

BYT XXXX

SMLOUVA O POSKYTNUTÍ BYTU

uzavřená dle §1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v účinném znění
(dále jen „Smlouva“)

Smluvní strany:

1.

jméno a příjmení:

datum narození:

trvale bytem:

korespondenční adresa:

telefon:

e-mail:

číslo účtu:

dále též „**Poskytovatel**“

a

2.

Centrum sociálních služeb Praha

IČ: 70878277

sídlo: Žilinská 2769/2, 141 00 Praha 4

zastoupené ředitelkou Mgr. et Mgr. Monikou Korábovou, MBA,

jmenovanou na základě Usnesení Rady HMP č. 1677 ze dne 11. 8. 2025

služba **Městská nájemní agentura**

telefon: 739 797 044, e-mail: mna@csspraha.cz

číslo účtu: 2001440226/6000

dále též „**MNA**“

dále společně též „**Smluvní strany**“

Článek 1

Preambule

1. Centrum sociálních služeb Praha je příspěvkovou organizací hlavního města Prahy, které je jeho zřizovatelem.
2. Centrum sociálních služeb Praha má vymezený jako jeden z hlavních úkolů a činností následující činnost, a to činnost městské nájemní agentury. Činnost Městské nájemní agentury („MNA“) zahrnuje zejména:
 - uzavírání smluv o poskytnutí bytu Centru sociálních služeb Praha s vlastníky nemovitostí a následná koordinace procesů vedoucích k uzavírání smluv o nájmu bytů mezi Centrem sociálních služeb Praha a potřebnými osobami;
 - poskytování poradenství potřebným osobám pro udržení bydlení;

- správa nemovitostí, opravy bytů a zajišťování služeb souvisejících s bydlením, a uzavírání nájemních a podnájemních smluv svým jménem.

Tato Smlouva se týká činnosti Městské nájemní agentury, tedy subjekt této Smlouvy na straně Centra sociálních služeb Praha bude pro větší přehlednost označován jako „MNA“.

3. MNA se zaměřuje na problematiku osob v bytové nouzi. Jedním z hlavních cílů MNA je zvýšit ochotu a důvěru majitelů nemovitostí tak, aby měli větší zájem poskytnout prostřednictvím MNA úplatně své nemovitosti osobám v bytové nouzi a zajistit důstojné bydlení pro osoby v bytové nouzi. Tento cíl vychází z Programového prohlášení Rady HMP - řešení bytové nouze.
4. Záměrem MNA je nastavení dlouhodobého systému městského nájemního bydlení, kdy na jedné straně budou spokojení vlastníci nemovitostí s garancí zaručeného příjmu a ošetření případných škod na jejich nemovitostech a na druhé straně bude řešení bytové situace osob v bytové nouzi, které budou mít možnost užívat nájemní bydlení právě díky nastolení důvěry a příslušných záruk. MNA bude vykonávat při nakládání se svěřenou jednotkou práva a povinnosti vlastníka v rozsahu vymezeném touto Smlouvou.

Článek 2

Předmět smlouvy

1. Poskytovatel je výlučným vlastníkem bytové jednotky č.xx o dispozici xx, která je vymezena v budově na adrese Budova se nachází na pozemku parc. č.: ..., podíl na společných částech domu a pozemku ve výši ..., zapsána na LV ..., vše v obci Praha, Okres Hlavní město Praha, kat. území ..., Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Jednotka“).
2. Poskytovatel a MNA se dohodli, že Poskytovatel svěří MNA Jednotku za účelem, aby MNA v pozici pronajímatele uzavřela s osobou nebo osobami v bytové nouzi smlouvu o nájmu bytu (Jednotky), a Poskytovatel s uzavřením takové smlouvy výslovně souhlasí. MNA bude zajišťovat i jiné služby a zajišťovat povinnosti, které by mohl nebo měl poskytovat vlastník Jednotky. Za poskytnutí Jednotky náleží Poskytovateli garantovaný příjem. MNA uzavře s osobou nebo osobami v bytové nouzi příslušnou nájemní smlouvu svým jménem na dobu určitou, která nepřekročí dobu platnosti této Smlouvy. Poskytovatel může MNA požádat o poskytnutí jedné kopie platné nájemní smlouvy k Jednotce. Platná nájemní smlouva k Jednotce bude anonymizována z důvodů ochrany osobních údajů nájemce.
3. MNA není oprávněna sama Jednotku užívat ani ji poskytnout k užívání jiné osobě, než která bude vybrána na základě Metodiky práce s klientem Městské nájemní agentury.
4. Jednotka je určena výhradně za účelem bydlení.

