

Nájemní smlouva

Smluvní strany



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

dále jen „Pronajímatel“, na straně jedné

[REDACTED]
N [REDACTED]
RO [REDACTED]
trvale bytem:
tel: [REDACTED]
[REDACTED]

ÚŘAD PRÁCE ČR krajská pobočka pro M. m. Prahu		Zařazení
Doslo:	16. 11. 2022	St. a. n.
Císlo jednání:	15553/2022/804	M. 27
Ust.:		St. a. n.

dále jen „Nájemce“, na straně druhé

níže uvedeného dne měsíce a roku ve smyslu ustanovení z.č. 89/2012 Sb.
(„NOZ“) uzavřeli tuto smlouvu o nájmu bytu:

1. Předmět nájmu

- 1.1. Pronajímatel je vlastníkem bytové jednotky č. 10, umístěné ve 2. patře /3. NP/budovy č.p. 498/ k. ú. Karlín, a [REDACTED] („Byt“).
- 1.2. Pronajímaný byt 2+k.k. sestává z místnosti s kuchyňskou linkou, ložnice, vstupní chodby, koupelny s WC a balkonu.
- 1.3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci Byt do užívání za podmínek této smlouvy.
- 1.4. Nájemce se zavazuje Byt řádně užívat, platit za užívání Bytu nájemné, měsíční úhrady za služby spojené s užíváním Bytu a plnit ostatní povinnosti stanovené mu touto smlouvou a obecně závaznými právními předpisy.
- 1.5. Nájemce se s Pronajímatelem dohodl, že Nájemce nebude v Bytě chovat jakákoli zvířata a nebude v Bytě kouřit. V případě, že Nájemce zvířata v Bytě přesto chovat bude nebo bude v Bytě kouřit, souhlasí se zvýšením nájemného o 3.000,- Kč /slovy: tři tisíce korun českých/ měsíčně z důvodu většího opotřebení bytu.

1.6. Pronajímatel je srozuměn s tím, že Nájemce bude byt užívat se svým
[REDACTED]
[REDACTED]

2. Doba trvání nájmu

2.1. Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou od 1. listopadu 2022 do 31. října 2023 s opcí prodloužení Nájemní smlouvy pro Nájemce vždy o jeden další rok, pokud bude řádně platit nájemné a úhrady na služby spojené s užíváním bytu. Pokud Nájemce alespoň 2 měsíce před ukončením nájmu neinformuje písemně Pronajímatele, že hodlá nájem ukončit, prodlužuje se nájem automaticky o jeden rok (do 31. října 2024).

2.2. Pokud by Nájemce požadoval v souladu s § 2287 NOZ z jakéhokoli důvodu předčasné ukončení nájmu z důvodu na straně Nájemce a Pronajímatel mu vyhoví, má Pronajímatel právo ponechat si Jistotu jakožto náhradu za čas spojený s hledáním nového vhodného Nájemce. V případě prodloužení smlouvy o další rok/roky (od 1. listopadu 2023 dále) mají obě strany právo ukončit nájem bez uvedení důvodu, a to s výpovědní lhůtou 3 měsíce. V tomto případě se nárok Nájemce na vrácení Jistoty neřídí ustanovením tohoto článku.

3. Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním bytu

3.1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli měsíční nájemné ve výši 22.000,- Kč /slovy: dvacet tisíc korun českých/ („Nájemné“). Nájemné se automaticky každoročně zvýší o procento odpovídající procentu růstu indexu spotřebitelských cen CPI dle Českého statistického úřadu, ale v případě poklesu se snižovat nebude. Jinak je zvýšení, či snížení nájemného vyloučeno.

3.2. Vedle Nájemného se Nájemce zavazuje hradit měsíční úhrady na služby spojené s užíváním Bytu. Služby v sobě zahrnují náklady na vodné, stočné, úklid domu, pojištění domu, správu domu, odvoz odpadků, revize kornínů, osvětlení domu, výtah, teplo a teplou vodu. Úhrady za služby jsou vyúčtovány Pronajímatelem v roce následujícím po jejich čerpání. Pronajímatel předá nájemci v termínu stanoveném vyhláškou jejich písemné vyúčtování. Při zjištěném nedoplatku je Nájemce povinen na základě vyúčtování nedoplatek uhradit do 15 dní po předložení vyúčtování, v případě přeplatku je Pronajímatel povinen ve stejném termínu, tedy do 15 dnů Nájemci přeplatek vrátit.



