

N Á J E M N Í S M L O U V A

uzavřená v souladu s ust. § 685 a násl. občanského zákoníku

1. **XXX**
(dále jen „pronajímatel“)

2. **YYY**
(dále jen „nájemce“)

Článek I. - Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je členem **Společenství vlastníků jednotek Šípková domů č.p. 1866, 1867, 1868 a 1869 v Praze 4 Krči** a vlastníkem bytové jednotky číslo 13, o celkové podlahové ploše 36 m² + 6 m² lodžie, umístěné v přízemí bytového domu č.p. 1869 ul. Šípková, v katastrálním území Praha 4 – Krč dle LV 7916.
2. Pronajímatel pronajímá nájemci bytovou jednotku č. 13 domu č.p. 1869/6 v k.ú. Praha 4 - Krč. Byt má 2 pokoje, 1 předsiň, WC společné s koupelnou a nachází se v přízemí domu. Přesný rozsah a vybavení tohoto bytu bude uvedeno v „Protokolu o předání a převzetí bytové jednotky“, který bude přílohou této smlouvy.
3. Pronajímatel předává nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání při podpisu této smlouvy. Přesný rozsah vybavení a stavu bytu bude uveden v "Protokolu o předání a převzetí bytové jednotky", který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy – viz též články III. a IV.

Článek II. - Doba nájmu

1. Uživací poměr vzniká dnem **1.1.2026**.
2. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od **1.1.2026** do **31.12.2026** s podmínkami ukončení nájmu, které řeší tato smlouva.
3. Smlouva bude opakovaně prolongována vždy o dobu nájmu na 1 rok, neprojeví-li alespoň jedna ze zúčastněných stran písemnou formou svou vůli ukončit nájemní vztah ke dni, k němuž je nájemní vztah sjednán. Oznámení o skončení nájemního vztahu předá osobně nebo zašle protistraně na adresu nebo e-mail uvedený v záhlaví této smlouvy (v případě e-mailu protistrana musí potvrdit přijetí) - nejpozději však dva měsíce před sjednaným termínem skončením nájmu. V pochybnostech se má za to, že dnem doručení je třetí den ode dne podání oznámení o skončení nájmu na poštu.
4. Nájemce nebo pronajímatel má právo vždy během posledního měsíce, kdy bude končit nájem, nejpozději do 15. dne v měsíci, požádat protistranu o uzavření dodatku (písemně nebo elektronicky) k této smlouvě, na základě, kterého by se smlouva prodlužovala vždy o rok. Takový dodatek bude zpravidla měnit i cenu nájmu. Pokud protistrana návrh na dodatek nepřijme, začne následujícím měsícem místo prolongace běžet dvouměsíční výpovědní lhůta. Pokud během této výpovědní lhůty se obě strany dohodnou a podepišou nový dodatek, dojde ke zrušení výpovědní lhůty a dojde zpětně k platnosti uzavřeného dodatku.

Článek III.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu

1. Nájemce se zavazuje platit nájemné za užívání bytu, a to na účet určený pronajímatelem.
2. Nájemné může pronajímatel upravovat podle platných předpisů nebo okolností rozhodujících pro stanovení výše nájemného. Úhrady a zálohy za služby (dále jen "úhrady") byly určeny podle cenových předpisů.

Úhrady jsou kalkulovány na základě **evidenčního listu** vydaného SVJ Šípková domů č.p. 1866, 1867, 1868 a 1869 v Praze 4 Krči na osobu pronajímatele + **záloha na odběr elektřiny** pro Pražské energetické závody. V době podpisu smlouvy jsou zálohy kalkulovány pro 1 osobu:

Služby SVJ (odpad, úklid, STA, společná elektřina, ...)	840 Kč
Teplá voda	900 Kč
Studená voda	500 Kč
Teplo	500 Kč
Elektřina	900 Kč

Celkem tedy na **3.640,- Kč** za měsíc pro jednu osobu.

Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení úhrad se přiměřeně změní i výše příslušných úhrad počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodů pro změnu. Změnu veškerých plateb oznámí pronajímatel nájemci písemně nebo e-mailem a nájemce je povinen nově určené platby platit od data, který určí pronajímatel.

