

NÁJEMNÍ SMLOUVA na dobu určitou

NS č. xxx/2026

1)

Městská část Praha 3
IČO: 00063517
se sídlem Havlíčkovo nám. 700/9, Praha 3
zastoupená místostarostou, panem Mgr. Ondřejem Rutem

(dále jen **pronajímatel**)

a

2)

Paní: [REDACTED]
Datum narození [REDACTED]
Dosud bytem: Českobratrská 274/9, Žižkov, 130 00 Praha 3

(dále jen **nájemce**)

uzavřeli dle ustanovení § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb. (občanský zákoník) tuto nájemní smlouvu:

I. Úvodní ustanovení

- 1) Pronajímatel ve smyslu zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze a Statutu hl. města Prahy, v platném znění (obecně závazná vyhláška hl. m. Prahy č. 55/2000 Sb., hl. m. Prahy), vykonává práva a povinnosti vlastníka bytu č. [REDACTED] ve 3. podlaží domu č.p. 274 v Praze 3, k. ú. Žižkov, ul. Českobratrská 9 (dále též jen „byt“ či „předmět nájmu“).
- 2) Byt se sestává ze 3 obytných místností, kuchyně, koupelny, WC, komory, předsíně, lodžie a sklepa.
- 3) Při uzavírání smlouvy strany vycházejí z toho, že v bytě bude bydlet 1 osoba (včetně nájemce).

II. Předmět smlouvy

- 1) Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci do užívání byt uvedený v čl. I. s účinností **od 01.09.2026 na dobu určitou do 31.08.2027.**
- 2) Podkladem k uzavření smlouvy jsou následující dokumenty pronajímatele:
 - Usnesení, které vydala Rada městské části Praha 3 č. 2026/xxxx dne xx.xx.xxxx

- 3) Byt bude nájemci předán správcem uvedeným v čl. VI. této smlouvy na základě předávacího protokolu.

III. Nájemné a úhrady za služby

- 1) Nájemné bylo sjednáno ve výši 180 Kč za m²/měsíčně. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání bytu nájemné ve výši **14 101 Kč/měsíčně**. Rozpis nájemného je uveden v evidenčním listě, který je nedílnou součástí této smlouvy.
- 2) Pronajímatel se zavazuje prostřednictvím správce, kterým je Správa zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s., Olšanská 7, Praha 3, poskytovat nájemci plnění spojená s užíváním bytu (dále jen služby). Rozsah služeb a výše úhrad za služby je uvedena v evidenčním listě, který je jako příloha nedílnou součástí této smlouvy. Služby platí nájemce zálohově a vyúčtování skutečné výše nákladů a záloh na služby provede správce v souladu se zák. č. 67/2013 Sb. za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období. Nedoplatky a přeplatky z vyúčtování záloh na služby jsou splatné do 4 měsíců od doručení vyúčtování. Smluvní strany sjednávají, že bude-li nájemce pokračovat v nájmu bytu i v dalším zúčtovacím období, nebudou přeplatky z vyúčtování služeb ve výši nepřesahující 500,00 Kč vráceny nájemci, ale budou převedeny na platby za služby na další zúčtovací období. Nájemce může i přes výše uvedené v konkrétním případě požádat o vrácení přeplatku v jakékoliv výši a pronajímatel je povinen takové žádosti vyhovět.
- 3) Jiné služby, než ty uvedené v evidenčním listu, bude nájemce odebírat přímo na základě smlouvy s dodavatelem těchto služeb (např. energií). Nájemce si odběr těchto energií v součinnosti s Pronajímatelem převede na sebe, jinak odpovídá za vzniklou škodu.
- 4) Nájemné a zálohy na služby se platí počínaje dnem uvedeným v čl. II smlouvy, a to společně, měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se nájemné a zálohy na služby platí.
- 5) Pronajímatel má právo upravovat výši záloh na služby podle skutečných nákladů na služby za uplynulé období nebo v případě zvýšení cen služeb jejich dodavateli nebo v případě změny počtu osob žijících v předmětu nájmu. Nová výše záloh platí od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení nové výše záloh nájemci. K takové úpravě není třeba uzavření dodatku ke smlouvě, přičemž po provedení úpravy je nájemci předán nový evidenční list, který nahradí evidenční list v příloze této smlouvy.
- 6) V případě prodlení s placením nájemného a úhrad za služby je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci dle § 1970 občanského zákoníku zaplacení úroku z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb.

6/7) Nájemce i pronajímatel konstatují, že nájemci z důvodu úhrady dřívějších dluhů za užívání předmětu nájmu před uzavřením této smlouvy a z vyúčtování služeb za rok 2025 vznikl u pronajímatele přeplatek. Nájemce souhlasí, aby přeplatek byl ze strany pronajímatele započítán na náhradu za bezesmluvní užívání předmětu nájmu před počátkem nájmu dle této smlouvy a ve zbývajícím rozsahu bude pronajímatelem postupně použit k úhradám budoucího nájemného dle této smlouvy ve lhůtách jeho splatnosti, a to až do jeho úplného vyčerpání.