Článek 3

Práva a povinnosti Poskytovatele

1. Poskytovatel je povinen poskytnout MNA Jednotku dne **X.X.202X**.
2. O předání Jednotky bude sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav energií, vybavení Jednotky, celkový stav Jednotky, případné poškození Jednotky, počet předaných klíčů k Jednotce.
3. Jednotka bude mít zajištěnou dodávku všech potřebných energií k Jednotce: elektřina a **plyn**.
4. Strany se dohodly, že měsíční zálohy za veškeré poskytnuté služby, fond oprav a dodávky ze strany SVJ hradí na účet SVJ Poskytovatel/MNA a to vždy k 15. dni v měsíci za aktuální měsíc počínaje dnem X. X.

2025. MNA uhradí souhrnnou částku měsíčních záloh služeb sníženou o nezapočitatelné položky (údržba domů a pozemků, pojištění, správa, provozní náklady, fond oprav) na účet Poskytovatele společně s Garantovaným příjmem. Pokud měsíční zálohy dle rozpisu uvedeného v Příloze č. 1 – Evidenční list bytu hradí MNA včetně nezapočitatelných položek (fond oprav, pojištění objektu, vlastní správní činnost), pak Garantovaný příjem vypočtený v čl. 6 odst. 1 této Smlouvy bude o uvedené nezapočitatelné položky snížen.

5. Jednotka bude připravena k účelu bydlení.
6. V Jednotce se bude nacházet vybavení specifikované v předávacím protokolu.
7. Poskytovatel má možnost 1 x za půl roku Jednotku prohlédnout za účelem kontroly. Prohlídka nebude trvat více než 15 min. Prohlídka bude domluvena na základě dohody Poskytovatele, MNA a osoby užívající Jednotku. Pokud by k dohodě o prohlídce nedošlo, bude prohlídka uskutečněna vždy dne **XX. XX. v 18.00 hodin** příslušného kalendářního roku a dne **XX. XX. v 18.00 hodin** příslušného kalendářního roku. MNA se zavazuje prohlídku zorganizovat.
8. Pokud se na Jednotce objeví potřeby oprav, které nelze zařadit pod drobné opravy dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu (dále jen „Opravy“), je Poskytovatel povinen takové Opravy vyřešit bez prodlení v závislosti na jejich povaze a technické náročnosti, nejdéle však do 20 dnů od jejich oznámení prostřednictvím MNA, popř. je Poskytovatel oprávněn požádat MNA, aby Opravy zajistila. MNA v takovémto případě předloží Poskytovateli bez prodlení, nejpozději však do pěti pracovních dnů, rozpočet Opravy, který v případě schválení bude Poskytovateli přeúčtován na základě faktury za Opravu. Fakturované náklady nesmí překročit schválený rozpočet Opravy o více než 10 %. Pokud by Poskytovatel rozpočet Opravy neschválil do pěti pracovních dnů, je povinen Opravu zajistit bez prodlení sám, nejpozději však do 10 dnů.
9. Poskytovatel uděluje souhlas, aby osoba v bytové nouzi, která bude Jednotku užívat (dále jen „nájemce Jednotky“) a členové její domácnosti, měli v Jednotce hlášené trvalé bydliště.
10. V případě převodu Jednotky je Poskytovatel povinen tento převod MNA oznámit a zajistit, že nový vlastník Jednotky převezme práva a povinnosti z této Smlouvy do doby ukončení této Smlouvy na místo Poskytovatele. Pokud by byla tato povinnost porušena, je Poskytovatel povinen zaplatit smluvní pokutu za každý měsíc takového porušení ve výši měsíčního Garantovaného příjmu.
11. Práva a povinnosti z této Smlouvy přecházejí na právního nástupce Poskytovatele dle ustanovení § 2009 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v účinném znění, což Poskytovatel bere na vědomí a zavazuje se prokazatelně informovat o této skutečnosti dědice. V případě, že by tato informační povinnost byla zaviněním Poskytovatele úmyslně porušena, je MNA oprávněna požadovat smluvní pokutu ve výši čtyřnásobku Garantovaného příjmu.

