

Nájemní smlouva

uzavřená dle § 2235 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku

níže uvedeného dne, měsíce a roku ujednaly tyto strany

[redacted]
na straně jedné jako pronajímatel, dále jen „pronajímatel“

a

[redacted]
na straně druhé jako nájemce, dále jen „nájemce“



CA0 000 001 287 971 122

tuto nájemní smlouvu:

Článek I.

Tato nájemní smlouva písemně upravuje nájemní vztah uzavřený mezi pronajímatelem bytu a nájemcem bytu, který je specifikován podrobně níže.

Pronajímatel prohlašuje, že je mimo jiné vlastníkem nemovitosti:

- na adrese [redacted]

Ve shora uvedené nemovitosti se nachází byt č.5 o velikosti 2+kk o velikosti 78 m² nacházející se ve I. nadzemním podlaží domu č.p. [redacted] dále jen „byt“ nebo „bytová jednotka“ či „předmět zájmu“.

Článek II.

Doba trvání pronájmu: od 20.3.2019 do 20.3.2020.

Dále byt využívá [redacted]

Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci za níže sjednané nájemné bytovou jednotku blíže specifikovanou v čl. I. této smlouvy k dočasnému užívání, a to ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání a nájemce tuto bytovou jednotku k užívání pro sebe přijímá s tím, že se zavazuje za užívání bytové jednotky platit pronajímateli níže sjednané nájemné.

Další osoby mohou byt s nájemncem užívat pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Přenechat bytovou jednotku nebo její část k úplnému užívání jiným osobám není nájemce bytové jednotky oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, pokud nestanoví jinak tato smlouva či zákon.

V případě jakékoli změny skutečnosti týkající se této nájemní smlouvy, zejména změny týkající se počtu členů domácnosti nájemce trvale užívající bytovou jednotku, je nájemce bytové jednotky povinen tuto změnu písemně pronajímateli oznámit, a to ve lhůtě nejpozději do jednoho měsíce od této změny.

Vedle bytové jednotky má nájemce a osoby shora uvedené právo užívat všechny součásti bytové jednotky, dále pak společné prostory a společné zařízení a vybavení domu, ve kterém se bytová jednotka nachází.

Článek III.

Smluvní strany sjednaly nájemné za užívání předmětu nájmu ve výši ~~3500,- Kč~~ měsíčně, které se nájemce zavazuje řádně hradit vždy nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, za který je nájemné hrazeno, a to hotově pronajímateli.

Nájemce bytové jednotky se dále zavazuje hradit měsíční zálohy na úhradu:
měsíční záloha na vodné a stočné 550,- Kč,
celkem tedy 9150,-Kč.

Tyto zálohy budou splatnými spolu s nájemným.

Zálohy na služby spojené s užíváním bytové jednotky budou pronajímatelem jednou ročně, a to vždy nejpozději do 30.6. následujícího kalendářního roku vyúčtovány dle skutečných spotřeb, které budou stanoveny na základě odečtu stavu jednotlivých měřidel energií a služeb dodávaných do předmětu nájmu, a fakturace dodavatelů těchto energií a služeb, tedy vyúčtování spotřeb energií a služeb bude stanoveno jako součin skutečné spotřeby dle měřidel energií a služeb za dané období a jednotkové ceny za konkrétní službu či energii stanovené fakturou za dané období vystavenou dodavatelem energií či služeb. Případné přeplatky či nedoplatky pak budou ze strany povinné strany uhrazeny straně oprávněné nejpozději do 15-ti dnů od provedení vyúčtování, a to v hotovosti, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

Nájemné a zálohy na služby jsou hrazeny za každý celý měsíc užívání předmětné bytové jednotky nájemcem (v případě užívání pouze po část daného měsíce je nájemce povinen hradit pouze poměrnou část nájemného a záloh na služby). Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohy na služby v hotovosti pronajímateli, nebude-li písemně pronajímatelem určeno platební místo jiné či nebude-li písemně pronajímatelem určen jiný způsob placení. Nájemné a zálohy na služby se považují za zaplacené okamžikem zaplacení v hotovosti k rukám pronajímatele.

V případě změny cen poskytovaných služeb nebo v případě změny jiné skutečnosti rozhodné pro stanovení výše záloh, zejména počtu členů domácnosti, je pronajímatel oprávněn upravit uvedenou výši záloh, a to přiměřeně dle dané změny s tím, že novou výši záloh je oprávněn požadovat počínaje měsícem následujícím po vzniku důvodu pro tuto úpravu výše záloh. Novou výši záloh na služby s nájmem bytové jednotky spojené je povinen pronajímatel oznámit nájemci bytové jednotky písemně, a to na adresu uvedenou v záhlaví této nájemní smlouvy či na adresu pronajímané bytové jednotky. Nájemce bytové jednotky se zavazuje tyto změny respektovat a ve shora uvedeném měsíci hradit novou výši záloh, a to způsobem a v termínech stanovených v této smlouvě.

Nájemce je dále povinen hradit poplatek za odvoz komunálního odpadu ve výši dle místní vyhlášky aktuální pro daný kalendářní rok.

Smluvní strany sjednávají inflační doložku nájemného spočívající v tom, že nájem bude každoročně navýšen o roční nárůst míry inflace odvozeného od inflačního indexu vyhlášeného Českým statistickým úřadem za kalendářní rok právě probíhající, tedy předcházející kalendářnímu roku, pro který se výše nájmu určuje.

