povinností ze strany nájemce zakládá právo pronajímatele na vypovězení nájmu v souladu s obecně závaznými právními předpisy. Za hrubé porušení nájemní smlouvy považují obě strany nedodržení povinností ze strany nájemce dle ust. odst. 1, 4 a 5 tohoto článku.
8. Smluvní strany podpisem Smlouvy stvrzují, že Nájemce před podpisem Smlouvy složil k rukám Pronajímatele jistotu ve smyslu § 2254 Občanského zákoníku, a to ve výši ...,- Kč, odpovídající dvoutměsíčnímu nájmu *(pozn.: bude celé/ částečně uhrazeno z kauce ve výběrovém řízení)*. Při skončení nájmu Pronajímatel vrátí jistotu

**Městská část Praha 3**

Úřad městské části

Odbor vedlejší hospodářské činnosti

Oddělení nebytových prostor

Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3

+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz

IČ: 00063517

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,

Číslo účtu: 27-2000781379/0800

Datová schránka: eqkbt8g

- nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně na nájmu, v souvislosti s nájmem či z titulu náhrady případné škody dluží.
9. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn v době trvání nájmu na peněžní jistotu započíst jakoukoliv splatnou pohledávku vůči nájemci. Nájemce je v takovém případě povinen jistotu doplnit do původní výše, a to nejdéle do 21 dnů ode dne, kdy jej k tomu pronajímatel písemně vyzval. V případě prodlení má pronajímatel nárok na zákonný úrok z prodlení z dlužné částky od druhého dne splatnosti do zaplacení.
  10. **Jistota bude složena na účet 20036-2000781379/0800 pod variabilním symbolem uvedeným v čl. 3 odst. 2 smlouvy.**
  11. Použití jistoty je pronajímatel povinen nájemce písemně informovat.
  12. V případě, že jistotu nebude nutno použít, bude vrácena nájemci po skončení nájemního vztahu.
  13. Do doby složení jistoty nelze nájemci předmět nájmu předat.
  14. Pokud nájemce předem ví, že bude déle než dva měsíce *v bytě nepřítomen*, oznámí to včas pronajímateli. Současně s tímto oznámením označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, že to bude nezbytně nutné, a pokud ji neoznačí, bude jí *pronajímatel*. Pokud z důvodu, že nájemce svou plánovanou nepřítomnost včetně označení osoby dle předchozí věty neoznámí, a na nemovitosti vznikne vážná újma, může jít o důvod k podání výpovědi z nájmu.
  15. Při vyklizení a odevzdání bytu po skončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou se nájemce zavazuje udělit souhlas s převodem měřidel na pronajímatele. Pronajímatel se zavazuje ke stavu uvedenému v předávacím protokolu převést měřidla na sebe.
  16. Nájemce je povinen sjednat si pojištění domácnosti a odpovědnosti za provoz domácnosti.

