

Smlouva o nájmu bytu

uzavřená dle ust. § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, mezi:

1.

Jméno: Daniel Skleník
dat.nar.: 18.8.1981
adresa: Nový Svět 577, Půchov, 765 34

(dále jako „Pronajímatel“)

a

2.

Jméno: Jan Nový
Dat.narození: 12.7.1998
Adresa: Modrá 192, Březová, 78203

(dále jako „Nájemce“)

Článek 1. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel přenechává do užívání 1 místnost v bytě o velikosti 2+1 (56 m²) č. 16 na adrese Bělohorská 1311/24, Praha 1, 10000 a dále do společného užívání s dalšími nájemci kuchyň, koupelnu a WC:

(dále jako „Byt“)

Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci byt čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a zajišťovat poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním Bytu nebo s ním souvisejících. Skutečnost, v jakém stavu je byt způsobilý k nastěhování i k obývání vzhledem k výše uvedenému bude zaznamenána na předávacím protokolu v den předání bytu do užívání nájemci.

Článek 2 Účel a předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci, za podmínek uvedených níže v této smlouvě, do užívání Byt specifikovaný výše v čl. I, odst. 1 této smlouvy, a to výhradně za účelem zajištění bytových potřeb Nájemce, a Nájemce se zavazuje platit za nájem níže sjednanou cenu a užívat Byt v souladu se zákonem a touto smlouvou.

2. Nájemce je oprávněn Byt využívat výhradně k bydlení a Pronajímatel si dle § 2272 odst. 2 vyhrazuje souhlas s přijetím dalšího člena do Nájemcovy domácnosti. Pronajímatel dle § 2272 odst. 3 požaduje, aby v Bytě bydlelo maximálně 4 osob, aby tak bylo zajištěno žití v obvyklých pohodlných a hygienických podmínkách. Nájemce s těmito ustanoveními výslovně souhlasí.

Článek 3 **Doba nájmu a skončení nájmu**

1. Nájem Bytu se uzavírá na dobu neurčitou, a to od 1.4.2018
2. Nájem může skončit některým z následujících důvodů:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán
 - b) dohodou obou účastníků
 - c) výpovědí ze strany Pronajímatele dle § 2288 občanského zákoníku. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena.
 - d) výpovědí ze strany Nájemce. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena.
 - d) výpovědí ze strany Pronajímatele bez výpovědní doby v případě porušení jakékoliv z povinností Nájemce uvedených v
 - I. článku 2, odst. 1, 2
 - II. článku 4, odst. 1-5
 - III. článku 6, odst. 1-9, 12-15což se bere za porušení povinností zvláště závažným způsobem dle této smlouvy. Výpověď ze strany Pronajímatele bez výpovědní doby je možná také v jiných případech jmenovaných zákonem, jakož i v jiných nespecifikovaných případech porušení povinností zvláště závažným způsobem.
3. Smluvní strany se dohodly na tom, že ust. § 2285 občanského zákoníku se nepoužije.