Výpočet valorizace nájemného podle předchozího odstavce bude provádět pronajímatel a listina o každé změně výše nájemného, včetně určení měsíční splátky, bude vždy zaslána nájemci na adresu předmětu nájmu.

V případě prodlení s placením záloh na úhrady služeb a plnění souvisejících s užíváním bytové jednotky či prodlení s úhradou nedoplateků na úhradách služeb a plnění souvisejících s užíváním bytové jednotky se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli poplatek z prodlení podle zákona

č. 67/2013 Sb., v aktuálním znění. Výše poplatku z prodlení činí za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10,- Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.

Článek IV

Nájemce uhradil pronajímateli před podpisem této smlouvy peněžitou jistotu ve výši 1x násobku měsíčního nájemného a 1x násobku měsíčních služeb, tj. ve výši 12000,- Kč za účelem zajištění své povinnosti hradit nájemné a úhrady za služby a plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytové jednotky.

V případě, že v průběhu trvání nájemního vztahu vzniknou pronajímateli splatné pohledávky za nájemcem vyplývající z této nájemní smlouvy, je pronajímatel oprávněn na ně započíst příslušnou část jistoty. V takovém případě je nájemce povinen do 30 dnů ode dne, kdy došlo k započtení, jistotu doplnit do původní výše. Nesplnění této povinnosti ze strany nájemce je hrubým porušením povinnosti vyplývajících z nájmu.

Po skončení nájmu vrátí pronajímatel nájemci nespotřebovanou část jistoty do 60 dnů ode dne skončení nájmu.

Článek V.

Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to s účinností ode dne podpisu této nájemní smlouvy oběma smluvními stranami do 31.07.2019. *2010, 11. srpna*

Předmět nájmu bude nájemci ze strany pronajímatele předán na základě písemného předávacího protokolu, jehož součástí budou i stavy měřidel medií dodávaných do předmětu nájmu.

Článek VI.

Nájem bytu zaniká:

- a) písemnou dohodou smluvních stran,
- b) písemnou výpovědí danou nájemcem či pronajímatelem s tím, že výpovědní lhůta je tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž došlo k doručení výpovědi, výpovědní doba se však neuplatní v případě, že je nájemci pronajímatelem dána výpověď dle ustanovení § 2291 Občanského zákoníku.
- c) v ostatních případech, kdy tak stanoví zákon nebo tato smlouva.

Smluvní strany jsou oprávněny ukončit smluvní vztah výpovědí pouze z důvodů a za podmínek stanovených v ustanovení § 2286 a násl. Občanského zákoníku.

Nájemce je povinen bytovou jednotku vyklidit a vyklizenou předat pronajímateli ke dni ukončení nájemního vztahu.

Při ukončení nájmu jsou smluvní strany povinny sepsat předávací protokol, jehož součástí budou stavy měřidel medií dodávaných do předmětu nájmu, které budou sloužit ke konečnému vyúčtování. Pakliže odmítne tento předávací protokol nájemce podepsat, zajistí pronajímatel účast svědka - třetí osoby, která podepíše předávací protokol a zaručí tak, že stavy jednotlivých měřidel dodávaných medií odpovídají skutečnosti. S tímto nájemce souhlasí.

Smluvní strany tímto shodně vylučují užití § 2285 Občanského zákoníku o prolongaci nájemního vztahu.

Článek VII.

Pronajímatel je povinen:

- zajistit nájemci bytové jednotky řádný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytové jednotky,
- poskytovat nájemci bytové jednotky další potřebnou součinnost k řádnému průběhu nájemního vztahu.

Nájemce bytové jednotky je povinen:

- užívat bytovou jednotku a zařízení domu osobně, a to v souladu s dobrými mravy a výhradně k bydlení a počínat si při správě předmětu nájmu jako řádný hospodář,
- dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a dodržovat pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů,
- dbát při výkonu svých užívacích práv, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv,
- u nově dodaných zařizovacích předmětů uplatňovat u výrobcem pověřené osoby reklamační nároky, platit v souladu s touto smlouvou řádně a včas nájemné za užívání bytu, včetně úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu; při prodlení s platbami za plnění poskytovaná s užíváním bytu o více jak 5 dní uhradit pronajímateli poplatek z prodlení – viz. shora,
- provádět na svůj náklad běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu
- na vlastní náklady odstranit závady a poškození v domě a v bytové jednotce, které způsobil nebo které způsobili Ti, co byli v domě či bytě se souhlasem nájemce či uživatele bytové jednotky,
- oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu jakýchkoli oprav v bytě a domě a umožnit mu jejich provedení,
- neprovádět stavební úpravy nebo podstatné změny v bytě bez souhlasu pronajímatele a to i v případě, že je provádí na svůj náklad,
- hlásit pronajímateli ve lhůtě určené shora skutečnosti rozhodné pro stanovení nájemného a záloh na služby,
- v případě, že bude nájemce v bytové jednotce chovat zvíře, tuto skutečnost pronajímateli předem písemně oznámit a počínat si tak, aby nepůsobil pronajímateli a dalším nájemcům nepřiměřené obtíže, v bytové jednotce není možné chovat psa či kočku,
- neobsazovat trvale ani dočasně společné prostory domu, stejně tak jako pozemek související s domem, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
- umožnit pronajímateli a pověřeným osobám vstup do bytu ke kontrole bytové jednotky a jeho technických zařízení,
- po skončení nájmu předat byt vyklizený a ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení; v případě nesplnění této povinnosti je nájemce povinen uhradit pronajímateli náklady na uvedení bytu do tohoto stavu a vzniklou škodu, a to do pěti dnů ode dne jejich vyčíslení ze strany pronajímatele, pronajímatel zajistí výmalbu bytu po skončení nájmu za fixní částku 1.500,- Kč, která bude zahrnuta do konečného vyúčtování služeb k tíži nájemce,
- po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody a odpočet naměřených hodnot,
- pojistit předmět nájmu na škodu způsobenou pronajímateli či ostatním nájemcům bytových jednotek v domě činností nájemce či osob s ním užívajících předmět nájmu,
- zajišťovat úklid společných prostor v domě a úklid přístupových komunikací (včetně úklidu sněhu), a to dle rozpisu služeb,
- dodržovat zákaz kouření, jak v bytech, tak ve společných částech domu.

