

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

uzavřená podle § 2235 a násl. občanského zákoníku
mezi

Městská část Praha – Ďáblice

Zastoupená starostou Ing. Mgr. Martinem Tumpachem,
se sídlem Osinalická 1104/13, Praha – Ďáblice
IČO: 00231266
dále jen "pronajímatel"

a

Pan/í/

T.H.

nar. xxxxxxxxxx RČ xxxxxxxxxx
bytem Ďáblická 1237/4b, Praha 8 Ďáblice, 182 00
dále jen "nájemce"

I.

Předmět nájmu

1. Městská část Praha – Ďáblice, jako pronajímatel, prohlašuje, že na základě z.č. 172/1991 Sb. a Statutu Hl. m. Prahy /II. část/ má svěřenu správu nemovitosti ve vlastnictví hl. m. Prahy – domu č.p. 1237/4b, ul. Ďáblická, zapsaných u KÚ Praha – město, pro obec Praha, k.ú. Ďáblice, na LV 860.
2. Pronajímatel přenechává nájemci za nájemné do užívání byt č. xxx v x.NP domu č.p. 1237/4b, v ul. Ďáblická v Praze – Ďáblicích s obytnou plochou 52,5 m², a to s účinností, jak je dále uvedeno. Byt má 2 pokoje, kuchyň, předsíň, skladovací kóji, a dále samostatné příslušenství: koupelna a WC.
3. Podlahová plocha místností pro výpočet nájemného – byt 2+1, o celkové výměře 52,5 m², započitatelná plocha o výměře 51,75 m².
4. Stav bytu, rozsah jeho vybavení a stanovení nájemného a záloh na úhradu služeb spojených s užíváním bytu je uveden v evidenčním listu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 1

II.

Doba trvání nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.9. 2025 do 31.12.2026.

Prohlášení o příslušnících domácnosti nájemce

1. Ke dni uzavření nájemní smlouvy tvoří společnou domácnost s nájemcem dále uvedené osoby, které se s ním do bytu nastěhují:
 - K.M., xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
 - L.H., xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
2. Nájemce není oprávněn dát byt ani jeho část do podnájmu další osobě.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo souhlasu s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se osobu blízkou. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma.

4. Nájemce prohlašuje, že je finančně způsobilý plnit své závazky z této smlouvy, že proti němu není vedeno exekuční řízení.

III.

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

1. Nájemné se sjednává měsíční, jeho výše je určena jako součet částky za vybavenost bytu zařizovacími předměty a částky vypočtené jako součin sazby ve výši **170,04,- Kč/m²** a započitatelné podlahové plochy bytu dle čl. I.
Započitatelnou podlahovou plochou bytu se rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu.
Nájemné za pronájem bytu ke dni uzavření smlouvy se sjednává ve výši 8.799,- Kč měsíčně. V této výši není započítávána úhrada za vybavenost bytu zařizovacími předměty, ani jiné platby spojené s užíváním bytu.
2. Zálohy na úhradu za plnění spojená s užíváním bytu /dále jen "úhrady za služby"/ se stanoví podle platných právních a cenových předpisů.
Konkrétní výše měsíčního nájemního za byt a záloh za plnění je uvedena v evidenčním listu, který je nedílnou součástí smlouvy.
Skutečná výše úhrady za služby se zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb za zúčtovací období (květen-duben), nejpozději do konce srpna následujícího roku.
Změní-li se skutečnosti rozhodné pro stanovení výše záloh na úhradu za služby, doručí pronajímatel nájemci nový evidenční list, který se okamžikem doručení stává nedílnou součástí této smlouvy a nahrazuje od data v něm uvedeného evidenční list dosavadní.
3. **Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zálohy na úhradu za služby spojené s užíváním bytu nejpozději 20. dne příslušného měsíce.**
Dostane-li se nájemce do prodlení s touto úhradou, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení podle ust. § 1971 Občanského zákoníku.
Změní-li se na straně nájemce okolnosti rozhodné pro výši nájemného a rozsah poskytovaných služeb, je povinen oznámit to pronajímateli nejpozději do 15 dnů, ode dne, kdy skutečnost nastala. Porušení této oznamovací povinnosti je považováno za hrubé porušení povinnosti nájemce, ruší-li dobré mravy v domě, způsobuje poškozování pronajímaného bytu, anebo jinak zasahuje do majetkové sféry pronajímatele.
Strany se dohodly, že pronajímatel je v době trvání nájmu vždy k 1. březnu příslušného roku, počínaje 1. březnem 2026, oprávněn jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného je pronajímatel povinen nájemci písemně oznámit do 28. února příslušného roku. V následujícím roce se zvýšení nájemného stanoví od výše nájemného stanoveného podle inflační doložky v předchozím roce. Pronajímatel je oprávněn provést první Indexaci Nájemného k datu 1. ledna 2026.

IV.

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu jsou obecně upraveny v platných právních předpisech, zejména v §2255-2258 v občanského zákoníku a zvláštních právních předpisech, kterými se provádí občanský zákoník.
2. Nájemce je povinen provádět běžnou údržbu bytu, provádět drobné opravy a nést náklady drobných oprav bytu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu. Pro výklad termínu drobných oprav strany sjednávají, že budou vycházet z vymezení nařízení vlády č. 308/2015 Sb., kterým se vymezují pojmy běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
3. Stavební úpravy, podstatné změny v bytě (např. použití barev s vyšším obsahem pigmentu při výmalbě stěn) a úpravy zařizovacích předmětů smí nájemce uskutečnit jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele /§2259-2263 OZ/.
4. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do bytu, aby zjistil, jaký je jeho stavebně technický stav, stavy vodoměrů apod., dále jak nájemce byt udržuje a zda při jeho užívání šetří jeho technický stav. Nájemce je povinen tuto prohlídku umožnit, po předběžném oznámení, ve vhodnou denní dobu a předložit všechny vyžádané doklady včetně průkazů totožnosti osob, které v bytě bydlí.
5. Po skončení nájmu odevzdá nájemce pronajímateli byt ve stavu, v jakém ho převzal (vyklizený, vymalovaný) s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání.
6. Pronajímatel bere na vědomí, že mu nepřísluší nárok na nájemné za vybavení bytu, které si pořídil nájemce vlastním nákladem.

V.

Zvláštní ujednání k době nájmu

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pokud bude nájemce dodržovat veškeré povinnosti, které pro něj vyplývají z právních předpisů, bude plnit ujednání obsažená v této nájemní smlouvě a bude chtít užívat byt i po uplynutí sjednané určité nájemní doby, požádá pronajímatele, prokazatelným způsobem (písemně) nejpozději 30 dnů před ukončením smlouvy, o prodloužení nájemního vztahu.
2. Nájem bytu je možno ukončit výpovědí podle příslušných ustanovení Občanského zákoníku, anebo dohodou stran.

VI.

Doložka platnosti právního úkonu dle zákona o hl. m. Praze

Pronajímatel prohlašuje, že na jeho straně byly splněny všechny podmínky pro sjednání nájemní smlouvy k předmětným nemovitým věcem, a že uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou Městské části Praha Ďáblice dne 20.8.2025. Toto prohlášení se činí podle ustanovení § 43 zákona č. 131/2000 Sb., o hl. m. Praze, v platném znění a považuje se za doložku potvrzující splnění podmínek tohoto zákona.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží pronajímatel a jedno nájemce.
2. Nájemce prohlašuje, že je seznámen s právem a povinností pronajímatele svobodně vyhledávat, přijímat, poskytovat a rozšiřovat informace dostupné mu z jeho úřední činnosti ve smyslu ustanovení čl. 17 Listiny základních práv a svobod. Nájemce bere na vědomí úmysl a cíl pronajímatele vytvářet transparentní majetkoprávní poměry a poskytovat otevřené informace o jeho nakládání s majetkem směrem k veřejnosti.
3. Nájemce tímto uděluje pronajímateli souhlas se zpracováním osobních údajů Nájemce v souladu se zákonem č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce tímto také výslovně uděluje pronajímateli souhlas se zpřístupněním a zveřejněním této smlouvy, jakož i všech právních jednání a okolností souvisejících s touto smlouvou.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva vyjadřuje jejich úplné a výlučné vzájemné ujednání týkající se daného předmětu této smlouvy. Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určitě a srozumitelně, na základě jejich pravé, vážně míněné a svobodné vůle. Na důkaz uvedených skutečností připojují vlastnoruční podpisy své, svých oprávněných osob či zástupců.
Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

V Praze dne

Pronajímatel

Nájemce