Článek 4 Práva a povinnosti MNA

1. MNA je povinna převzít Jednotku dne **X.X.202X**.
2. O předání Jednotky bude sepsán předávací protokol, ve kterém bude zachycen stav energií, vybavení Jednotky, celkový stav Jednotky, případné poškození Jednotky a počet předaných klíčů k Jednotce.

3. Výše zmíněné potřebné energie k Jednotce budou nejpozději v den předání Jednotky přepsány na MNA nebo na osobu, kterou určí MNA. MNA bude zajišťovat veškerou činnost související se službami souvisejícími s užíváním Jednotky, a to včetně vyúčtování daných služeb.
4. MNA má sjednané pojištění domácnosti a pojištění odpovědnosti v běžném občanském životě, pojistná smlouva č. 3802293693 (Kooperaiva pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group).
5. V případě, že by došlo ke škodě na Jednotce v důsledku jednání či opomenutí nájemce Jednotky, členů jeho domácnosti nebo osob, které by se do Jednotky dostaly na základě souhlasu či nedbalosti nájemce Jednotky nebo členů jeho domácnosti, bude taková prokázaná škoda nejprve hrazena z pojištění nájemce Jednotky a v případě, že by pojištění nájemce Jednotky škodu nepokrylo, uhradí zbylou část MNA ze sjednaného pojištění. V případě, kdy žádné ze sjednaných pojištění škodu nepokryje a nájemce ji neuhradí z vlastních prostředků, uhradí tuto škodu MNA a následně vůči nájemci uplatní regresní nárok.
6. V případě vzniku škody na Jednotce v důsledku jednání nájemce Jednotky, členů jeho domácnosti nebo osob, které by se do Jednotky dostaly na základě souhlasu či nedbalosti nájemce Jednotky, která nepřesáhne částku 50.000,- Kč, bude taková prokázaná škoda řešena samostatně MNA. V případě, že by škoda přesahovala částku vyšší než 50.000,- Kč, bude způsob řešení této škody konzultován s Poskytovatelem.
7. MNA má povinnost řešit veškerá jednání a záležitosti s nájemcem Jednotky, která by běžně řešil vlastník Jednotky. Pro tato jednání uděluje Poskytovatel touto Smlouvou plnou moc. Pokud by tato plná moc nebyla dostatečná, je Poskytovatel povinen podepsat do tří pracovních dnů jinou plnou moc pro zajištění činností z této Smlouvy, kterou mu předloží MNA.
8. MNA má povinnost zajistit provedení prohlídky dle Čl. 3 odst. této Smlouvy.
9. MNA zajistí, že při ukončení této Smlouvy bude Jednotka neobsazená, v Jednotce nebude mít nikdo hlášen trvalý pobyt, provozovnu či sídlo podnikání, které by vznikly v souvislosti s touto Smlouvou a Jednotka bude uvedena do původního stavu, zaneseném v Předávacím protokolu.
10. Na základě předchozí domluvy s Poskytovatelem může MNA zajistit předepsané revize, kontroly a zkoušky v řádných intervalech, přičemž náklady, které je dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, povinen hradit vlastník, budou přeúčtovány Poskytovateli. MNA v takovémto případě předloží Poskytovateli rozpočet, který v případě schválení bude Poskytovateli přeúčtován na základě faktury. Rozpočet nesmí být překročen o více než 10 %. Pokud by Poskytovatel navržený rozpočet neschválil do tří pracovních dnů od jeho předložení, je povinen předepsané revize, kontroly a zkoušky, které je povinen hradit vlastník, zajistit sám v řádných intervalech.
11. Pokud se na Jednotce objeví potřeba úprav a/nebo nového vybavení Jednotky, je Poskytovatel oprávněn požádat MNA, aby úpravy a/nebo nové vybavení jednotky zajistila. MNA v takovémto případě předloží Poskytovateli rozpočet, který v případě schválení bude Poskytovateli přeúčtován na základě faktury za provedené úpravy a/nebo nové vybavení Jednotky. Rozpočet nesmí být překročen o více než 10 %. Poskytovatel je povinen vyjádřit se k rozpočtu do tří pracovních dnů.
12. MNA bude řešit sousedské vztahy a případné stížnosti na osobu užívající Jednotku.