Článek VIII.

Pronajímatel a nájemce sjednali, že všechny písemnosti dle této smlouvy budou doručovány na adresy pronajímatele a nájemce uvedené v úvodu této smlouvy s tím, že písemnosti odeslané s využitím provozovatele poštovních služeb se považují za došlé nejpozději třetí pracovní den po odeslání.

Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom. Měnit tuto smlouvu je možné pouze na základě písemných a číslovaných dodatků.

Tato smlouva je projevem svobodné a vážné vůle obou smluvních stran, nebyla uzavřena v tísní, ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek pro jednu či druhou smluvní stranu a smluvní strany se zavazují řídit se jejím obsahem:

Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto její přílohy.

V Liberci dne 20.03.2019

Pronajímatel



V Liberci dne 20.03.2019

Nájemce





CA0 000 001 287 670 516

23

Ověřeno dle originálu

Smlouva o nájmu bytu

dne

Smluvní strany

Oprávněná úřední osoba
Jitka Urbý

(dále jen „pronajímatel“)

a :

(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 685 a násl. z.č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění tuto smlouvu o nájmu bytu:

I. Prohlášení smluvních stran

1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky s příslušenstvím o velikosti: 3+1, o výměře: 80 m² v domě č.p. Tato nemovitost je předmětem této nájemní smlouvy a je v jejím textu dále označována též jen jako „bytová jednotka“, „byt“ nebo „předmět nájmu“.

1.2. Nájemce výslovně prohlašuje, že skutečnosti týkající se předmětu nájmu uvedeného v odstavci 1.1. této smlouvy jsou mu dobře známy, když si bytovou jednotku prohlédl před uzavřením této smlouvy, a že výše uvedené skutečnosti mu byly dále osvědčeny a doloženy výpisem z katastru nemovitostí.

II. Předmět smlouvy

2.1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu, tj. k dočasnému užívání byt, blíže specifikovaný v odstavci 1.1. této smlouvy, a to včetně vybavení popsaného v předávacím protokolu, který je nedílnou součástí této smlouvy, za nájemné sjednané v čl. IV. této smlouvy. Nájemce tento byt včetně vybavení podle odstavce 2.3. této smlouvy do nájmu přijímá a zavazuje se hradit pronajímateli nájemné sjednané v čl. IV. této smlouvy.

2.2. Byt se skládá ze třech místností, kuchyňského koutu, koupelny a WC.

2.3. Vybavení bytu:

Viz předávací protokol

2.4. O předání a převzetí bytu bude sepsán předávací protokol, který se tímto stane nedílnou součástí této smlouvy. V předávacím protokole bude mj. obsažen popis vybavení bytu. Předání a převzetí bytu proběhne dne :

III. Doba trvání nájmu

3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to počínaje dnem: 1.11.2014 do: 30.10.2015.

IV. Nájemné a úhrada za služby spojené s užíváním bytu

4.1. Výše nájmu je sjednána dohodou smluvních stran tak: 7000,- Kč, záloha voda: 1200 Kč, elektricky chodba: 200 Kč. že činí celkem měsíčně: 8400 Kč. V ceně je obsaženo nájemné tak i záloha na služby spojené s užíváním bytu. (vodné, stočné), Vyúčtování za dodávky vody bude prováděno vždy každý rok.

Jiné služby nejsou v zálohách obsaženy a nájemce je oprávněn si je zajistit vlastním jménem a na vlastní náklady nad rámec sjednaných záloh. V případě zvýšení záloh na služby spojené s užíváním bytu ze strany správce nebo dodavatelů těchto služeb je nájemce povinen hradit zálohy na služby ve zvýšené výši, a to ode dne, k němuž došlo ke zvýšení záloh na služby. Toto ujednání platí obdobně pro případ, kdy u nájemce dojde ke zvýšení počtu osob, které s nájemcem v bytě bydlí. Změnu v počtu osob je nájemce povinen oznámit pronajímateli ve lhůtách uvedených v čl. 6 odst. 6.2. této smlouvy.

4.2. Nájemné a zálohy na služby dle předchozího odstavce jsou splatné vždy ke každému 15. dni měsíce na účet pronajímatele, vedený u [redacted] nebo v hotovosti na rukám pronajímatele, na případnou opožděnou platbu si pronajímatel vyhrazuje právo naúčtovat podle právní úpravy pokutu z prodlení v zákonné výši splatnou do 5 dnů ihned vyklidit byt, v tu chvíli je smlouva neplatná. Při neplacení nájemného a hrubém porušování domovní kázně si pronajímatel vyhrazuje právo okamžité výpovědi z bytu.