IV. Podmínky nájmu

- 1) Nájemce je povinen oznámit pronajímateli prostřednictvím správce bez zbytečného odkladu skutečnosti rozhodné pro nájemní vztah a stanovení výše úhrad za služby. Dojde-li ke zvýšení počtu osob žijících v bytě, je nájemce povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli do 2 měsíců po změně. Nesplnění této povinnosti je porušením povinností nájemce a závažným důvodem k výpovědi nájmu bytu.
- 2) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat byt ani jeho část do podnájmu, převést nájem k bytu na jinou osobu, a to ani pokud v něm sám trvale bydlí dle § 2274 občanského zákoníku. Přenecháním bytu do podnájmu se rozumí rovněž poskytování krátkodobých podnájmů nebo ubytovacích služeb v předmětném bytě, zejména prostřednictvím internetových portálů k tomu určených. Porušení tohoto odstavce se považuje za porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem.
- 3) 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 touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy. Přitom jsou nájemce a příslušníci jeho domácnosti povinni maximálně šetřit a chránit užívaný majetek a dodržovat dobré mravy, zejména dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující i ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv.
- 4) Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.
- 5) Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu, a to v následujícím rozsahu:
 - 5.1) drobné opravy - opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je v majetku pronajímatele, zejména:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.
 - g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva,

včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

h) za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v bodech a) – g).

5.2) běžná údržba

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v bodě 5.1) písm. g) této smlouvy, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Další podmínky běžné údržby a oprav předmětu nájmu stanoví nařízení vlády č.308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.

- 6) Případné stavební úpravy, adaptace, rekonstrukce a jiné stavební práce či jiné úpravy předmětu nájmu je nájemce oprávněn provádět pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Tyto případné úpravy provede nájemce na svůj náklad, přitom je povinen dodržet beze zbytku ustanovení obecně závazných právních předpisů, této smlouvy, jakož i pravidel chování v domě. Dohodou účastníků se vylučuje uplatnění ustanovení § 2220 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku. V případě, že nájemce provede stavební či jiné úpravy bytu bez předchozího souhlasu pronajímatele, nemá nárok na jakoukoliv kompenzaci takto vynaložených nákladů či za náhradu zhodnocení předmětu nájmu a po skončení nájmu je předmět nájmu povinen uvést do původního stavu, nedohodnou-li se strany jinak.
- 7) Nebude-li stranami dohodnuto jinak, zavazuje se nájemce při vyklizení a odevzdání bytu po skončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou udělit souhlas s převodem měřidel na Pronajímatele.
- 8) Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za věci vnesené do bytu nájemcem. Nájemci se doporučuje pro celou dobu nájmu uzavřít pojištění osobních movitých věcí, které se budou v bytě nacházet a pojištění pro případ škody způsobené třetím osobám v souvislosti s nájmem bytu.

V.

Ukončení nájemního vztahu

- 1) Nájem lze ukončit písemnou dohodou stran nebo písemnou výpovědí za podmínek dle § 2288 a násl. občanského zákoníku. Ustanovení § 2285 občanského zákoníku nebude použito.
- 2) Pronajímatel může vypovědět nájem bytu s tříměsíční výpovědní dobou dle § 2288 odst. 1 občanského zákoníku - zejm. pro hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu. Výpovědní doba běží od 1. dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, co byla výpověď doručena druhé straně.
- 3) Pronajímatel má právo vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby dle § 2291 občanského zákoníku, poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem. Za zvlášť závažný způsob porušení povinností se považuje zejména nezaplacení nájemného a úhrady za

služby za dobu 3 měsíců, způsobení závažné či nenapravitelné škody v bytě či domě i závažné porušování soužití v domě, neoprávněné užívání bytu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. V případě výpovědi nájmu bez výpovědní doby nájem skončí ke dni doručení výpovědi a nájemce je povinen byt vyklidit a odevzdat nejpozději do 1 měsíce od skončení nájmu.

- 4) Nájemce je oprávněn nájem vypovědět zejména za podmínek stanovených v § 2287 občanského zákoníku.
- 5) Ke dni skončení nájmu, příp. nejpozději do 1 měsíce po skončení nájmu v případě výpovědi bez výpovědní doby, je nájemce povinen byt vyklidit a vyklizený protokolárně odevzdat správci domu se vším příslušenstvím, vybavením a zařízením ve stavu, v jakém byt převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při užívání a údržbě. Nájemce je povinen předmět nájmu před předáním vymalovat bílou barvou, nebyl-li ze strany nájemce takto vymalován v poslední roce před skončením nájmu. Při porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn zajistit vymalování sám na náklady nájemce. Vyklizený předmět nájmu je nájemce povinen předat protokolárně prostřednictvím správce. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a nic mu nebrání v přístupu do bytu.
- 6) V případě prodlení nájemce s předáním předmětu nájmu v den skončení nájmu je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500 Kč za každý den prodlení se splněním této povinnosti. Výše smluvní pokuty je omezena do výše trojnásobku měsíčního nájemného. Pronajímatel má v takovém případě rovněž právo na náhradu za užívání předmětu nájmu ve výši ujednaného nájemného a záloh za poskytnuté služby spojených s užíváním předmětu nájmu, případně obvyklého nájemného, pokud obvyklé nájemné převyšuje nájemné ujednané, až do dne, kdy nájemce předmět nájmu skutečně odevzdá.

VI.

Závěrečná ustanovení

- 1) Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž jedno obdrží nájemce, dvě pronajímatel a jedno správce, tj. Správa zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s.
- 2) Smluvní strany si smlouvu přečetly a souhlasí s jejím obsahem. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu smluvními stranami.
- 3) Veškeré doplnění nebo změny této smlouvy je možné provádět pouze formou písemných dodatků k této smlouvě, podepsaných smluvními stranami. Výjimkou je změna evidenčního listu provedená z důvodu změny počtu osob, užívajících byt nebo z důvodu výše plateb za služby. V případě, že dojde ke změně adresy k doručování písemností, je smluvní strana povinna tuto změnu neprodleně písemně oznámit druhé smluvní straně.
- 4) Práva a povinnosti smluvní stran, touto smlouvou neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.
- 5) Správu předmětu nájmu vykonává za pronajímatele správce. Správce vykonává práva a povinnosti pronajímatele související se správou předmětu nájmu, proto se nájemce bude po dobu nájemního poměru ve věcech souvisejících se správou předmětu nájmu (včetně vrácení předmětu nájmu) obracet na správce. Právní jednání směřující ke změně či zániku

nájmu (např. výpověď, návrh na ukončení nájmu dohodou, apod.) však nájemce adresuje vždy pronajímateli. Kontaktní údaje správce jsou: **Správa zbytkového majetku Praha 3 a.s., Olšanská 2666/7, 130 00 Praha 3.**

6) Příloha: evidenční list nájemce

V Praze dne:

V Praze dne:

.....
pronajímatel

.....
nájemce (společní nájemci)

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 Rady městské části Praha 3, a to usnesením ze dne xx.xx.2026 č. RMČ/2026/xxxx .

Městská část Praha 3
Havlíčkovo náměstí 700/9, 130 00 Praha 3, IČ 00063517
zastoupená společností
Správa zbytkového majetku MČ Praha 3 a.s.
Olšanská 2666/7, 130 00 Praha 3

EVIDENČNÍ LIST

pro výpočet nájemného z bytu a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (služby)

I. Základní údaje			
Nájemce:		Rodné číslo:	SIPO:
Adresa objektu:	Českokobratrská 274/9	Č. jedn.: byt č.	Velikost bytu: 3+1
Smlouva od:	01.09.2026 doba určitá do 31.08.2027	Počet hlášených osob: 1	- z toho na služby 1
Číslo účtu MČ Praha 3:	9021-2000781379/0800	Variabilní symbol:	0027400711
Číslo účtu pro přeplatky:	123-2180260297/0100	Telefon:	
Email:		Datová schránka:	

III. Základní příslušenství a způsob vytápění			
WC:	1 x	Koupelna:	1 x
Výtah:		jednotka užívá	
Způsob vytápění: dle m2		Kvalita bytu: byt standardní kvality	

IV. Podlahová plocha v m2				
Charakter místnosti:	Plocha místnosti		Sazba za m2	Nájemné (sazba x zap. plocha)
	skutečná	započitatelná		
Obytná místnost	18,70	18,70	180,00	3 188,88 Kč
Obytná místnost	12,65	12,65	180,00	2 157,19 Kč
Obytná místnost	12,25	12,25	180,00	2 088,97 Kč
Kuchyně	12,50	12,50	180,00	2 131,61 Kč
Koupelna	2,79	2,79	180,00	475,77 Kč
WC	1,05	1,05	180,00	179,05 Kč
Komora	1,20	1,20	180,00	204,63 Kč
Předsíň	8,50	8,50	180,00	1 449,49 Kč
Lodžie	6,70	6,70	180,00	1 142,54 Kč
Sklep	2,00	2,00	180,00	341,06 Kč
Celkem	78,34 m2	78,34 m2		14 101,00 Kč

V. Základní měsíční nájemné v Kč	14 101,00 Kč
---	---------------------

VI. Měsíční nájemné za vybavení bytu dle dohody	0,00 Kč
--	----------------

VII. Výpis předpisu nájemného včetně stanovených záloh placených služeb										
Vybavení	Nájem	Úklid	Výtah	UT	Voda	STA	Popelnice	El na dům	Komíny	Jiné
0	14 101	80	90	2 500	600	0	200	80	0	0
Celkový předpis platný od 01.09.2026										17 651,00 Kč

Upozorňujeme, že stanovené výše záloh placených služeb může být změněna vzhledem k vývoji cen těchto služeb.

Souhlasím s údaji uvedenými v evidenčním listě

V Praze dne 06.08.2026

Správa zbytkového majetku
MČ Praha 3 a.s.
Oddělení správy nemovitostí
Olšanská 2666/7, 130 00 Praha 3
IČ: 285 33 062
-2-

Pronajímatel - správce

Nájemce