3. Nájemné je stanoveno ve výši **14.300,- Kč** za měsíc. Nájemné a zálohy na služby je splatné dopředu, a to tak, aby nejpozději **k 15. dni v měsíci**, ve kterém trvá nájemní poměr, měl pronajímatel nájemné připsáno na svém účtu. Nájemné je zaplacen **včas připsáním peněz na účet** pronajímatele. V případě prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši **0,25%** denně z dlužné částky, nejméně však 100,- Kč za každý den prodlení.
4. Po uplynutí 12 měsíců dochází k automatickému navýšení nájemného o **400 Kč (2,7%)**, pokud se obě strany formou dodatku nedohodnou na jiné úpravě výše nájemného.
5. Pronajímatel sepiše po podepsání této smlouvy s nájemcem "**Protokol o předání a převzetí bytové jednotky**", který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.
6. Nájemné a zálohy na služby jsou splatné na **účet č.ú. 670100-2206419332/6210**. Nájemce není oprávněn vůči nájemnému nebo platbám na úhradu služeb použít institut zápočtu svých případných pohledávek vůči pronajímateli.
7. Nájemce umožní pronajímateli průběžně, nejméně jednou za 3 měsíce, kontrolu stavů elektroměru, měřičů pro teplou a studenou vodu a indikátorů spotřeby tepla, jestli odpovídá placeným úhradám. Pokud reálná spotřeba elektrické energie, tepla anebo vody přesáhne o **10%** výši záloh, může pronajímatel úměrně navýšit zálohy na úhradu za služby.
8. Přepłaty na úhradách za služby spojené s nájmem bytu použije pronajímatel nájemci do 15 dnů od jejich vyúčtování. Pokud nájemce nebude užívat bytovou jednotku celé období (tj. kalendářní rok), za které dělá vyúčtování SVJ Šípková a Pražská energetika, nebo nebude vyúčtování hotovo (cca květen) provede kalkulaci vyúčtování pronajímatel na základě stavů měřidel pouze pro elektřinu, teplo, teplou a studenou vodu. Cena za měrnou jednotku bude vypočítána z vyúčtování SVJ Šípková nebo Pražské energetiky v daném kalendářním roce. Pokud nebude vyúčtování ještě dostupné, použije se cena za měrnou jednotku z předchozího roku povýšená o **5%**.

Kalkulované ceny za měrnou jednotku pro rok 2026 jsou:

teplá voda	896 Kč/m3
studená voda ...	177 Kč/m3
elektřina	10 Kč/kWh
teplo	4,2 Kč/dílek + 61 Kč/m²

9. Nedoplatky na úhradách za služby spojené s nájmem bytu použije nájemce pronajímateli do 15 dnů od jejich vyúčtování, popř. bude při ukončení nájemného vztahu odečten z kauce (viz. Článek III. odstavec 10.)
10. Pronajímatel převezme při podepsání smlouvy v hotovosti nebo okamžitou platbou od nájemce ve smyslu ust. §686a o.z. **20.000,- Kč** (dvacet tisíc korun českých) - peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytované v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem (dále jen: kauce) včetně úhrady vzniklé škody. Kauce bude držena na účtu, na který bude nájemce platit nájemné. Pronajímatel je oprávněn s kaucí naložit a vyúčtovat ji v souladu se zákonem. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí.
11. Při skončení nájemního vztahu bude kauce, pokud nebyla oprávněně čerpána dle této smlouvy, pronajímatelem vrácena nájemci nebo jeho právnímu nástupci, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli.