Článek 5

Doba trvání

1. Tato Smlouva se uzavírá na dobu určitou **od X.X.202X do X.X.202X.**

2. Po ukončení doby trvání této Smlouvy dle odst. 1 nedochází k automatickému prodloužení kromě výjimek uvedených v odst. 3. Smluvní strany deklarují vůli jednat o uzavření bezprostředně navazující smlouvy, přičemž při stanovení výše Garantovaného příjmu budou vycházet z aktuální situace na realitním trhu.
3. K automatickému prodloužení doby trvání této Smlouvy může dojít pouze v následujících případech:
 - a. Nájemce Jednotky nevyklidí a nepředá Jednotku zpět MNA či Poskytovateli před skončením této Smlouvy. MNA je povinna činit všechny kroky k vystěhování nájemce, včetně zahájení soudního sporu ohledně vystěhování z Jednotky. Doba trvání této Smlouvy se prodlužuje do doby jednoho měsíce po vystěhování nájemce z Jednotky nebo do doby jednoho měsíce po uvolnění Jednotky jiným způsobem.
 - b. MNA i při vynaložení veškerého úsilí nemohla provést potřebné opravy nebo úpravy bytu před ukončením této Smlouvy, pokud Poskytovatel neuvede, že na nich netrvá, přičemž nutnost provedení těchto oprav nebo úprav je mezi smluvními stranami nesporná. Doba trvání této Smlouvy se prodlužuje do doby provedení oprav nebo úprav a následného předání Jednotky Poskytovateli, nejdéle však o tři měsíce.
4. Smlouvu je možné ukončit na základě dohody Poskytovatele a MNA. Smluvní strany se zavazují, že budou souhlasit s ukončením nájmu dohodou vždy, když druhá smluvní strana oznámí i bez udání důvodu vůli ukončit tuto Smlouvu dohodou a současně nájemce užívající Jednotku souhlasí s ukončením nájemní smlouvy k Jednotce. V takovém případě proběhne ukončení nájemní smlouvy dohodou a následně i této Smlouvy k nejbližšímu možnému datu. Pokud nájemce podmínil souhlas s ukončením nájemní smlouvy k Jednotce uzavřením nájemní smlouvy k jiné bytové jednotce, neskončí tato Smlouva dříve, než MNA uzavře s nájemcem nájemní smlouvu k jiné bytové jednotce, nájemce byt vyklidí a MNA byt po provedení nezbytných oprav a úprav předá Poskytovateli. MNA se v takovém případě zavazuje podniknout veškeré kroky k nalezení jiného vhodného bytu pro nájemce.
5. Smluvní strany berou na vědomí, že tuto Smlouvu není možné ukončit jednostranným úkonem výpovědí.