CA0 000 001 727 014 461

- 3.3. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce bude hradiť Pronajímateli měsíční zálohu úhrady Služeb ve výši 4.500,- Kč (slovy: čtyři tisíce pět set korun českých) včetně DPH dále jen „Záloha“.
- 3.4. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je v průběhu nájmu následně po ročním vyúčtování záloh na Služby oprávněn jednostranně upravit částku Služeb tak, aby odpovídaly spotřebě a event. změně nákladů na média /voda, plyn/. Pronajímatel vystaví Nájemci daňový doklad ve formě splátkového kalendáře pro každý kalendářní rok.
- 3.5. Nájemné a Služby jsou splatné k 1. dni kalendářního měsíce, na který jsou placeny.
- 3.6. Nájemné a Zálohy budou Nájemcem hrazeny bezhotovostně, ve dvou platbách odděleně, zvlášť nájemné, zvlášť služby, a to na bankovní účet č. [REDACTED]
- 3.7. Při prodlení s peněžním plněním je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli zákonný úrok z prodlení.
- 3.8. Nájemce složil při podpisu této smlouvy za účelem zajištění případných pohledávek Pronajímatele za Nájemcem z této smlouvy Jistotu /kauci/ ve výši 26.500,- Kč (slovy: dvacet šest tisíc pět set korun českých). Strany se dohodly, že složená Jistota nebude úročena.
- 3.9. Smluvní strany se dohodly, že Pronajímatel je oprávněn započíst oproti Jistotě jakoukoliv pohledávku po splatnosti, kterou bude mít za Nájemcem z titulu této smlouvy. V případě čerpání Jistoty Pronajímatelem je Nájemce povinen částku Jistoty doplnit do výše uvedené v článku 3.8. nejpozději do 5ti dnů.
- 3.10. Při skončení nájmu dle této smlouvy a předání Bytu vč. klíčů Pronajímateli, vrátí Pronajímatel Jistotu Nájemci sníženou o případné pohledávky Pronajímatele vyplývající z této smlouvy.

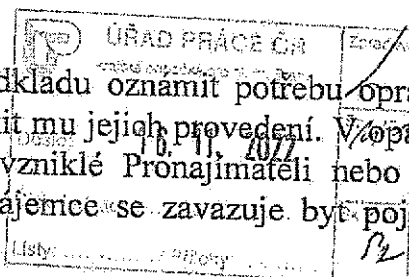
4. Práva a povinnosti Pronajímatele

- 4.1. Pronajímatel je povinen odevzdat Nájemci Byt včetně jeho zařízení ve stavu způsobilém pro řádné užívání a zajistit mu nerušený výkon jeho práv spojených s nájmem Bytu.
- 4.2. Pronajímatel se zavazuje předat Byt nejpozději den před počátkem nájmu.
- 4.3. O předání Bytu a jeho zařízení bude sepsán Předávací protokol.
- 4.4. Pronajímatel se zavazuje nezasahovat do užívání Bytu po dobu trvání nájmu, nebude-li jej Nájemce užívat v rozporu s touto smlouvou, nebo obecně závaznými právními předpisy.
- 4.5. Pronajímatel neodpovídá za ztráty nebo škody na majetku vneseného do Bytu Nájemcem, pokud ztrátu nebo vznik škody nezavinil.

- 4.6. Pronajímatel má právo na kontrolu stavu bytu ne však častěji než 1x za 3 měsíce a Nájemce tímto umožňuje Pronajímateli vstoupit za tímto účelem do bytu v dohodnutém čase předem oznámeným Pronajímatelem na e-mail Nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.

5. Práva a povinnosti Nájemce

- 5.1. Nájemce má právo na řádné a nerušené užívání Bytu a služeb s užíváním Bytu spojených.
- 5.2. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Bytu a přebírá ho v tomto stavu do užívání.
- 5.3. Nájemce se zavazuje:
- chovat se tak, aby nedocházelo ke škodám na Bytě, zařízení Bytu, jakož i na domě, kde se Byt nachází, zejména pravidelně čistit kuchyň a sprchu.
 - zachovávat v Bytě a domě klid a pořádek,
 - umožňovat pravidelně Pronajímateli přístup do Bytu ke kontrole jeho stavu,
 - odstranit závady a poškození, které na Bytě, zařízení Bytu nebo domě způsobil sám nebo osoby zdržující se v Bytě nebo v domě s jeho souhlasem,
 - nájemce se s pronajímatelem dohodl, že Nájemce bude hradit drobné opravy do částky 2.000,- Kč. Potřebu jiných oprav se zavazuje neprodleně oznámit Pronajímateli. Co se rozumí drobnými opravami, je stanoveno v nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Pokud Nájemce včas neprovede běžnou údržbu Bytu nebo opravy, ke kterým je dle této smlouvy povinen, má Pronajímatel právo učinit tak po předchozím písemném upozornění Nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu vynaložených nákladů,
 - dodržovat požární, bezpečnostní, hygienické a jiné předpisy.
- 5.4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět stavební úpravy Bytu, vrtat do podlahy, provést výměnu dveří a dveřních zámků. V případě porušení této povinnosti je Pronajímatel oprávněn požadovat, aby Nájemce provedené úpravy a změny na svůj náklad odstranil v termínu stanoveném Pronajímatelem a nahradil Pronajímateli případnou způsobenou škodu.
- 5.5. Nájemce odpovídá za ztráty, závady a další škody na Bytě, jeho zařízení nebo jiném majetku Pronajímatele způsobené jím nebo osobami zdržujícími se v Bytě nebo domě s jeho souhlasem a je povinen je na vlastní náklady odstranit, případně nahradit, v termínu stanoveném Pronajímatelem.



- 5.6. Nájemce je povinen Pronajímatele o odkladu oznámit potřebu oprav, ke kterým je povinen Pronajímatele umožnit mu jejich provedení. V opažném případě Nájemce odpovídá za škody vzniklé Pronajímateli nebo tímto osobám nesplněním této povinnosti. Nájemce se zavazuje být pojištěn z odpovědnosti nájemce.
- 5.7. Nájemce souhlasí s tím, aby Pronajímatel měl k dispozici klíče od Bytu pro případ nezbytné potřeby vstupu do Bytu. Pronajímatel se zavazuje neposkytnout klíče od bytu třetím stranám.
- 5.8. Pokud nedojde k prodloužení sjednané doby nájmu, je Nájemce povinen po předchozím upozornění Pronajímatele před skončením nájmu umožnit zájemcům prohlídku Bytu v přítomnosti Pronajímatele i Nájemce nebo jejich zástupců. Pronajímatel uskuteční prohlídky Bytu po předchozí dohodě s Nájemcem, a to nejvýše 1 x týdně v posledním měsíci trvání nájmu. Pokud je Nájemce k trvalému pobytu v Bytě přihlášen, je povinen se nejpozději do 15 dnů z trvalého pobytu odhlásit. Při porušení této podmínky se zavazuje ke smluvní pokutě 1.000,- Kč /jedentisíc korun českých/ za každý den prodlení.
- 5.9. Nájemce je povinen při ukončení nájmu vrátit Byt čistý, řádně uklizený, bez závad a vymalovaný.

6. Skončení nájmu

- 6.1. Nájem skončí uplynutím sjednané doby, písemnou dohodou o skončení nájmu mezi Pronajímatelem a Nájemcem nebo výpovědí z důvodů stanovených platnými právními předpisy. Pronajímatel je oprávněn nájem okamžitě ukončit bez výpovědní doby v případě, že je Nájemce i přes upozornění Pronajímatele více jak 10 dní v prodlení s placením Nájemného nebo Služeb; v takovém případě Jistota propadá.
- 6.2. Nájemce je povinen Byt vyklidit nejpozději v den skončení nájmu a předat jej včetně zařízení Pronajímatele Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal s ohledem na běžné opotřebení.
- 6.3. O předání Bytu bude pořízen Předávací protokol. V případě, že Nájemce Byt ke dni skončení nájmu nevyklidí, dává Nájemce Pronajímateli výslovný souhlas do Bytu vstoupit, byt vyklidit a uskladnit věci Nájemce na jeho náklady a nebezpečí.
- 6.4. Další užívání Bytu Nájemcem po skončení platnosti této smlouvy se považuje za užívání bez právního důvodu. Pronajímatel je oprávněn v případě prodlení Nájemce s vyklizením bytu požadovat 2 000,- Kč (slovy: dva tisíce korun českých) za každý den prodlení.
- 6.5. Nájemce nemá nárok na náhradní ubytování.

VC/S15

7. Závěrečná ustanovení

- 7.1. Tato smlouva se řídí českým právním řádem.
- 7.2. Změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze písemnou formou na základě dohody obou smluvních stran.
- 7.3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 7.4. Účastníci smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána dle jejich pravé a svobodné vůle, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Praze dne 31 října 2022



Nájemce



Pronajímatel

Příloha č. 1 – Předávací protokol

Příloha č. 2 - Plán bytu