

# Smlouva o nájmu bytu

č. 65/2023

na dobu neurčitou

uzavřená dále uvedeného dne, měsíce a roku dle § 2235 a následujícího zákona č. 89/2012 Sb.,  
Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), takto:

## 1. Účastníci

- 1.1. **Městská část Praha 14, a.s.**, se sídlem Bratří Venclíků 1073/8, 198 00 Praha 9,  
identifikační číslo 00231312,  
zastoupená obchodní společností **Správa majetku Praha 14, a.s.**  
se sídlem Metujská 907, 198 00 Praha 9,  
identifikační číslo 25622684,

(dále jen „pronajímatel“)

- 1.2.

(dále jen „nájemce“)

(společně dále jen „účastníci smlouvy“ nebo „smluvní strany“)

## 2. Preambule

- 2.1. Pronajímatel vykonává na základě §17 obecně závazné vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy při nakládání se svěřeným majetkem hlavního města Prahy všechna práva a povinnosti vlastníka a rozhoduje o všech majetkoprávních úkonech v plném rozsahu, a to, mimo jiné, i k pozemku parcelní číslo 566/33, jehož součástí je stavba č.p.: 670, vše se nacházející v katastrálním území Hloubětín, obec Praha (dále jen „**dům**“). Adresa domu je Kardašovská 670/15, Hloubětín, 198 00, Praha 9.
- 2.2. Pronajímatel pověřil správou domu obchodní společnost Správa majetku Praha 14, a.s. se sídlem Metujská ul. 907, 198 00 Praha 9, identifikační číslo 25622684, a to příkazní smlouvou č. 0516/2020/SMP14/1170 ze dne 30.6.2020 a ve znění pozdějších dodatků.

## 3. Předmět nájmu

- 3.1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou nájemci k zajištění bytových potřeb **byt** situovaný ve 3. nadzemním podlaží domu, o velikosti 50,05 m<sup>2</sup>, sestávající se z pokoje, kuchyně, předsíně, WC, koupelny, spíže a sklepní kóje (dále jen „**byt**“ nebo „**předmět nájmu**“).
- 3.2. Specifikace místností a podlahové plochy bytu, příslušenství, jakož i jeho vybavení jsou uvedeny v evidenčním listě, který nájemce obdrží formou listiny o předpisu nájmu a který tvoří přílohu č. 4 k této smlouvě.
- 3.3. Pronajímatel se zavazuje přenechat byt shora uvedený nájemci k zajištění jeho bytových potřeb, popřípadě i bytových potřeb členů jeho domácnosti, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné.

#### 4. Doba trvání nájmu

- 4.1. Pronajímatel přenechává byt do užívání nájemci **na dobu neurčitou od xx. xx. 2023.**
- 4.2. Předmět nájmu se pronajímatel zavazuje odevzdat nájemci nejpozději do xx. xx. 2023 přičemž mu odevzdá s předmětem nájmu vše, čeho je třeba k řádnému užívání. O předání bytu bude sepsán předávací protokol, který bude podepsán všemi účastníky této smlouvy.
- 4.3. Byt se považuje za zpřístupněný, jakmile obdrží nájemce klíče od bytu a nebude mu nic bránit v přístupu do bytu.