4.3. Pronajímatel vždy po 12. ti měsících předloží nájemci doklady o zaplacení poplatků a záloh a dojde k vyúčtování případných přeplateků či nedoplateků. Nájemce se zavazuje uhradit případné nedoplatky plynoucí z vyúčtování do 14 dní od doručení faktury vystavené pronajímatelem. V případě přeplateků plynoucích z vyúčtování se pronajímatel zavazuje uhradit částku tvořící přeplatek nájemci do 14 dní od provedení vyúčtování.

4.4. V případě, že nájemce bude v prodlení s úhradou dle odstavce 4.1., 4.2. a/ nebo 4.3 této smlouvy, sjednávají účastníci smluvní pokutu ve výši 0,5% z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Tímto ujednáním není dotčeno právo pronajímatele na zákonný poplatek z prodlení ani právo na náhradu škody způsobené porušením této smluvní povinnosti až do její skutečné výše.

V. Kauce

5.1. Ke dni podpisu nájemní smlouvy musí být uhrazena kauce, přičemž kauce se stanoví ve výši: 2 měsíčních nájmu, včetně zálohy na služby. Nájemník musí složit k rukám pronajímatele celkovou kauci ve výši: 16.800,- Kč před podpisem této nájemní smlouvy.

5.2. Kauce bude vyúčtována v případě ukončení nájemního vztahu ze strany nájemníka nebo pronajímatele, případně bude započtena na případné dlužné nájemné či jako náhrada vzniklých škod na bytu způsobených nájemníkem.

VI. Práva a povinnosti smluvních stran

Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli změnu osob s nájmem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení je nájemce povinen uvést jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Nespíná-li nájemce tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn nájem bytu vypovědět bez přivolení soudu dle ust. § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku.

6.3. Nájemce a ten, kdo s ním byt užívá, jsou povinni užívat předmět nájmu řádným způsobem obvyklým při výkonu práva vyplývajícího z nájmu bytu. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené jím nebo osobami, které s ním bydlí, nebo osobami, jímž umožní do předmětu podnájmu přístup.

6.4. Nájemce a ten, kdo s ním byt užívá, jsou povinni udržovat předmět nájmu v čistotě, v dobrém a užitelném stavu. Jsou rovněž povinni dbát na to, aby veškeré jimi užívané instalace a zařízení včetně zapojených spotřebičů byly v naprostém pořádku a v provozuschopném stavu dle platných předpisů.

6.5. Při poruchách a poškozeních na zásobovacích vedeních je nájemce povinen zajistit přerušení příslušného přívodu a o poruše neprodleně vyrozumět pronajímatele.

6.6. Nájemce a ten, kdo s ním bydlí, jsou povinni neprodleně provést a vlastním nákladem hradit drobné opravy v bytě související s jeho užíváním, jakož i práce spojené s běžnou údržbou předmětu nájmu. Drobnými opravami a běžnou údržbou se rozumí opravy či běžná údržba ve smyslu ust. § 5 a 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.

6.7. Nájemce ani ten, kdo s ním byt užívá, nejsou oprávněni provádět na předmětu nájmu jakékoli stavební změny nebo změny na instalacích včetně výměny zámků a klíčů k příslušnému bytu. Nájemce ani ten, kdo s ním byt užívá, nejsou oprávněni provádět na předmětu nájmu jiné změny nebo úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

6.8. Nájemce a ten, kdo s ním byt užívá, se zavazují dodržovat obecně závazné bezpečnostní, požární a hygienické předpisy.

6.9. Nájemce a ten, kdo s ním byt užívá, se zavazují neznečišťovat společné prostory domu, neumísťovat v nich předměty, jež by omezovaly ostatní uživatele a nebo by mohly ohrozit bezpečnost třetích osob.

6.10. Nájemce a ten, kdo s ním byt užívá, se zavazují zachovávat v domě klid tak, aby nad míru obvyklou nebyli rušeni ostatní uživatelé. Berou na vědomí, že je zejména nutno respektovat dobu tzv. nočního klidu mezi 22.00 až 6.00 hod.

6.11. Nájemce ani ten, kdo s ním byt užívá, nejsou oprávněni provozovat v předmětu nájmu jakoukoliv živnostenskou či podnikatelskou či obdobnou výdělečnou činnost. Nejsou rovněž oprávněni umístit do předmětu nájmu na jeho adresu sídlo jakékoli právnické osoby či místo

poskytnouti jakékoli fyzické osoby či jakéhokoli jiného subjektu. Pronajímatel výslovně nesouhlasí s tím, aby se nájemce ani osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti v předmetu nájmu, přinášeli k trvalému pobytu na adrese předmětu nájmu.

6.12. Nájemce nebo ten, kdo s ním byt užívá, jsou povinni umožnit na výzvu pronajímatele pronajímateli či jejich zmocněným zástupcům přístup do bytu za účelem kontroly stavu předmětu nájmu a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti bytu jednou za příslušné kalendářní čtvrtletí. V případě, že se smluvní strany nedohodnou na prodloužení doby trvání nájmu nebo spolu neuzavřou novou nájemní smlouvu, nájemce se zavazuje během 30 dnů před řádným uplynutím doby trvání nájmu umožnit pronajímateli a osobám jej doprovázejícím prohlídku bytu za účelem jeho ukázky potenciálním nájemcům. Pronajímatel je povinen tyto návštěvy realizovat pouze mezi 16:00 až 20:00 hodinou, nájemce je povinen v této době prohlídku bytu umožnit.