Článek IV. - Práva a povinnosti při užívání bytu

1. Nájemce přebírá byt v takovém stavu, jaký je uveden v "Protokolu o předání a převzetí bytové jednotky". Protokol je sepsán mezi účastníky smlouvy a je nedílnou součástí této nájemní smlouvy. Nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
2. Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
3. Nájemce je povinen plnit stanovené udržovací povinnosti v bytě v rozsahu běžné údržby, kde definice tohoto pojmu je stanovena obecně závazným právním předpisem.
4. Pronajatý byt nebo jeho část může nájemce přenechat jinému do podnájmu jen s předchozím souhlasem pronajímatele, jinak je smlouva o podnájmu neplatná. Nájemce se zavazuje vyžádat si pronajímatelův písemný souhlas k tomu, aby v bytě byla přihlášena k trvalému pobytu jakákoliv osoba. Bez písemného souhlasu pronajímatele nelze nikomu zřídit na adrese bytu trvalý pobyt ve smyslu zákona o evidenci obyvatelstva.
5. Nájemní smlouvu porušuje zvláště hrubým způsobem ten nájemce, který by chtěl na nájemním bytu získat finanční plnění ze strany jiných osob, jedná se např. o krátkodobé i dlouhodobé ubytování osob za úplatu, nabízení bytu k výměně za úplatu atp.
6. Nájemní smlouvu porušuje zvláště hrubým způsobem ten nájemce, který bez předchozího písemného povolení v bytě podniká, ať už na základě živnostenského oprávnění, či bez něho.
7. V případě, že nájemce pronajímá byt bez předchozího souhlasu pronajímatele, bude toto jednání považováno za hrubé porušení povinností nájemce bytu. Hrubým porušením povinností se rozumí i zřízení trvalého pobytu osobě, kterou písemně neodsouhlasil pronajímatel.
8. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy, ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Nutná povolení, technickou dokumentaci a kolaudaci si musí nájemce zajistit sám na vlastní náklad. Nebude-li písemně dohodnuto jinak, zůstanou provedené úpravy pronajímateli bez jakýchkoli náhrad.

9. Nájemce se zavazuje udržívat na svůj náklad předmět nájmu v čistém a užitelném stavu. Dále se zavazuje dodržovat veškeré protipožární, bezpečnostní a hygienické předpisy, ustanovení a technické normy pro provoz předmětu nájmu a jeho příslušenství a užívat je v souladu s nimi.
10. Nájemce si hradí drobné opravy nepřevyšující částku 1 000,- Kč a v rozsahu stanoveném OZ a nařízením vlády v § 2257 odst. 2. Požadavky na údržbu a opravy většího rozsahu je nájemce povinen uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu, jinak bude odpovídat za vzniklé škody. Nájemce je povinen umožnit přístup do dotčené části budovy, zástupcům organizací pro potřeby odečtu měřidel.
11. Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů.
12. Nájemce nebude po fasádě domu vést žádné kabely (televizní antény) ani umísťovat paraboly satelitních antén, reklamy apod.
13. Při poškození vybavení bytu bude pronajímatel po nájemci požadovat úhradu škody (nevztahuje se na běžné opotřebení).
14. Nájemce se **zavazuje uzavřít** v jakémkoliv pojišťovací ústavu „**Pojištění odpovědnosti za škodu občanů**“ (roční pojistné činí cca 1000,-Kč), případně předloží originál jiné pojistky, kde je toto její součástí. Pokud se jedná o starší pojistnou smlouvu, předloží k ní nájemce k nahlédnutí doklad o úhradě pojistného pro aktuální pojistné období (např. výpis z banky). Doklad o pojištění je podmínkou pro předání bytu. Tuto pojistku musí nájemce vždy osobně doložit nejpozději do jednoho kalendářního měsíce po zahájení další prolongace této nájemní smlouvy. Pokud tak neučiní může pronajímatel vypovědět nájemní vztah s měsíční výpovědní lhůtou.
15. Pronajímatel má právo kontroly stavu a rozsahu používání předmětu nájmu s tím, že toto oznámí nejméně 3 dny předem a kontrola bude provedena za přítomnosti nájemce. Nájemce je povinen po předchozí výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
16. Nájemce souhlasí s plněním povinností dle domovního řádu (*hlavně se jedná dodržování nočního klidu po 22. hodině apod. a omezení hlasitých činností jako je vrtání apod. v neděli a svátky*)
17. Nájemce nesmí v bytě kouřit a chovat volně pobíhající zvířata.

Článek V. - Zánik nájmu bytu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou končí uplynutím sjednané doby nájmu, písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. Pronajímatel je oprávněn vypovědět smlouvu z výpovědních důvodů uvedených v OZ. Nájemce může dát výpověď i bez udání důvodu. Výpověď musí být v obou případech písemná, výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi. Výpovědní lhůta činí 2 (dva) měsíce.
2. Nájemce má právo odstoupit od této smlouvy, jestliže nastanou v bytě závady závažného charakteru, znemožňující jeho užívání, a pronajímatel po písemném upozornění nevyvíjí náležité úsilí k jejich odstranění.
3. Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce (případně i další osoby s ním byt užívající) povinen vyklidit z bytu všechny své věci a vyklizený byt předat pronajímateli včetně veškerého vybavení, které na počátku nájemního stavu převzal, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě.
4. Po podané výpovědi nebo měsíc před skončením nájmu a předáním bytu je nájemce povinen umožnit zájemci o pronajmutí prohlídku bytu v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce, a to i opakovaně. Nájemce nesmí být prohlídkou zbytečně obtěžován.
5. Nájemce se na své výslovné přání s pronajímatelem dohodl tak, že bude-li v prodlení s placením nájemného o více než 30 dní, bude existence této skutečnosti považována za výpověď této smlouvy dávanou nájemcem s okamžitou účinností. Posledním dnem nájmu je tak 30. den prodlení s placením nájemného.
6. Poruší-li tuto nájemní smlouvu nájemce zvláště hrubým způsobem, má pronajímatel právo tuto nájemní smlouvu vypovědět bez nároku na náhradní byt či ubytování.