Článek 4 **Cena nájmu a služeb, platební podmínky, peněžní jistota**

1. Nájemce se tímto zavazuje platit Pronajímateli nájemné ve výši 7 000,-Kč za měsíc (slovy: sedmttisíc korun českých) (dále jen „nájemné“).
2. Vedle nájemného dle odst. 1 tohoto článku se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli měsíčně částku ve výši 3 000,- Kč (slovy: třitisíce korun českých) jako zálohu za plnění a služby spojené s užíváním Bytu (dále jen „záloha na služby“), které se dle článku 1, odst. 1 této smlouvy zavazuje Pronajímatel zajistit ve prospěch Nájemce. Výše záloh na služby je stanovena s výhradou, že pokud dojde ke zvýšení těchto záloh od příslušných dodavatelů, bude záloha automaticky upravena o částku, o kterou se změní, a to vždy k prvnímu (1.) dni platnosti nové sazby. Pronajímatel je povinen v tomto případě neprodleně písemně informovat Nájemce a zaslat mu kopii dokladu o těchto zvýšeních, a to na adresu Nájemce a na jeho email dle této smlouvy.
3. Nájemné a záloha na služby, celkově tedy částka ve výši 10 000,- Kč (slovy: desettisíc korun českých) je splatná měsíčně vždy do 15. dne v měsíci a to za nájemné a zálohu na služby na další měsíc. Platby se uskutečňují výhradně převodem na bankovní účet 168838739/0300 . Za zaplacené převodem se považuje den zaevidování příslušné částky jako přírůstků na určeném účtu. V případě, že den splatnosti připadá na víkend, či na státní svátek, je Nájemce povinen uskutečnit svou platbu tak, aby platba byla zaevidována na určeném účtu před datem splatnosti.
4. Jestliže cena za plnění a služby spojené s užíváním Bytu, které se Pronajímatel dle této smlouvy výše v čl. 1 zavázal zajistit, přesáhne za příslušné zúčtovací období (určováno dle jednotlivých poskytovatelů služeb), popř. za jeho poměrnou část, v níž nájem dle této smlouvy trval, součet Nájemcem v daném období uhrazených záloh na služby, zavazuje se Nájemce tento rozdíl Pronajímateli doplatit do 15 dnů od předložení výúčtování.
5. Vyúčtování záloh za služby proběhne dle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a bytových prostorů v domě s byty.

6. Nájemce je povinen platit nájemné a zálohy za služby řádně a včas. V případě prodlení s platbou nájemného, záloh na služby a plnění dle odst. 10 tohoto článku je Pronajímatel oprávněn požadovat úrok z prodlení ve výši 0,1% z neuhrazené částky za každý započatý den prodlení.

7. Nájemce je povinen před podpisem této smlouvy složit k rukám pronajímatele peněžní jistotu ve výši sjednaného měsíčního nájemného a záloh na služby, tj. 10 000,- Kč (slovy: desetitisíc korun českých)

8. Účelem jistoty je zajištění úhrad pohledávek pronajímatele, které vzniknou zejména z titulu náhrady škody za poškození pronajaté části bytu, dále zajištění úhrad pohledávek pronajímatele na nájemném za užívání prostoru a úhrad pohledávek pronajímatele z titulu smluvní pokuty.

9. Složená jistota se nepovažuje za zálohově zaplacené nájemné a služby.

10. Pronajímatel se zavazuje po skončení nájmu, nejpozději do 15 dnů po vyklizení pronajaté části bytu a řádného předání pronajímateli vyplatit nájemci jistotu uvedenou v čl.IV. odst.7. této smlouvy, pokud nedojde k čerpání jistoty z důvodů uvedených v čl.IV. odst.8. této smlouvy. Pokud k čerpání jistoty dojde, vrátí pronajímatel nájemci zbylou část této jistiny.

Článek 5 Práva a povinnosti Pronajímatele

1. Pronajímatel má vůči Nájemci za přenechání Bytu k užívání pro účel vymezený v čl. 2 odst. 1 a 2 této smlouvy právo na zaplacení nájemného a záloh na služby.

2. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Bytu, včetně plnění a služeb spojených s užíváním Bytu v rozsahu stanoveném touto smlouvou.

3. Poruší-li Nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má Pronajímatel právo vypovědět podnájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu Nájemce bez zbytečného odkladu Byt odevzdal, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení této výpovědi. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména, nikoliv však výlučně, tehdy, dostane-li se do prodlení se zaplacením nájemného a zálohy na služby (nebo i jen některé jejich části) po dobu delší než 30 dnů, poškozují-li Byt nebo společné prostory závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže Pronajímateli nebo osobám, které v okolí domu bydlí, nebo užívá-li neoprávněně Byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