Článek 6 Garance příjmu

1. MNA se zavazuje hradit za každý měsíc poskytnutí Jednotky dle Čl. 2 odst. 2. částku ve výši **XXXX Kč** což odpovídá xx Kč/m2 při rozloze xx m2 (dále jen „**Garantovaný příjem**“).
2. Garantovaný příjem se bude hradit vždy k **15. dni v měsíci za aktuální měsíc/formou předplatného za období 6 měsíců a to vždy x.x. a x. x.**, počínaje dnem (K tomuto datu bude také uhrazen dílčí Garantovaný příjem za období)
3. Garantovaný příjem se bude zasílat na účet Poskytovatele, pod variabilním symbolem XXXX.
4. Po dobu, kdy by Jednotka vůbec nemohla sloužit účelu bydlení, Garantovaný příjem Poskytovateli nenáleží, ledaže je tato situace způsobena nájemcem Jednotky, členy jeho domácnosti nebo osobami, které by se do Jednotky dostaly na základě souhlasu či nedbalosti nájemce Jednotky nebo členů jeho domácnosti.
5. Po dobu, kdy by Jednotka mohla sloužit účelu bydlení pouze v omezené podobě, bude Garantovaný příjem přiměřeně snížen, ledaže je tato situace způsobena nájemcem Jednotky, členy jeho domácnosti nebo osobami, které by se do Jednotky dostaly na základě souhlasu či nedbalosti nájemce Jednotky nebo členů jeho domácnosti. Pokud se strany nedohodnou jinak, za přiměřené považují:

- a. snížení o 25 %, dojde-li k zamezení plnohodnotného užívání jedné místnosti Jednotky, nebo
- b. snížení o 50 %, dojde-li k zamezení plnohodnotného užívání nadpoloviční většiny místností Jednotky.

Pokud nájemce vůči MNA uplatní právo na přiměřenou slevu z nájemného za dobu, kdy by Jednotka mohla sloužit účelu bydlení pouze v omezené podobě, a tato sleva převyšuje souhrnnou částku, o níž byl snížen Garantovaný příjem, náleží MNA úhrada rozdílu těchto částek ze strany Poskytovatele. To platí i v případě, kdy nájemce uplatní slevu z důvodu podstatné vady v poskytování plnění spojeného nebo souvisícího s užíváním Jednotky.

- 6. V případě ukončení této Smlouvy dohodou před uplynutím doby, na níž byl uhrazen Garantovaný příjem formou předplatného, je Poskytovatel povinen uhradit zpět jeho poměrnou část, která nebyla využita, a to nejpozději do 30 dnů od předání Jednotky Poskytovateli. Nevyužitá poměrná část předplaceného období je počítána ve dnech ode dne ukončení Smlouvy do konce předplaceného období. Neuhradí-li Poskytovatel takto vypočtenou částku, je MNA oprávněna požadovat smluvní pokutu ve výši jejího dvojnásobku.
- 7. Po dobu trvání této Smlouvy není možné Garantovaný příjem zvýšit, strany Smlouvy výslovně vylučují možnost zvýšení Garantovaného příjmu.

Článek 7 Doručování

- 1. Smluvní strany si ujednaly, že veškerá korespondence mezi nimi bude doručována na jejich adresy uvedené v záhlaví této Smlouvy. Každá ze smluvních stran je povinna druhé smluvní straně písemně oznámit změnu doručovací adresy, dojde-li k ní.
- 2. Písemnost adresovaná druhé smluvní straně se odchýlně od § 570 odst. 1 a § 573 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v účinném znění, považuje za doručenu
 - a. dnem jejího skutečného převzetí adresátem,
nebo nebude-li adresátem převzata, pak
 - b. dnem, kdy byla uložena u provozovatele poštovních služeb a připravena k vyzvednutí, pokud úložní lhůta trvala nejméně 10 dní,
 - c. dnem, kdy bylo její převzetí adresátem odepřeno,
 - d. dnem, kdy byla zásilka vrácena odesílateli z důvodu, že adresát byl na uvedené adrese neznámý nebo se odstěhoval.
- 3. Veškerá sdělení týkající se této Smlouvy, s nimiž by mohly být spojovány jakékoli právní následky, musejí být činěna v písemné formě. Za písemnou formu se pro účely této Smlouvy nepovažuje výměna e-mailů, i kdyby e-maily byly opatřeny zaručeným elektronickým podpisem a časovým razítkem odesílatele.

Článek 8 Vyšší moc

- 1. Vyšší mocí se pro účely Smlouvy rozumí událost, kterou nemůže žádná ze smluvních stran ovlivnit a která znemožní či zpozdí plnění závazků některé smluvní straně. Vyšší mocí se v tomto smyslu rozumí

zejména přírodní katastrofa, válka, válečný stav, invaze, mobilizace nebo embargo, povstání, revoluce, vzpoura, vojenský režim nebo občanská válka, znečištění radioaktivitou z jaderného paliva nebo jakékoli jiné nebezpečné součásti výbušného jaderného zařízení nebo součástí takového zařízení, objev archeologických nálezů, zkamenělin, mincí, cenných předmětů a starožitností apod., teroristický útok, jakékoli změny nebo novely právních předpisů a technických norem, přijetí jakýchkoli nových právních předpisů nebo technických norem, déle trvající nepříznivé klimatické podmínky znemožňující dodržení technologických postupů. Za vyšší moc se nepovažují události, které byly smluvním stranám známy před podpisem Smlouvy.

2. Smluvní strany nenesou odpovědnost za nesplnění svých závazků ze Smlouvy, jestliže jim ve splnění jejich závazku zcela zabránil vyšší moc, která nastane po podpisu Smlouvy. Jsou však povinny vynaložit veškeré úsilí ke splnění svých závazků podle Smlouvy, je-li to možné.

Článek 9

Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva je účinná dnem podpisu poslední ze smluvních stran.
2. Tato Smlouva je sepsána ve 4 stejnopisech s platností originálu. Každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení.
3. Jakékoli změny a doplňky Smlouvy musí být prováděny pouze písemnou formou v podobě vzestupně číslovaných dodatků počínajících číslem 1.
4. Smluvní vztah Smlouvou založený bude vykládán výhradně podle obsahu Smlouvy, bez přihlídnutí k jakékoli skutečnosti, která nastala a/nebo byla sdělena jednou smluvní stranou druhé smluvní straně před uzavřením Smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o Smlouvě ani projev učiněný po uzavření Smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními Smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
5. Je-li nebo stane-li se některé ustanovení Smlouvy neplatným či neúčinným, zůstávají ostatní ustanovení Smlouvy platná a účinná, neboť smluvní strany mají zájem na jejím uzavření i pro ten případ. Namísto neplatného či neúčinného ustanovení se použijí ustanovení obecně závazných právních předpisů upravujících otázku vzájemného vztahu smluvních stran. Smluvní strany se pak zavazují upravit svůj vztah přijetím jiného ustanovení, které by svým obsahem nejlépe odpovídalo záměru ustanovení neplatného či neúčinného.
6. Odpověď smluvní strany této Smlouvy s dodatkem nebo odchylkou není přijetím nabídky na uzavření této Smlouvy, ani když podstatně nemění podmínky nabídky.
7. Nebezpečí změny okolností ve smyslu ust. § 1765 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v účinném znění, přebírají obě smluvní strany.
8. Smluvní strany vylučují aplikaci ust. § 1766 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v účinném znění.
9. Smluvní strany prohlašují, že se důkladně seznámily s celým textem Smlouvy včetně jejích příloh a nemají vůči němu žádných výhrad, a dále že tato Smlouva vyjadřuje skutečnou, svobodnou a vážnou míněnou vůli smluvních stran a že nebyla ujednána v tísní či za nevýhodných podmínek pro žádnou z nich. Na důkaz tohoto stavu připojují osoby oprávněné jednat za smluvní strany níže své vlastnoruční podpisy.
10. Smluvní strany prohlašují, že tato Smlouva má přednost před jakýmkoli jinými dokumenty, které smluvní strany mezi sebou do dnešního dne uzavřely.

11. Nedílnou součástí Smlouvy jsou tyto přílohy: Evidenční list k jednotce.

V Praze dne.....

xxxxxx

Poskytovatel

(za Poskytovatele na základě plné moci ze dne xxx)

Mgr. Martin Hruška, vedoucí MNA
na základě pověření ředitelky