Článek VI. - Odevzdání bytu

- a) Po zániku nájmu je nájemce povinen byt vyklidit (mimo původní vybavení) a vyklizený předat pronajímateli. O odevzdání a převzetí bude sepsán samostatný protokol.
- b) Sjedná se, že nájemce předá vyklizený byt pronajímateli poslední den nájmu v 17.00 hodin.
- c) Náhradní převzetí
- ❖ V případě, že nájemce v den a čas uvedený v odstavci "b)" předmět nájmu z důvodu na straně nájemce nepředá, převezme si ho pronajímatel po marném uplynutí lhůty sám (dále: náhradní převzetí). Aktu náhradního převzetí se zúčastní notář nebo advokát nebo dvě nezávislé osoby (tj. nikoli příbuzní pronajímatele).

- ❖ O náhradním převzetí účastníci sepišou protokol o náhradním převzetí předmětu nájmu nebo notářský zápis o náhradním převzetí předmětu nájmu (dále: protokol). V protokolu se uvede zejména datum, čas, jména a příjmení a rodná čísla přítomných náhradního převzetí.
- ❖ Pro náhradní převzetí platí vyvratitelné domněnky, že všechny věci, nacházející se v předmětu nájmu (mimo původního vybavení) v okamžik náhradního převzetí, jsou ve vlastnictví nájemce. Pronajímatel má právo zadržet všechny movité věci ve vlastnictví nájemce nacházející se v době náhradního převzetí v předmětu nájmu do doby, než nájemce vyrovná dlužné nájemné a dluhy na úhradách za služby. Pokud nájemce tyto dluhy nevyrovná do 30 dnů ode dne náhradního převzetí včetně skladného ve výši jednoho měsíčního nájemného, má se za to, že tímto převádí movité věci zadržené v předmětu podnájmu do vlastnictví pronajímatele.
- ❖ Po náhradním převzetí má pronajímatel právo uzavřít další nájemní smlouvu na tyto prostory s kteroukoli třetí osobou.
- ❖ Náhradním převzetím odpovídá pronajímatel za škody, které kdokoli způsobí na jím zadržovaných věcech.

Článek VII. – Spolubydlící osoby

V době uzavření této nájemní smlouvy je spolubydlícím:

- **X**

Další osoby smějí byt obývat pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce je povinen předem písemně oznámit pronajímateli veškeré zamýšlené změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob.

Článek VIII. - Závěrečná ustanovení

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání bytu, společných prostor a zařízení domu příslušná ustanovení občanského zákoníku a další obecně závazné předpisy.
2. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech v českém jazyce, z nichž jeden obdrží pronajímatel, jeden nájemce. Smlouva nabývá účinnosti podpisem této nájemní smlouvy.
3. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí být provedeny v písemné formě.
4. Tato smlouva se řídí českým právem, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.
5. Smluvní strany závěrem prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že tato je uzavřena určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, přičemž určitost a svobodu své vůle stvrzují svými níže uvedenými podpisy.

V Praze dne 1.1.2026	V Praze dne 1.1.2026
Pronajímatel	Nájemce
Podpis	Podpis

Pronajímatel podpisem stvrzuje že převzal okamžitou platbou kauci částku 20.000,- Kč (dvacet tisíc korun českých)

Protokol o předání a převzetí bytové jednotky

- 1. XXX**
(dále jen „pronajímatel“)
- 2. YYY**
(dále jen „nájemce“)