4. Pronajímatel je v případě skončení nájmu kteroukoli formou oprávněn vstoupit do Bytu, a pokud není vyklizen, může Pronajímatel, či osoba jím zmocněná, Byt vyklidit a věci náležející Nájemci uskladnit, vše na náklady a riziko Nájemce. V případě, že si Nájemce věci uskladněné v souladu s předchozí větou nevyzvedne ve lhůtě 10 dnů ode dne jejich uskladnění Pronajímatelem, je Pronajímatel oprávněn uskladněné věci zpeněžit či případně předměty nevalné hodnoty nechat zlikvidovat. Případný výtěžek zpeněžení uskladněných věcí dle předchozí věty je Pronajímatel oprávněn použít na úhradu veškerých splatných pohledávek, které vůči Nájemci má, přičemž zůstatek je povinen Nájemci bez zbytečného odkladu po provedení vyúčtování vrátit. Nájemce s ustanoveními v tomto odstavci výslovně souhlasí a prohlašuje, že se nejedná o povinnost, která je vzhledem k okolnostem zjevně nepřiměřená.

5. Pronajímatel se zavazuje zabezpečovat svým nákladem pouze takové opravy, které nejsou drobné a údržbu, která není běžná, a to pouze v případě, že jejich potřeba bude vyvolána Pronajímatelem nebo kritickým technickým stavem Bytu nebo nájemci znemožňuje plný nerušený výkon práv zejména dle čl. 6 odst. 1.

Článek 6 Práva a povinnosti Nájemce

1. Nájemce má právo na zajištění plného a nerušeného výkonu práv spojených s užíváním Bytu Pronajímatelen včetně plnění a služeb spojených s užíváním Bytu v rozsahu stanoveném touto smlouvou.

2. Nájemce je povinen řádně a včas hradit nájemné a zálohy na služby jak je ujednáno výše.

3. Nájemce je povinen udržovat Byt v dobrém stavu a opatrovat a chránit s maximální možnou péčí vybavení Bytu, jakož i jiný majetek Pronajímatele či třetích osob nalézajícím se v Bytě.
4. Nájemce je povinen nést veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami v souladu s předpisem č. 308/2015 Sb., nařízením vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu a umožnit Pronajímateli 2 dny předem ohlášenou kontrolu stavu pronajatého Bytu, která se uskuteční v pracovní den a za osobní přítomnosti Nájemce nebo jím zmocněné osoby. V případě nejvyšší nutnosti má Pronajímatel, nebo jím zmocněná osoba, možnost vstoupit do Bytu i v nepřítomnosti Nájemce, o čemž jsou ale povinni spravit Nájemce při nejbližší možné příležitosti. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba nenese odpovědnost za nemožnost zpravení Nájemce v těchto případech nejvyšší nutnosti předem.
5. Nájemce je povinen nést náklady spojené s pravidelnými revizemi a prohlídkami elektroinstalace, plynových zařízení, spalinových cest, tlakových zařízení, a jiných zařízení, podléhajících dle zákona revizím a odborným prohlídkám, dle platných zákonů a předpisů České republiky. Nájemce je dále povinen předložit na požádání doklad a revizní zprávu Pronajímateli.
6. Nájemce není povinen provádět běžnou opravu a údržbu těch částí bytu a dalších zařízení, která jsou v době předání bytu poškozená nebo obsahují jiné vady, případně je zjevné, že tato poškození nebo vady nastanou v brzké době z důvodu, který vznikl před předáním bytu Nájemci.
7. Nájemce se zavazuje užívat Byt a jeho okolí v souladu s obecně platnými pravidly soužití a nerušit svým jednáním ostatní uživatele domu a okolí.
8. Nájemce se zavazuje písemně oznamovat Pronajímateli bez zbytečného odkladu nutnost provedení rozsáhlejších oprav nebo údržby Bytu a umožnit takové opravy, jinak bude odpovídat za veškerou škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne. To se netýká oprav spadajících do kategorie běžné údržby a drobných oprav dle odst. 3 tohoto článku, kde se předpokládá, že se Nájemce o danou opravu či údržbu postará i bez nutnosti písemného oznámení Pronajímateli.
9. Nájemce je povinen odstranit veškeré závady a poškození, které v Bytě a jeho okolí způsobil on sám, příslušník jeho domácnosti nebo osoby, kterým vstup do domu, Bytu či na pozemek umožnil. Pokud se tak nestane, bude Pronajímatel oprávněn požadovat od Nájemce úhradu nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s provedením nezbytných oprav. Nájemce je dále povinen si své věci pojistit proti případným běžným pojistným událostem jako je krádež, či poškození vodou nebo elektrickým proudem a to v rozsahu běžného pojištění domácnosti.
10. Veškeré stavební úpravy Bytu smí být prováděny pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a to odborným způsobem. Riziko takové stavební úpravy je v případě, že tuto úpravu dělá Nájemce nebo jím vybraný subjekt na straně Nájemce.
11. Nájemce může dát třetí osobě Nemovitosti nebo jejich část do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Ustanovení § 2274 a 2275 občanského zákoníku se nepoužijí.
12. Ke dni skončení nájmu je Nájemce povinen Byt vyklidit a předat jej v původním stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li Nájemce Byt Pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli Nemovitosti skutečně odevzdá. Současně má Pronajímatel právo na náhradu škody a ušlého zisku.
13. V případě ukončení nájmu formou výpovědi bez výpovědní lhůty ze strany Pronajímatele, je Nájemce povinen vyklizený Byt Pronajímateli předat ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení písemné výpovědi bez výpovědní lhůty Nájemci. V případě, že se Nájemce ocitne v prodlení s předáním vyklizeného Bytu dle odst. 8 a 9 tohoto článku, bude mít Pronajímatel právo na náhradu ušlého nájmu s příslušenstvím ve výši 500 Kč za každý započatý den prodlení. Tato částka je stranami považována za přiměřenou a neodporující dobrým mravům a neodporující § 2239 zákona č. 89/2012 Sb.. Tato částka nevylučuje nárok Pronajímatele na případnou náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení.

14. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli anebo jeho zmocněnci vstup do Bytu, pokud byl o tom spraven minimálně 48 hodin předem a to zejména za účelem prohlídky Bytu při hledání nového Nájemníka či kupce, odhadu Bytu, za účelem kontroly bytu nebo jiných obdobných důvodů, pokud to není nepřiměřené. Pokud Nájemce nemůže být osobně přítomen, Pronajímatel či jeho zmocněnec může do Bytu vstoupit bez Nájemcovy osobní přítomnosti. Výše uvedené právo vstupu Pronajímatele bez nepřítomnosti Nájemce se však nevztahuje k pronajatému pokoji.

15. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je po dobu trvání nájmu oprávněn přijímat nové členy domácnosti pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

16. V případě, že došlo ke změně počtu členů Nájemcovy domácnosti oproti stavu, který byl v době uzavření této smlouvy, je Nájemce povinen tuto skutečnost oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 týdne ode dne, kdy tato změna nastala. V případě, že Nájemce povinnosti dle tohoto odstavce nesplní, bude se jednat o závažné porušení povinností Nájemce.

17. V případě že Nájemce chce prodloužit nájem výše popsaného Bytu po uplynutí řádné doby, pak je povinen o této skutečnosti informovat Pronajímatele, nebo jeho zástupce, nejpozději 30 dní před platným ukončením nájmu. Pokud to neučiní, má se za to, že nájem prodlužovat nebude.

Článek 7 **Závěrečná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti okamžikem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené, se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, není-li jejich použití výslovně vyloučeno.
3. Pro doručování dle této smlouvy platí, že pokud si adresát nepřevzme doporučenou zásilku zaslou na některou z adres uvedených v záhlaví této smlouvy (a v případě Nájemce též na adresu Bytu), považuje se taková zásilka za doručenou uplynutím 10-ti denní lhůty od jejího odeslání.
4. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních s platností originálu, po jednom vyhotovení pro každého účastníka této smlouvy.
5. Všechna práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající přecházejí na případné právní nástupce obou smluvních stran.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena po vzájemné dohodě, na základě jejich svobodné a vážné vůle, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho níže připojují své podpisy.

V Praze dne 11.3.2018

V Praze dne 11.3.2018

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce