



CA0 000 002 108 354 588



23. 10. 2024

Číslo jednání:

109/99/2024/KM

Ústí:

Smlouva o nájmu bytu

uzavřená dle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

Čl. 1.

Smluvní strany

Pronajímatel:

a

Nájemce:

uzavírají tuto smlouvu o nájmu bytu:

Čl. 2.

Předmět smlouvy

2.1. Pronajímatel, který je výhradním vlastníkem domu [redacted] přenechává nájemci za nájemné do užívání byt I. kategorie č. 2, situovaný v 2. podlaží (1. patře) vlevo od schodů výše uvedeného domu.

2.2. Byt o celkové výměře podlahové plochy 55,1 m² se sestává ze 2 místností, kuchyně a předstíň. Příslušenstvím bytu je koupelna a WC. Byt byl v r. 2023 kompletně zrekonstruován, byly zde očištěné a nalakované parkety, v předstíni položena nová vinylová podlaha. Koupelna byla kompletně nově zrekonstruována, dán nový sprchový kout, radiátor a skříňka s umyvadlem. V kuchyni byla dána nová kuchyňská linka s keramickou deskou a digestoř a nové vodovodní baterie. V bytě byly opálena a nalakována okna. Byt byl nově vymalován.

Čl. 3.

Účel nájmu

3.1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmětný byt výlučně pro účely bydlení.

3.2. V bytě bude nájemce bydlet sám. V případě změny počtu osob je nájemce povinen změnu nahlásit pronajímateli.

Čl. 4.

Doba nájmu

4.1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu dvou let, od 1. 11. 2024 do 31. 10. 2026. V případě, že žádná smluvní strana neprojeví vůli smlouvu k tomuto datu ukončit, bude smlouva automaticky prodloužena o další dva roky.

Kopie odpovídá originálu

dne:

podpis:

VC

Čl. 5.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

5.1. Smluvní strany se dohodly na nájemném, které činí **17.000,-Kč** (slovy: sedmnácttisíc korun českých) za jeden kalendářní měsíc. Nájemné je splatné nejpozději do 5. dne příslušného měsíce, a to na účet pronajímatele [redacted] ny, nebo na [redacted] Nájemce začne platit nájemné od 1. 11. 2024.

5.2. Spolu s nájemným je nájemce povinen platit tyto měsíční zálohy na úhradu dále uvedených plnění (služeb) poskytovaných pronajímateli s užíváním bytu (dále jen „služby“): teplo a teplá voda ve výši **2 500,-Kč**. Dále STA, voda, společná el., úklid, odpad, výtah, vše pro 1 osobu ve výši **830,-Kč**. Zálohy na služby činí celkem **3 330,-Kč** (slovy: třítisectřicet tři set korun českých) měsíčně a jsou splatné ve stejných lhůtách splatnosti jako nájemné za příslušný kalendářní měsíc. Úhrady za služby placené zálohově vyúčtují pronajímatelé nejmeně jednou za příslušný kalendářní rok v předepsaných nebo dohodnutých termínech. Nedoplatky nebo přeplatky plynoucí z vyúčtování služeb jsou splatné do 15. dne po jeho doručení nájemci.

5.3. Nájemné se pro rok 2026 od 1. 1. 2026 zvýší o částku, která bude činit tolik procent z nájemného dle čl. 5. 1. této smlouvy, kolik procent bude činit inflační index (Index růstu cen) v předchozím kalendářním roce. Obdobně se nájemné zvýší v následujících letech dnem prvního ledna po celou dobu trvání nájemního vztahu, a to vždy z nájemného stanoveného pro předchozí kalendářní rok. Pro určení inflačního indexu (Indexu růstu cen) je rozhodující jeho stanovení Českým statistickým úřadem či jiným příslušným státním orgánem za příslušný kalendářní rok.

Čl. 6.

Práva a povinnosti smluvních stran

6.1. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt, specifikovaný v čl. 2 této smlouvy, při podpisu smlouvy.

6.2. Jestliže po skončení nájmu, upraveného touto smlouvou, nájemce zcela nevyklidí předmět nájmu, jsou pronajímatelé oprávněni na náklady nájemce zajistit uskladnění věcí movitých nebo jejich odvoz na skládku, bude-li se jednat o věci zřejmě neupotřebitelné a bezcenné.

6.3. Nájemce je zejména povinen

- a) užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu,
- b) vlastním nákladem udržovat byt v čistém a užívání způsobilém stavu a postarat se na vlastní náklad o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu,
- c) odstranit závady a škody, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo ho navštěvují,
- d) oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nespíněním této povinnosti vznikla,
- e) nejpozději v den skončení nájmu upraveného touto smlouvou byt vyklidit a vyklizený odevzdat pronajímateli v dobrém a provozuschopném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení za dobu nájmu.

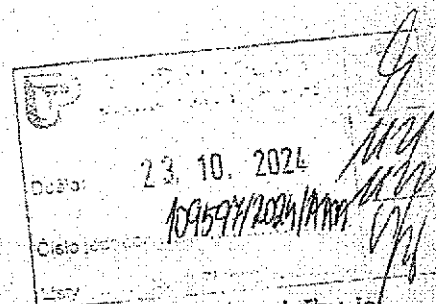
6.4. Nájemce zejména nesmí

- a) provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad,
- b) přenechat byt ani jeho část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

6.5. Dodávku el. energie a převod elektroměru si nájemce zajistí nejpozději do 10 dnů od podpisu této smlouvy přímo od dodavatele, který poskytuje tuto službu pronajímateli. Pro tento účel je předmět nájmu vybaven samostatným elektroměrem.



CA0 000 002 108 354 614



Čl. 7. Smluvní pokuta

7.1. Dostane-li se nájemce do prodlení s placením nájemného nebo úhrad za služby, je povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, která činí 0,25% z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.

7.2. Nesplní-li nájemce včas a řádně povinnost dle čl. 6.3. písm. e) této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli za každý i započatý měsíc prodlení smluvní pokutu ve výši 5000,-Kč.

7.3. Nájemce je povinen zaplatit smluvní pokutu dle předchozích odstavců, jejíž splnění je smluvní pokutou zajištěno. I po zaplacení smluvní pokuty je nájemce zavázán splnit povinnost, jejíž splnění smluvní pokuta zajišťovala.

7.4. Pronajímatel je oprávněn vedle smluvní pokuty samostatně uplatňovat a vymáhat i náhrady škod způsobené porušením povinností, na kterou se smluvní pokuta vztahuje, přičemž výše nároku na náhradu škody se nesnižuje o dohodnutou smluvní pokutu, a to ani v případě jejího zaplacení.

Čl. 8. Kauce

8.1. Smluvní strany se dohodly na složení kauce ve výši jedné poloviny měsíčního nájmu a záloh na služby, tj. 10.165,-Kč (slovy: desettisícjednostošedesátpět korun českých).

8.2. Tato kauce byla uhrazena pronajímateli v hotovosti v den podpisu původní nájemní smlouvy.

8.3. Tato kauce bude sloužit jako záruka na vznik případných nedoplatků na spořebě služeb u předmětného bytu nebo škod na předmětu nájmu nebo jeho vybavení, výjma případů běžného opotřebení.

8.4. Kauce je až do konečného vyúčtování výhradním majetkem nájemce.

8.5. V případě, že dojde ke vzniku nedoplatků na službách nebo ke vzniku škod na bytě nebo jeho vybavení, je pronajímatel oprávněn použít kauci nebo její část na úhradu těchto nedoplatků nebo škod. Pokud budou nedoplatky nebo škody vyšší než částka kauce, je nájemce povinen uhradit zbylou částku nad rámec kauce v hotovosti k rukám pronajímatele, a to do čtrnácti dnů od obdržení vyúčtování nedoplatků a škod od pronajímatele.

8.6. V případě, že nedojde ke vzniku nedoplatků na službách nebo ke vzniku škod na bytě nebo jeho vybavení, je pronajímatel povinen kauci vrátit zpět nájemci po obdržení všech dokladů o provedených platbách, jejich konečném vyúčtování a převzetí bytu zpět od nájemce s předávacím protokolem, nejpozději však do šesti týdnů od skončení platnosti této nájemní smlouvy.

8.7. Pokud bude možné zjišťovat okamžitě po skončení nájemního vztahu konečný stav měřidel energií a bude možné provést konečné vyúčtování, je kauce vratná okamžitě po vyrovnání posledních účtů.

Čl. 9. Zánik nájmu bytu

- 9.1. Nájem bytu zanikne uplynutím doby, na kterou byl sjednán, případně:
- a) písemnou dohodou smluvních stran,
 - b) písemnou výpovědí ze strany nájemce,
 - c) písemnou výpovědí ze strany pronajímatele podle §2288 Občanského zákoníku.

Kopie odpovídá originálu

dne: 23. 10. 2024

podpis: 

VC

9.2. Výpovědní lhůta dle článku 10. 1. b) a 10. 1. c) činí tři měsíce a počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.

Čl. 10.

Závěrečná ustanovení

10.1. Smluvní strany mohou měnit, doplňovat a upřesňovat tuto smlouvu pouze oboustranně odsouhlasenými písemnými dodatky.

10.2. Pokud není v této smlouvě dohodnuto jinak, řídí se ostatní práva a povinnosti smluvních stran příslušnými ustanoveními změny z. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku ve znění změn, doplnění a úprav provedených pozdějšími zákony, jakož i dalšími obecně závaznými právními předpisy České republiky.

10.3. Tato smlouva se vyhotovuje v českém jazyce, a to ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží pronajímatel a jedno nájemce.

10.4. Nedílnou součástí této smlouvy je plná moc Williama Schenkera zplnomocňující Marcelu Hrbkovou.

10.5. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

V Praze, dne 30. 9. 2024

V Praze, dne 30. 9. 2024

Pronajímatel:

Nájemce:

W
18
[Redacted signature of Pronajímatel]

[Redacted signature of Nájemce]