Nájemce podle nájemní smlouvy ze dne 8.3.2024 tímto potvrzuje, že dnešního dne převzal do nájmu od nájemce **bytovou jednotku č. 13 v bytovém domě Šípková 1869/6**

a) Pronajímatel a nájemce po kontrole na místě samém stvrzují tyto stavy měřidel:

měřič	stav počítadla	měrná jednotka
měřič na spotřebu elektrické energie výrobní číslo: T125297		kWh
měřič na spotřebu studené vody měřidlo číslo: 04b6481956632019		m ³
měřič na spotřebu teplé vody měřidlo číslo: 04b6481956626492		m ³
měřič na spotřebu tepla – kuchyně měřidlo číslo: 24189787		jednotky
měřič na spotřebu tepla – ložnice měřidlo číslo: 24189801		jednotky

b) Pronajímatel přijímá od nájemce tyto klíče:

určení klíče	počet kusů
Čip pro odemčení vchodu do domu	2
Klíč pro kontejnerové stání	2
klíč pro bytovou jednotku – hlavní zámek	2
klíč od poštovní schránky	1
klíč k venkovním dveřím lodžie	2

c) Nájemce přijímá od pronajímatele byt s následujícím vybavením:

Předsín:

- Veliká šatní bílá skříň (4 dveře, 2 zrcadla, 4 šuplíky), botník (3 výklopné police), odkládací šatní stěna + botník na sezení
- Domácí telefon, WiFi router myDLink (umístěný ve stoupačce)
- Vysavač Sencor (teleskopická tyč, hubice), sušák na prádlo skládací, žehlicí prkno
- Podlahová krytina – PVC s lištami

Koupelna:

- 3 míchací baterie (umyvadlo, bideta, sprcha), umyvadlo se skříňkou, sprchový kout Ravak, bidetová sprcha, zrcadlo nad umyvadlem, závěsné WC, skříňka s košem na prádlo, WC štětka, držák mýdla a kartáčků na zuby, 2x věšák na ručník, mop na vytírání, plastový kýbl
- ventilátor iCON (nefunkční zavírání), pračka Whirlpool AWE 7519, žebříčkový radiátor + programovatelný spínač
- Podlahová krytina – dlažba
- Vnitřní plné dveře včetně kování a klíče
- Osobní digitální váha SOEHNE

Kuchyně:

- Bílá kuchyňská linka Jamall s dřezem a baterií FRANKE
- Varná deska BAUMATIC BHC605, digestoř se světlem BAUMATIC TEL 06 SS, vestavěná myčka BAUMATIC BID 46 SS, lednice s mrazákem Goddess RCD0150GW8AE bílá, mikrovlnná trouba SHARP
- Dvě stropní svítidla, závěsné zrcadlo, komoda, rozkládací pohovka + 2 červené polštáře + uvnitř jedna sada lůžkovin, rozkládací stůl + 2 židle, stojící lampa (2 žárovky)
- Podlahová krytina – plovoucí laminátová podlaha v barvě dubu
- Plastová okna se žaluziemi a záclonou

- 1 radiátor pro ústřední topení s termostatickou hlavicí
- Vnitřní prosklené dveře včetně kování a klíče

Ložnice:

- kovová manželská postel IKEA
- psací stůl + podstavec pod monitor, lampička, židle
- 2x police (nad stolem, nad postelí)
- 1 stropní svítidlo, 2 lampičky nad postelí
- Podlahová krytina – plovoucí laminátová podlaha v barvě dubu
- Plastové okno a balkónové dveře se záclonou a závěsem
- 1 radiátor pro ústřední topení s termostatickou hlavicí
- Vnitřní prosklené dveře včetně kování a klíče

Návody ke všem elektrospotřebičům v českém nebo anglickém jazyce.

Lodžie:

- zasklená s posuvným systémem, dveře se zámkem, závěsný sušák

e) Zjištěné závady při předání bytu

- větrák v koupelně se neuzavírá
- popraskaný spodek dveřních zárubní do koupelny a kuchyně
- poškozená obvodová lišta v předsíni před koupelnou
- poškození malby v předsíni a koupelně
- zvlněná podlaha v kuchyni před linkou, mezery mezi prkny
- ulomený roh kuchyňské desky
- prasklina v umyvadle v koupelně
- pračka – rez a odlupává se barva
-
-

e) Další ujednání

- **Nájemce přijímá kompletní návod k používání bytu. Nájemce návodům rozumí a zavazuje se je dodržovat.**

Na důkaz souhlasu připojují účastníci své podpisy.

V Praze dne 1.1.2026	V Praze dne 1.1.2026
Pronajímatel	Nájemce