#### 5. Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

- 5.1. Výše nájemného byla sjednána v pevné částce **4.905,-Kč** za jeden měsíc, tj. **100,-Kč/m<sup>2</sup>** započitatelné plochy měsíčně. Započitatelná plocha bytu pro stanovení výše nájemného je **49,05 m<sup>2</sup>**. Nájemné je nájemce povinen platit předem na každý měsíc nejpozději do 5. (pátého) dne příslušného platebního období. Společně s nájemným (se stejnou splatností) je nájemce povinen platit zálohy a náklady za služby, které je povinen zajišťovat pronajímatel těmito službami jsou dodávka teplé a studené vody, tepla, elektřiny, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu a provoz výtahu.
- 5.2. Výše měsíčních plateb za služby je uvedena v evidenčním listě a může být pronajímatelem jednostranně upravena, a to s ohledem na skutečnou spotřebu či změnu cen dodávaných médií, eventuálně souvisejících právních předpisů. Změna výše záloh za služby bude nájemci sdělena v novém evidenčním listě.
- 5.3. Smluvní strany se dohodly, že z uhrazené částky může pronajímatel nejdříve přiřadit příslušnou část na úhradu záloh na služby a následně zbývající část bude považována za platbu nájemného. Tento způsob rozdělení platby bude aplikován na každou platbu pod variabilním symbolem **670011** bez ohledu na stav předcházejících plateb. Případné nedoplatky musí být uhrazeny zvláštní platbou s přesnou specifikací určení.
- 5.4. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohu za služby nejpozději poslední den jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši stanovené obecně platným předpisem.
- 5.5. Účastníci si sjednávají tzv. „*inflační doložku*“, na základě, které je pronajímatel oprávněn jednostranně k 1. dubnu příslušného kalendářního roku zvýšit sjednané nájemné o míru inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Takto vypočtená nová výše nájemného, zaokrouhlená na celé desítky korun, bude platit od 1. dubna daného roku do 31. března následujícího roku a současně se stane základem pro úpravu nájemného v následujícím roce. Zvýšené nájemné bude uplatněno písemným oznámením ze strany pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn jednou za tři roky zvýšit nájemné až o 20 % od posledně stanoveného (zvýšeného nájemného). Zvýšené nájemné je nájemce povinen platit od prvního měsíce, který následuje po měsíci, ve kterém bylo nájemci oznámeno zvýšení nájemného.
- 5.6. Rozúčtování cen a úhrady služeb bude provedeno v souladu se zákonem č. 67/2013, o poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor, prováděcích předpisů a pravidel schválených Radou městské části Praha 14 v platném znění.
- 5.7. Nájemce má právo požádat pronajímatele nejpozději do pěti měsíců od doručení vyúčtování o nahlédnutí do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby za minulý kalendářní rok, jakož i pořídit si z vyúčtování výpisy, opisy nebo kopie, a to vše v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb. v jeho platném znění; totéž platí o dokladech týkajících se účtovaných nákladů.

- 5.8. Případný nedoplatek či přeplatek záloh na poskytnuté služby jsou splatné do 7 (sedmi) měsíců od skončení účtovacího období.
- 5.9. V případě sporu účastníků o dlužné nájemné není pronajímatel oprávněn nájem z tohoto důvodu vypovědět, uloží-li nájemce dlužné nájemné, případně jeho spornou část, do notářské úschovy a vyrozumí o tom pronajímatele.
- 5.10. Ke dni uzavření nájemní smlouvy jsou příslušníky domácnosti nájemce dále uvedené osoby, které se současně s ním do bytu nastěhují: 0.

## 6. Práva a povinnosti účastníků

### 6.1. Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje:

- 6.1.1. přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k sjednanému účelu, udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě po dobu nájmu náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,
- 6.1.2. odstranit poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného,
- 6.1.3. zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
- 6.1.4. provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy, které není povinen provádět nájemce.

### 6.2. Nájemce je oprávněn:

- 6.2.1. pracovat nebo podnikat v bytě, nezpůsobí-li tím zvýšené zatížení pro byt nebo dům,
- 6.2.2. chovat v bytě zvíře, nezpůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Pokud chov vyvolá potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, je nájemce povinen tyto náklady nahradit pronajímateli,
- 6.2.3. provést **se souhlasem pronajímatele** úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu. Nesouhlasí-li pronajímatel se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud. Při skončení nájmu je povinen nájemce odstranit v bytě nebo domě změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav nežádá, porušení této povinnosti nájemcem je hrubým porušením jeho povinností z nájmu,
- 6.2.4. přijmout ve své domácnosti osobu blízkou. Přijmout osobu jinou, než blízkou za člena domácnosti je nájemce oprávněn pouze **se souhlasem pronajímatele**. Souhlas pronajímatele musí mít písemnou formu. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, je povinen oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost. Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a

nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Sníží-li se počet členů nájemcovy domácnosti, je nájemce povinen to oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu.

6.3. Nájemce je povinen:

- 6.3.1. užívat byt řádně v souladu s nájemní smlouvou,
  - 6.3.2. dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů,
  - 6.3.3. strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce,
  - 6.3.4. platit nájemné a náklady na služby dle této smlouvy,
  - 6.3.5. provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu dle přílohy č. 1 této smlouvy,
  - 6.3.6. oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl,
  - 6.3.7. oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku bytu, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem kontroly či provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
  - 6.3.8. sjednat pojištění domácnosti v rámci předmětu nájmu, a to na dobu, po kterou nájem trvá. Smlouvu o pojištění domácnosti je nájemce povinen pronajímateli předložit nejpozději do 14 dnů ode dne uzavření této smlouvy. V případě, že nájemce ve stanovené lhůtě nepředloží pronajímateli pojistnou smlouvu, jedná se o hrubé porušení jeho povinností vyplývajících z této smlouvy.
  - 6.3.9. Vždy na výzvu pronajímatele doložit, že stále splňuje podmínky přidělení bytu ve veřejném zájmu. Nájemce je povinen sám tuto skutečnost doložit vždy nejpozději 2 měsíce předtím, než dojde k prodloužení sjednané doby nájmu této smlouvy. Nesplnění této povinnosti se bere jako hrubé porušení této smlouvy.
- 6.4. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.
- 6.5. Bude-li nájemce předem vědět o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen to oznámit včas pronajímateli. Současně je povinen oznámit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.
- 6.6. Účastníci smlouvy se dohodli, že veškerá korespondence, oznámení, výpověď či jiné dokumenty vzniklé na základě této smlouvy mezi účastníky smlouvy nebo v souvislosti s ní



budou vyhotoveny v písemné formě a doručují se buď osobně nebo doporučenou poštou, k rukám a na doručovací adresy účastníků smlouvy uvedených shora této smlouvy nebo skrze webový portál na adrese *portal.smp14.cz*. Účastníci smlouvy jsou povinni bez zbytečného odkladu oznámit změnu adresy pro doručování.

## 7. Podnájem

- 7.1. Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, jen pokud v bytě sám bydlí. Ustanovení § 2272 občanského zákoníku se použije přiměřeně. Pokud dá nájemce část bytu do podnájmu třetí osobě, je povinen oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost. V případě, že nájemce nebude v bytě sám trvale bydlet, může dát byt nebo jeho část třetí osobě do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele. Žádost o udělení souhlasu musí být též v písemné formě.
- 7.2. Poruší-li nájemce výše sjednané povinnosti (odst. 7.1.), má se za to, že tím hrubě porušil svou povinnost, která mu vyplývá z této nájemní smlouvy. Za hrubé porušení povinnosti se rovněž považuje, pokud nájemce nenahlásí změnu počtu osob v bytě.
- 7.3. Podnájem končí společně s nájmem. Končí-li nájem, je nájemce povinen to sdělit včas podnájemci s uvedením rozhodných skutečností, kterými jsou zejména den skončení nájmu, délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.
- 7.4. Umožní-li nájemce v souladu se zákonem a touto smlouvou užívat věc třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby věc užíval sám.

## 8. Skončení nájmu

- 8.1. Nájem je možné ukončit dohodou účastníků smlouvy event. způsobem stanoveným v občanském zákoníku a níže uvedeným způsobem.
- 8.2. **Pronajímatel** může **vypovědět** nájem v **tříměsíční výpovědní době** pouze z důvodů uvedených v ustanovení § 2288 odst. 1 a 2 občanského zákoníku, je přitom povinen uvést výpovědní důvod ve výpovědi. Těmito důvody jsou:
  - 8.2.1. poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
  - 8.2.2. je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
  - 8.2.3. má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
  - 8.2.4. je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
  - 8.2.5. byt má být užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,
  - 8.2.6. pronajímatel potřebuje byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.
- 8.3. **Pronajímatel** má právo **vypovědět** nájem **bez výpovědní doby** a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména pokud:

- 8.3.1. nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
  - 8.3.2. poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
  - 8.3.3. způsobuje-li jinak závažné škody nebo hrubé obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo
  - 8.3.4. užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- 8.4. Nájemce je povinen odevzdat byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.
  - 8.5. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.
  - 8.6. Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si účastníci ujednali, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu.
  - 8.7. Nájemce je povinen odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
  - 8.8. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka bytu. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
  - 8.9. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a odpovídajících nákladů na služby, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.
  - 8.10. Při odevzdání věci je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do věci vložil nebo na ni vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata věci nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně její užívání.
  - 8.11. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhému účastníkovi. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
  - 8.12. V případě výpovědi ze strany pronajímatele je tento povinen poučit nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.
  - 8.13. Nájemce má právo podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.

## 9. Závěrečná ustanovení

- 9.1. Účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou plně svéprávní, že právní jednání spojená s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, porozuměli mu, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.
- 9.2. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky smlouvy.
- 9.3. Vztahuje-li se důvod neplatnosti jen na některé ustanovení této smlouvy, je neplatným pouze toto ustanovení, pokud z jeho povahy nebo obsahu anebo z okolností, za nichž bylo sjednáno, nevyplyvá, že jej nelze oddělit od ostatního obsahu smlouvy.
- 9.4. Tuto smlouvu je možné měnit pouze písemnou dohodou účastníků ve formě číslovaných dodatků podepsaných všemi účastníky smlouvy.
- 9.5. Nájemce podpisem této nájemní smlouvy potvrzuje, že se seznámil s Domovním řádem pro nemovitosti ve svěřené správě městské části Praha 14 ze dne 18. 3. 2019 (*dále jen „Domovní řád“*), který tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy a prohlašuje, že bude dodržovat povinnosti a pravidla stanovené Domovním řádem a bere na vědomí, že porušení Domovního řádu se bere jako závažné porušení nájemní smlouvy. Úplné a aktuální znění Domovního řádu je k dispozici v sídle společnosti Správa majetku Praha 14, a.s., Metujská 907 a dále na webových stránkách Správy majetku Praha 14 ([www.smp14.cz](http://www.smp14.cz)). Nájemce taktéž prohlašuje, že se seznámil se Zásadami k pronájmu bytů ve svěřené správě městské části Praha 14, které jsou účinné od 1. 9. 2022 a s Informací o zpracování jeho osobních údajů v souvislosti s uzavřením této nájemní smlouvy.
- 9.6. Tato smlouva je uzavřena ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a druhé vyhotovení Správa majetku Praha 14, a.s.

V Praze, dne .....

V Praze, dne .....

Pronajímatel: .....

Nájemce: .....

.....

Příloha č. 1 – Přehled drobných oprav a údržby

Příloha č. 2 – Domovní řád

Příloha č. 3 – Usnesení RMČ

Příloha č. 4 - Evidenční list

## **Příloha č. 1 k nájemní smlouvě č.65/2023**

**zpracovaná v souladu s Nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu**

### **Věcný rozsah drobných oprav a běžné údržby ve smyslu Nařízením vlády č. 308/2015 Sb., které hradí nájemce:**

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin (PVC, dlažba, koberec apod.), výměny prahů a lišt,
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
- c) opravy a 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, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
- d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
- e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
- f) opravy 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,
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
- h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
- i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h).

Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že drobné opravy a běžná údržba veškerých rozvodů elektroinstalace, ZTI a plynu („rozvodů“) ve společných prostorách domu jsou povinností vlastníka domu a předmětného bytu a že drobné opravy a běžná údržba těchto rozvodů v bytě a i ve společných prostorách domu za stanovenými měřidly, zejména bytovými vodoměry SV a TUV, hlavním bytovým elektrickým jističem s elektroměrem, bytovým plynoměrem, bytovými měřiči spotřeby tepla, RTN, jsou, v rozsahu a za podmínky stanovených nařízením vlády č.: 308/2015 Sb., povinností uživatele bytu.



## **Domovní řád**

### **pro nemovitosti ve svěřené správě městské části Praha 14**

#### **čl. 1**

##### **Úvodní ustanovení**

Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání bytů, nebytových prostor a společných částí v domech ve svěřené správě městské části Praha 14, přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi nájemci jednotek a pronajímatelem je stanovena v občanském zákoníku, ve vnitřních předpisech pronajímatele a správcovské organizace Správa majetku Praha 14, a.s., IČ: 25622684, se sídlem Praha 9 - Hloubětín, Metujská 907, PSČ 19800 (dále jen „správce“) a dále v jednotlivých nájemních smlouvách.

Po všech nájemcích bytových či nebytových prostor bude vyžadováno dodržování těchto pravidel v rozsahu od povinnosti ze zákona až po dodržování vyplývající ze slušného chování a vzájemné lidské ohleduplnosti.

#### **čl. 2**

##### **Základní pojmy**

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k bydlení.
2. Nebytové prostory jsou jednotlivé místnosti nebo soubory místností, které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.
3. Byty a nebytové prostory jsou dále označovány jako **jednotky**.
4. Společnými částmi /prostory/ domu jsou části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchod, schodiště, chodby, rozvody tepla, hlavní rozvody vody, kanalizace, plynu, elektřiny a společná televizní anténa, další skladovací prostory, atd.
5. Vlastníkem domu, resp. jednotek je hlavní město Praha a městské části Praha 14 je tento majetek svěřen Statutem hlavního města Prahy.
6. Správce je pověřená osoba nebo osoby zastupující vlastníka na základě příkazní smlouvy o správě majetku.
7. Nájemce je osoba, která má jednotku svěřenu do nájemního užívání. Pod tímto označením jsou uvažovány veškeré osoby, které užívají jednotku společně s nájemcem nebo jej navštěvují.

#### **čl. 3**

##### **Práva a povinnosti z nájmu jednotky**

1. Práva a povinnosti plynoucí z nájmu jednotek upravuje občanský zákoník a nájemní smlouva.
2. Nájemce jednotky je povinen řádně užívat jednotku, společné části domu a řádně užívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním jednotky. Dále je povinen po předchozí dohodě umožnit vlastníkově, správci nebo jím pověřeným osobám přístup do jednotky za účelem zjištění technického stavu jednotky a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
3. V zájmu minimalizace škod na majetku, např. z důvodu havárie rozvodu vody, tepla, stoupacího a odpadního potrubí, se doporučuje nájemci v případě jeho déletrvající nepřítomnosti oznámit správci místo pobytu anebo adresu a telefon osoby zplnomocněné ke zpřístupnění jednotky.
4. Nájemci jednotek jsou povinni při výkonu svých práv a povinností dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv. Výkon práv a povinností vyplývajících z užívání jednotky nesmí bez právního důvodu zasahovat do práva a oprávněných zájmů jiných osob a nesmí být v rozporu s dobrými mravy.

#### **čl. 4**

##### **Užívání jednotek a společných prostor**

1. Jednotky či prostory nesmí být užívány k jinému účelu, než k jakému byly pronajaty.
2. Společné části domu se užívají jen k účelům odpovídajícím jejich povaze a určení tak, aby nedocházelo k omezování práv ostatních nájemců jednotek v domě. Umísťování jakýchkoliv předmětů nepatřících k vybavení domu není ve společných prostorách dovoleno.
3. Využívání částí společných prostor k jiným účelům je možné pouze s písemným souhlasem vlastníka a za písemně dohodnutých podmínek.

4. Nájemci jednotek jsou povinni chránit společné části domu před poškozováním a neprodleně informovat správce o jednání osob, které společné části domu úmyslně nebo z nedbalosti poškozují.
5. Je zakázáno ponechávat na chodbách a u dveří jednotek odpadky určené do komunálního nebo tříděného odpadu.
6. Není povoleno ve společných prostorách včetně balkónů a zahrádek obtěžovat ostatní vlastníky/nájemce zejména zápachem z kouření, grilování či větráním bytu do společných prostor.

#### **čl. 5**

##### **Klid v domě**

1. Nájemci jsou povinni užívat jednotku v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžovali ostatní nadměrným hlukem.
2. Údržbu a opravy v jednotkách, které způsobují hluk, lze provádět pouze v pracovní dny a v sobotu od 9.00 do 19.00 hod. V případě déletrvajícího provádění oprav, které jsou provázeny zvýšenou hlučností, se doporučuje předem projednat termín s nejbližšími nájemci jednotek a minimalizovat dopady jejich obtěžování.
3. V době od 22.00 do 6.00 hod. jsou nájemci jednotek povinni dodržovat noční klid, tzn. ztlumit reprodukční přístroje, nebavit se hlučně, nezpívat a nepoužívat elektrické přístroje, které jsou zdrojem hluku, např. automatické pračky, kuchyňské roboty apod.
4. Nájemci jednotek musí respektovat i případnou přítomnost dětí a nemocných v domě a přizpůsobit své chování této skutečnosti i v hodinách mimo dobu nočního klidu.

#### **čl. 6**

##### **Zajištění pořádku a čistoty v domě a v okolí**

1. Nájemce jednotky je povinen udržovat v domě pořádek a čistotu. Dojde-li k mimořádnému znečištění společných prostor je nájemce jednotky, který je za toto znečištění odpovědný, povinen toto znečištění neprodleně odstranit.
2. Vyhazování jakýchkoliv předmětů z oken či balkónů jednotek nebo společných prostor je nepřípustné.
3. Nádobý na odpad, umístěné před domem na vyhrazeném místě, jsou určeny především na směsný odpad. Nájemcům jednotek domu se doporučuje odpad třídit a vytříděný vyhazovat do příslušných kontejnerů na tříděný odpad. Nájemce jednotky je povinen udržovat pořádek v místech umístění nádob na odpad.
4. Je zakázáno vyhazovat nebo odkládat do nádob na směsný odpad či do jejich blízkosti televizory, chladničky, součásti počítačů, apod. (tyto předměty podléhají likvidaci podle zákona o odpadech). Pokud bude potřeba zlikvidovat tyto předměty, je potřeba vyčkat na přistavení sběrných kontejnerů nebo je k takovým kontejnerům či do sběrných dvorů doručit.
5. Do nádob na směsný odpad nelze umísťovat ani velké předměty (nábytek, vánoční stromky, apod.). Tento odpad musí nájemce jednotky likvidovat podle bodu 4.

#### **čl. 7**

##### **Držení domácích zvířat**

1. Nájemce jednotky nese plnou odpovědnost za domácí zvířata, která jsou v jednotce chována. Je současně povinen dbát, aby nedocházelo k rušení užívacího práva ostatních obyvatel domu (zejména zápachem a hlukem) a byla dodržována čistota v domě.
2. Majitelé zvířat jsou povinni ve společných prostorách domu zajistit bezpečnost ostatních nájemců jednotek, tzn. přepravovat zvířata ve schránkách nebo s ochrannými prvky – vodítko, náhubek.

#### **čl. 8**

##### **Nebezpečné činnosti**

1. Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouření.
2. Každý nájemce jednotek musí dělat vše pro to, aby zabránil vzniku požáru. Do domu nesmějí být vnášeny a kdekoli v domě nebo jednotce nesmějí být skladovány předměty, u kterých je nadměrné riziko samovznícení nebo jsou vysoce hořlavé, které by mohly samy způsobit požár nebo riziko jeho vzniku či šíření neúměrně zvyšovaly.
3. Hořící předměty jako jsou cigarety či jejich nedopalky, zápalky nebo předměty zábavné pyrotechniky nesmějí být vyhazovány z oken, lodžii, dveří nebo ostatních částí domu včetně společných prostor.
4. Z důvodu požární a obecné bezpečnosti je zakázáno umísťovat do společných prostor (chodby, schodiště) jakékoliv předměty kromě rohožek a menších okrasných květin.
5. V případě požáru je nájemce povinen se řídit požární poplachovou směrnicí vyvěšenou na nástěnce v domě.

## **čl. 9**

### **Vnější vzhled domu**

1. Na exteriéru budovy nesmí být bez předchozího písemného souhlasu vlastníka umístěno nic, co není součástí zkolaudovaného projektu domu včetně markýz, rolet, klimatizací, antén, apod. Bez předchozího písemného souhlasu vlastníka nesmějí být umísťovány nebo vztyčovány ve společných prostorách včetně fasády a v oknech jednotek žádné nápisy, firemní štíty, plakáty, a podobně.
2. Konstrukční změny uvnitř či vně budovy, nové instalace (kabeláže, trubky, kamerový systém, atd.) nebo jiné služby, měnící a doplňující vzhled fasády nebo stěn společných prostor, nesmí být prováděno bez předchozího písemného souhlasu vlastníka, je-li ho podle zákona třeba.

## **čl. 10**

### **Škody na majetku, smluvní pokuty**

1. Jakákoli škoda na společném majetku způsobená nájemcem jednotky nebo jím chovanými domácími zvířaty bude naúčtována tomuto nájemci.
2. Nájemce jednotky, který by v jednotce prováděl jakékoliv stavební úpravy či podstatné změny bez souhlasu vlastníka, odpovídá za škodu způsobenou takovou činností vlastníkov.
3. Za každé jednotlivé porušení tohoto domovního řádu je povinen nájemce zaplatit vlastníkov smluvní pokutu ve výši 500,-Kč.

## **čl. 11**

### **Bezpečnost a zamykání domu**

1. Nájemci jednotek nesmějí jakýmkoli způsobem blokovat vchodové dveře a nechávat je otevřené déle, než je nezbytně nutné.
2. Vchodové dveře opatřené zámek jsou všichni nájemci jednotek povinni zamykat.
3. Nájemce by ve vlastním zájmu neměl do domu umožnit vstup neznámým osobám.

## **čl. 12**

### **Zdroje informací a identifikace nájemců jednotek**

1. Základním zdrojem informací je nástěnka umístěná v domě. Jejich prostřednictvím předává vlastní a správce domu nejdůležitější informace všem nájemcům jednotek.
2. Nájemci jednotek se mohou na správce obracet prostřednictvím emailu, telefonicky nebo písemnými vzkazy, které vhodí do schránky správce. Na nástěnce jsou uvedeny také kontakty na správce a nepřetržitou havarijní službu.
3. Vlastníci jednotek jsou povinni mít řádně označeny dveře jednotky, schránku i zvonek na zvonkovém tablu.

## **čl. 13**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti, vyplývající z jiných právních předpisů.
2. Ustanovení domovního řádu se vztahují na všechny nájemce jednotek bez rozdílu.
3. Porušení domovního řádu projednává správce. Pokud nájemce jednotky nereaguje na výzvy a pokyny správce při porušení domovního řádu, přechází řešení na orgány státní správy (policii, městský úřad, soud).
4. Tento domovní řád může být měněn a zveřejňován výhradně v celku.

Domovní řád byl schválen Radou městské části Praha 14 dne 18. 3. 2019 a nabyl účinnosti dne 1. 4. 2019.