## Čl. 6 Obecná ustanovení

### Městská část Praha 3

Úřad městské části

Odbor vedlejší hospodářské činnosti

Oddělení nebytových prostor

Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3

+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz

IČ: 00063517

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,

Číslo účtu: 27-2000781379/0800

Datová schránka: eqkbt8g

1. Práva a povinnosti nájemce se týkají i všech členů jeho domácnosti, i všech dalších osob, které se v bytě spolu s ním s jeho souhlasem vyskytují nebo zdržují.
2. Písemnosti mezi stranami této smlouvy se doručují pronajímateli na adresu uvedenou v záhlaví smlouvy, příslušné správní firmě na její korespondenční adresu a nájemci na adresu bytu, který je předmětem této smlouvy. Povinnost smluvní strany doručit písemnost druhé smluvní straně je splněna při doručování držitelem poštovní licence, jakmile držitel poštovní licence písemnost adresátovi doručí. Účinky doručení však nastanou i tehdy, jestliže držitel poštovní licence písemnost vrátí jako nedoručenou z důvodů, že adresát písemnost nevyzvedl v úložní lhůtě, nebo odmítl převzít nebo se na uvedené adrese již nezdržuje; za den doručení se v takovém případě považuje den, kdy byla písemnost vrácena druhé smluvní straně.
3. Pro případ, že nájemce poruší některou povinnost plynoucí z nájmu, sjednávají si pronajímatel a nájemce smluvní pokutu ve výši trojnásobku nájemného po odečtení jistoty dle čl. 5 této smlouvy. V případě prodlení s úhradou nájmu či služeb s nájmem spojených, sjednávají si účastníci smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý i započatý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do pěti kalendářních dnů od doručení písemné výzvy nájemci o jejím uplatnění ze strany pronajímatele. Uhrazením smluvní pokuty není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody.
4. Pro případ porušení povinnosti nájemce předat předmět nájmu pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu, sjednávají si smluvní strany smluvní pokutu ve výši 5% z výše nájemného za každý den prodlení, a to až data předání předmětu nájmu. Pronajímatel má dále právo na náhradu ve výši sjednaného nájemného a poskytnutých služeb spojených s užíváním předmětu nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu odevzdá. Pronajímatel nemá právo požadovat sjednanou smluvní pokutu ani náhradu v případě, že neposkytl nájemci součinnost a/nebo předmět nájmu nejpozději v den skončení nájmu od nájemce nepřevzal.
5. Smlouva je vyhotovena celkem ve 3 exemplářích, každý s platností originálu. Pro pronajímatele jsou určeny 2 exempláře, pro nájemce jeden exemplář.
6. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené, zejména ostatní práva a povinnosti smluvních stran z nájemního vztahu, možnosti jeho změn, způsoby jeho skončení, způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu apod., se řídí obecně závaznými právními předpisy.

**Městská část Praha 3**

Úřad městské části

Odbor vedlejší hospodářské činnosti

Oddělení nebytových prostor

Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3

+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz

IČ: 00063517

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,

Číslo účtu: 27-2000781379/0800

Datová schránka: eqkbt8g



7. Tuto smlouvu je možné změnit pouze dohodou stran, a to v písemné formě. K případným ujednáním v jiné než písemné formě se nepřihlíží.
8. Pokud by se některé ustanovení této smlouvy ukázalo jako zcela nebo zčásti právně neúčinné, není tímto dotčena platnost ostatních ujednání. V takovém případě je třeba smlouvu vykládat (provádět) dle jejího obsahu (účelu).
9. Nájemce souhlasí s evidováním svých osobních údajů uváděných ve smlouvě pro účely pronajímatele v souladu s ustanovením nájemní smlouvy, včetně její další evidence.
10. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv vtísni za nápadně nevýhodných podmínek. To potvrzují svým podpisem. Smlouva nabývá na účinnosti dnem podpisu smluvních stran.
11. Smluvní strany berou na vědomí, že jakákoli platba uskutečněná na základě této smlouvy, včetně popisu stran transakce, částky, data uskutečnění apod. může proběhnout z transparentního účtu, tedy může být zveřejněna prostřednictvím internetu.

## Čl. 7

Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smlouvy druhým z účastníků, účinnosti pak dnem, který je uveden jako začátek nájmu v čl. č. 2 této nájemní smlouvy za podmínky, že do 14 dnů ode dne podpisu této smlouvy nájemce podepíše evidenční list na příslušné správní firmě, jinak se tato smlouva automaticky ruší.

V Praze dne.....

V Praze dne.....

**Městská část Praha 3**

Úřad městské části

Odbor vedlejší hospodářské činnosti

Oddělení nebytových prostor

Havlíčково nám. 700/9, 130 00 Praha 3

+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz

IČ: 00063517

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,

Číslo účtu: 27-2000781379/0800

Datová schránka: eqkbt8g

.....  
**pronajímatel**

.....  
**nájemce**

Příloha: evidenční list

Doložka dle § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, v platném znění, potvrzující splnění podmínek pro platnost právního jednání městské části Praha 3. Uzavření této smlouvy bylo schváleno rozhodnutím RMČ Praha 3, a to usnesením ze dne 00.00.2021 č. 000.

**Městská část Praha 3**

Úřad městské části

Odbor vedlejší hospodářské činnosti

Oddělení nebytových prostor

Havlíčkovo nám. 700/9, 130 00 Praha 3

+420 222 116 111

podatelna@praha3.cz, www.praha3.cz

IČ: 00063517

Bankovní spojení: Česká spořitelna, a. s.,

Číslo účtu: 27-2000781379/0800

Datová schránka: eqkbt8g