6.13. Nájemce je povinen si zajistit pojištění domácnosti pokrývající veškeré zařízení movité věci nájemce v předmětu nájmu umístěné, případně i pojištění přerušení provozu nájemce (bylo-li tak povoleno pronajímatelem provozovat v bytě podnikatelskou činnost) takovým způsobem, aby případná škoda nešla k tíži pronajímatele. Pronajímatel neodpovídá za ostrahu předmětu nájmu.

6.14. Nájemce je povinen mít souhlas s možností výměny zámků a to písemný od pronajímatele. Pokud zámek vymění bez souhlasu porušuje danou smlouvu a tím má pronajímatel možnost danou smlouvu vypovědět ke dni zjištění výměny zámků.

6.15. Platba za odpady a jejich odvoz se řídí vyhláškou města: [REDAKCE] a je povinností nájemníka platit za odpady v souladu s vyhláškou města, která upravuje výši ~~hude stanovena dodatkem k této nájemní smlouvě~~

6.16. Pronajímatel je oprávněn zaregistrovat při neplacení nájemného nájemce v Registru dlužníků nájemného již první den po dni nezaplacení daného nájemného.

VII. Zánik nájmu

7.1. Nájem bytu zaniká:

1. uplynutím doby, na níž byl nájem sjednán,
2. písemnou dohodou uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem k datu, které sjednají,
3. písemnou výpovědí pronajímatele s jeden měsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena nájemci. Výpovědní důvody a podmínky výpovědi jsou dány ust. § 711 a 711a občanského zákoníku,
4. písemnou výpovědí nájemce s jeden měsíční výpovědní lhůtou, která počne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena pronajímateli.
5. jinými způsoby předpokládanými občanským zákoníkem.
6. neuhrazením akceptovaného zajištění kauce.

7.2. Po skončení nájmu je nájemce i ten, kdo s ním byt užíval, povinen předmět nájmu vyklidit a předat nájemci ve stavu, v jakém jej přebíral, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce je zejména povinen v den před předáním bytu provést úklid celého bytu, tj. zejména vyluxování všech koberců, setření všech podlah, vyčištění spotřebičů

zabudovaných v kuchyňské lince, sanitární keramiky v koupelně a WC, jakož i vyčištění a úklid ostatních prostor a předmětů, které nájemce od pronajímatele při předání bytu převzal. V případě, že nájemce tyto povinnosti nesplní, je pronajímatel oprávněn zajistit úklid prostřednictvím třetích osob a náklady s tím spojené přeučtovat nájemci. O předání a převzetí předmětu nájmu pořídí smluvní strany zápis, který podepíší vlastnoručně, případně jejich zmocnění zástupci. Nájemce i ten, kdo s ním byt užíval, jsou povinni vyklidit předmět nájmu a předat ho pronajímateli nejpozději ke dni skončení nájemního vztahu. V případě prodloužení s vyklizením a předáním předmětu nájmu se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodloužení.

7.3. Pokud nájemce vyklidí bez důvodů předmět nájmu před uplynutím sjednané doby nájmu dle této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli nájemné za dobu, která do skončení nájmu zbyvá, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.

7.4. Smluvní strany se dohodly na výslovném vyloučení užití § 680 odst. 3 občanského zákoníku (tj. dojde-li ke změně vlastnictví k pronajaté nemovité věci, nebude nájemce oprávněn vypovědět tuto smlouvu).

7.5. Smluvní strany se dohodly, že všechny spory z této smlouvy a po postoupení pohledávky z dané smlouvy se budou řešit u Městského soudu v Liberci.

VIII. Závěrečná ustanovení

8.1. Jakékoliv změny či dodatky k této smlouvě je třeba učinit písemně se souhlasem obou smluvních stran.

8.2. Tato smlouva se pořizuje ve 2. vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží jeden a nájemce takéž jeden stejnopis.

8.3. Veškeré výzvy, sdělení nebo oznámení, které se týkají změny či ukončení této smlouvy nebo porušení jakéhokoli ustanovení této smlouvy, budou oznamovány doporučeným dopisem. Za doručenou se považuje také každá doporučená zásilka sedmý den po jejím prokazatelném odeslání poštou nebo pomocí jiného držitele poštovní licence.

8.4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají ze své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně nikoliv v tísni, omylu a za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují níže své vlastnoruční podpisy.

8.5. Pokud jakýkoliv závazek vyplývající z této smlouvy avšak netvořící její podstatnou náležitost je nebo se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, dohodly se smluvní strany, že je plně oddělitelným od ostatních ustanovení této smlouvy a taková neplatnost nebo nevymahatelnost nebude mít žádný vliv na platnost a vymahatelnost ostatních závazků z této smlouvy. Smluvní strany se zavazují v rámci této smlouvy nahradit formou dodatku k této smlouvě takto neplatný nebo nevymahatelný oddělený závazek novým platným a vymahatelným závazkem tak, aby jeho smysl a účel odpovídal v nejvyšší možné míře smyslu a účelu původního odděleného závazku. Pokud však jakýkoli závazek vyplývající z této smlouvy a tvořící její podstatnou náležitost je nebo kdykoliv se stane neplatným nebo nevymahatelným jako celek nebo jeho část, zavazují se smluvní strany nahradit neplatný nebo nevymahatelný závazek v rámci nové smlouvy novým platným a

vymahatelným závazkem tak, aby jeho předmět odpovídal v nejvyšší možné míře předmětu
původního závazku obsaženému v této smlouvě.

8.6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinná
je od :

V : [redacted] dne: 28. 10. 2014



nájemce



Vybavení v bytě:

Kuchynská + drez + digestos, el sporák, umyvadlo + wc + vana

Kotel Plyn na topení

radiatory : 6 kus

okno plastový : 6 kus, dveře : 4 kus

světlo : 8 kus.

Vsechno patří Majiteli

Voda : star : 342 m³



Smluvní strany: pronajímatelé

dále jen pronajímatelé na straně jedné

dále jen nájemce na straně druhé

Shora uvedené smluvní strany uzavírají tímto podle § 2201 a následující zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších právních předpisů (dále jen OZ) tuto

nájemní smlouvu

(dále jen „smlouva“)

Ověřeno dle originálu

dne 6. 01. 2020

ČLÁNEK I. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Pronajímatelé prohlašují, že jsou výlučnými vlastníky nemovitosti, a to:

domu [redacted], kde tento dům je postaven na pozemku [redacted]
[redacted] kde se mimo jiné nachází byt č. 4 o velikosti 3+1 s příslušenstvím WC+ koupelna, 1. kategorie ve
třetím podlaží domu o celkové výměře 92 m², vše zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního
úřadu pro Liberecký kraj (dále je „byt nebo předmět nájmu“)

2. Užitná plocha bytu činí celkem: 92 m².

Byt sestává z:

- 3 obytné místnosti
- kuchyňské
- vstupní chodby
- koupelny
- WC

Byt je vybaven základním příslušenstvím bytu a kuchyňskou linkou

3. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy s bytem a jeho stavem seznámil a podpisem této smlouvy potvrzuje, že byt je v den uzavření této smlouvy způsobilý k nastěhování a obývání a vybaven vším potřebným zařízením pro účely bydlení - účinným vytápěním, hygienickým zařízením, rozvodem elektrické energie a vody a odvozy odpadních vod, byt je hygienicky nezávadný a vyhovující esteticky pro účely bydlení.

ČLÁNEK II. ÚČEL NÁJMU

1. Pronajímatel pronajímá nájemci byt dle čl. I této smlouvy výhradně k účelu bydlení. Členy jeho domácnosti oprávněnými užívat byt jsou:

rodinní příslušníci

2. Za členy domácnosti se pro účely rozúčtování cen služeb považují manžel (manželka), děti, vnuci, rodiče, prarodiče, sourozenci a zeť (snacha) jakož i další osoby, které s nájemcem žijí ve společné domácnosti.
3. Nájemce bytu je povinen oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu sjednaného nájemného a cen služeb do 30 dnů po jejich vzniku. Změní-li se skutečnosti rozhodné pro případnou změnu sjednaného nájemného a cen služeb; změni se jejich výše od prvního dne měsíce následujícího po změně těchto skutečností. **Neohlásí-li nájemce** pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději do 2 měsíců, že přijal do své domácnosti další osobu, má se za to, že závažně porušil svou povinnost vyplývající ze smlouvy a zákona.

ČLÁNEK III. DOBA NÁJMU

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to od **1.1.2020** do **31.12.2020**
2. Doba nájmu se automaticky prodlužuje o další rok, pokud jedna ze smluvních stran do 2 měsíců před ukončením smlouvy písemně neoznámí úmysl ukončení nájemního vztahu. Takto kontinuálně se automaticky prodlužuje o rok v dalším období.

ČLÁNEK IV. CENA NÁJMU A ÚHRADA ZA SLUŽBY S NÁJMEM SPOJENÉ

1. Nájemné se sjednává jako smluvní nájemné (viz „Předpis nájemného včetně výměru služeb“ který je nedílnou součástí této smlouvy) ve výši uvedeném, za jeden kalendářní měsíc. Nájemce prohlašuje, že má dostatečné příjmy a majetek, které mu umožňují plnit finanční závazky z této smlouvy vyplývající a že proti němu není vedeno žádné exekuční nebo insolvenční řízení.
2. Nájemce se dále zavazuje hradit služby s užíváním bytu spojené, které jsou uvedeny v Předpisu nájemného a to společně s nájemným. Jedná se zejména o tyto služby:
 - Služby spojené s užíváním bytu předepsané správcem objektu (osvětlení společných prostor, úklid, ser. prohlídky kotle, STA, kontrola komínů v domě). Tyto služby bude nájemce platit měsíčně společně s nájemným.
 - Záloha na vodné a stočné (dle „Předpisu“) bude pronajímatelem vyúčtována jedenkrát ročně po jejím odečtu dle skutečné spotřeby v době odečtů jednotlivých měřičů. Smluvní strany se shodly, že k vyrovnání přepлатů či nedoplatků dojde a jsou splatné do 10-ti dnů od předloženého vyúčtování.
 - V nájemném není zahrnuta cena dodávek elektrické energie a plynu spotřebovávaných k topení, vaření a ohřevu teplé užitkové vody, rozhlasových a televizních poplatků a nákladů jiných dalších služeb, které objednáva a spotřebovává nájemce v bytě a nejsou poskytovány pronajímatelem. Nájemce se zavazuje do 10-ti dnů od převzetí bytu zajistit si přehlášení odběrů elektrické energie a plynu na svou osobu. Pronajímatel není povinen hradit dodavatelům těchto energií jakoukoliv zálohu. Nájemce nese jakékoliv náklady, které pronajímateli vzniknou tím že v důsledku neplacení nájemcem za dodávky těchto energií budou příslušné měřice dodavateli odebrány pronajímatel bude nucen zajistit nové odběry.
 - V ceně služeb není zahrnut odvoz pevného domovního odpadu, ke kterému je nájemce povinen přihlásit se i magistrátu města [redacted]
3. Nájemné a zálohy za služby se platí v hotovosti, nejpozději do 15. dne příslušného měsíce.
4. První platba nájemného včetně zálohy na služby v bude zaplacená v hotovosti po podpisu této smlouvy, a to nájemce nejpozději do 15. dnů.

Zúčtovatelná jistota složená nájemcem slouží k úhradě eventuálních pohledávek pronajímatele vůči nájemci a k náhradě škod způsobených nájemcem na předmětu nájmu. Pronajímatel je povinen tuto jistotu nebo její část nájemci vrátit nejpozději **při zpětném protokolárním předání bytu při ukončení nájemního vztahu**. Tuto jistotu není nájemce oprávněn jednostranně započítat na jakýkoliv svůj peněžitý závazek vůči pronajímateli a není oprávněn bez souhlasu pronajímatele pohledávku na vrácení jistoty postoupit jinému.

6. Nezaplatí-li nájemce nájemné, zálohu nebo doplatek nákladů na služby do pěti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení. Sazbu úroku z prodlení stanoví obecně závazný právní předpis (nařízení vlády).
7. Porušení povinnosti zaplatit nájemné, zálohu na náklady služeb nebo vyúčtovaný doplatek úhrady za služby, nebo i jen část takového splatného závazku ve lhůtě splatnosti, trvá-li prodlení s placením 14 kalendářních dní počínaje prvním dnem prodlení s placením, se považuje za hrubé porušení smluvní povinnosti nájemce.
8. Součástí této smlouvy je předávací protokol, kde bude uveden seznam movitého majetku a stavy měřidel.

ČLÁNEK V.

Skončení nájmu

1. Nájem bytu skončí uplynutím sjednané doby nájmu, písemnou dohodou pronajímatele a nájemce nebo písemnou výpovědí - uplynutím výpovědní lhůty.
2. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.
3. Pronajímatel může vypovědět nájem bytu z důvodů a způsobem stanovených zákonem.
4. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem dle §2291, odst. 2, tj. zejména nezaplatil nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje byt nebo dům, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu.
5. Nájemce může nájem na dobu určitou vypovědět při změně okolností, z nichž se při uzavření smlouvy vycházelo do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.

ČLÁNEK VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci podmínky pro řádný výkon práv a povinností nájemce a na svůj náklad nemovitost udržovat ve stavu, který umožní řádné užívání bytu a zajistit možností řádného používání služeb, které jsou spojeny s nájmem.
2. Vzniknou-li poruchy a závady v bytě, k jejichž odstranění je povinen pronajímatel, zavazuje se pronajímatel zajistit opravu nebo nápravu závadného stavu bez zbytečného odkladu. Za splnění této povinnosti se považuje odstranění závad v termínech odpovídajících obvyklé době plnění zhotovitelů s přihlédnutím k typu závady a technologickým postupům při jejich odstranění.
3. Vznikne-li závada v kvalitě nebo množství poskytovaných služeb, je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit závadu pronajímateli.
4. Pronajímatel se zavazuje na své náklady pojistit předmět nájmu a umožnit nájemci připojištění jeho majetku a osobní věcí. Současně se zavazuje, že v případě pojistné události pojistné plnění použije k neprodlenému odstranění škod nemovitosti a pronajatých prostorách.
5. Pronajímatel je oprávněn po předchozí dohodě s nájemcem dvakrát ročně vykonat **za přítomnosti nájemce** prohlídku nemovitosti nebo její části za účelem kontroly technického stavu a nájemce je povinen takovou prohlídku umožnit.

ČLÁNEK VII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen zřídit si pojištění domácnosti včetně pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem bytového vybavení.

2. Nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
3. Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Současně se zakazuje kouřit ve společných prostorách domu (chodby) a odhazovat nedopalky cigaret ve společných prostorách a na dvoře domu.
4. Nájemce je oprávněn užívat byt pouze k bydlení. Užívání bytu nájemcem nebo osobou, která s ním bydlí, byt k jinému účelu než k bydlení, je podstatným porušením povinností nájemce.
5. Umístit v bytě provozovnu nebo provozovat živnost v bytě ve smyslu zák. č. 455/1991 Sb. může nájemce pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
6. Pronajímatel si vyhrazuje právo udělit souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma. 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.
7. Nájemce není oprávněn dát byt nebo jeho část do podnájemů bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Zejména se zapovídá nájemci nabízet a poskytovat byt v rámci služeb tzv. Airbnb a podobných. Smluvní strany potvrzují, že by to bylo podstatné porušení této nájemní smlouvy.
8. Jakýmkoli osobám, které s nájemcem bydlí na základě jeho souhlasu ve společné domácnosti, nevzniká právo společného nájmu, s výjimkou společného nájmu manžela (§745 OZ). Nájemce je povinen oznámit pronajímateli, které osoby s ním bydlí ve společné domácnosti.
9. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli předem svoji nepřítomnost v bytě delší než dva měsíce a označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti umožní v případě potřeby vstup do bytu a bude eventuálně zajišťovat povinnosti nájemce z této smlouvy vyplývající.
10. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům a pronajímateli výkon jejich práv. Nájemce je oprávněn užívat prostory pouze tak, aby nerušil ostatní uživatele nebo pronajímatele v užívání ostatních částí nemovitosti zejména hlukem, kouřem, prachem, zápachem, zplodinami apod. nad míru přiměřenou poměrům.
11. Ve společných prostorách, které jsou vedle nájemce užívány i jinými osobami, je nájemce povinen zachovávat pořádek a klid a šetřit oprávněné zájmy ostatních uživatelů. Pronajímatel je oprávněn zakázat ve společných prostorách kouření umístěním zákazové tabulky. Nájemce není oprávněn umísťovat ve společných prostorách jakékoliv věci (skladované zboží, jízdní kola, části nábytku, odpadní nádoby apod.) s výjimkou krátkodobého využití prostor při naléhavých opravách k odložení věcí apod.
12. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla a zaniká mu právo na slevu z nájmu nebo náhradu nákladů, pokud opravu provede sám.
13. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.
14. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou zajišťuje a hradí nájemce.
15. Rozsah drobných oprav a běžné údržby bytu stanoví nařízení vlády č. 308/2015 Sb. ze dne 26.10.2015.

Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, a to:

- opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
- opravy jednotlivých částí oken a dveří 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;
- 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;
- výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt;

- opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku;
- opravy a certifikace měřičů tepla, teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty;
- opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní;
- opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plyná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů výše uvedených. Dále se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou výše uvedeny, jestliže náklad na jednu opravu bez dopravy a jiných nákladů nepřesáhne částku 1.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Přesáhne-li součet nákladů za drobné oprav výše uvedené v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu včetně jeho zařízení a vybavení, a to zejména malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění výše uvedených předmětů, kontrola termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.

16. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
17. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Způsobí-li nájemce takovou nepovolenou činností škodu, posuzuje se nárok na její náhradu podle obecných ustanovení § 2894 OZ.
18. Stavebními úpravami se rozumí zejména: jakékoliv zásahy do stavebních konstrukcí, zazdění nebo zřízení dveří, oken, zásahy do rozvodů inženýrských (voda, plyn, odpady, elektřina) a komunikačních sítí, úpravy a udržovací práce, které vyžadují ohlášení nebo stavební povolení apod.
19. Pronajímatel podle možností může umožnit nájemci provedení stavebních a jiných úprav bytu pro potřeby nájemce, a to na jeho náklad, jde-li o opravy účelné a kterými nedojde ke znehodnocení prostor nebo k takové úpravě, kdy se stanou prostory nevyužitelnými pro jiné další nájemce nebo pronajímatele, povinnost nájemce vyžádat si před započatím jakýchkoli prací na úpravách písemný souhlas pronajímatele není dotčena.
20. Pronajímatel je oprávněn vázat udělení souhlasu k úpravám na podmínky - zejména žádat po nájemci zajištění podmínek řádného splnění všech technických a technologických norem, předložení kladných výsledků revizí a jiných povolení, prokázání zajištění odvodu odpadu, stanoviska ostatních nájemců či vlastníků v nemovitosti, byli-li by úpravami rušení nad míru přiměřenou apod. Nájemce je povinen poskytnout pronajímateli jedno vyhotovení stavebně-technické nebo obdobné dokumentace, podle níž byla provedena úprava a jedno vyhotovení všech revizních zpráv, posudků, kolaudačních rozhodnutí a obdobných listin, na základě kterých byla úprava provedena a povoleno její užívání.
21. Nájemce je oprávněn instalovat a používat v bytě pouze zařízení, která jsou bezpečná a byla schválena k užívání tj. zejména nepoužívat elektrická, elektronická nebo plynová zařízení bez příslušných certifikačních označení nebo schválení. Je-li k instalaci a provozování takového zařízení třeba stanovený souhlas nebo provedení revize, je nájemce povinen si je obstarat před takovou instalací. Nájemce není oprávněn nakládat v bytě s hořlavými, výbušnými nebo jinak nebezpečnými látkami vyššího stupně nebezpečnosti než které jsou určeny k používání v domácnostech a v administrativních budovách.
22. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
23. Pronajímatel nenesе jakoukoliv odpovědnost za zásilky doručované nájemci a není je povinen za nájemce přebírat nebo

jinak zajišťovat, zavazuje se však poskytnout nájemci poštovní schránku ve společných prostorách nemovitosti. Za závady v doručování v důsledku případného poškození schránky nebo jejího uzamčení pronajímatel nenese odpovědnost, údržba a opravy schránky jsou povinností nájemce.

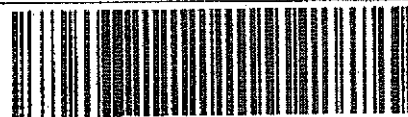
ČLÁNEK VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva má 7 stran a jednu přílohu (Předpis nájemného včetně výměru služeb) a je vyhotovena ve dvou stejnopisech. Doplnky a přílohy a jiná ujednání k této smlouvě budou v písemné formě a budou opatřeny pořadovým číslem a datem uzavření.
2. Nájemce se zavazuje předat po skončení nájmu pronajímateli byt ve stavu, v jakém se nacházel při zahájení nájemního vztahu s přihlédnutím k běžnému opotřebení a úpravám provedeným se souhlasem pronajímatele. Nájemce je povinen odstranit na svůj náklad veškeré své věci a předat byt čistý a bez závad. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany při udělení souhlasu ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Dále odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; 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.
3. Skončí-li nájem, je nájemce povinen oznámit poště a orgánu, který vede evidenci pobytu odstěhování z místa bytu. Pronajímatel není nájemci povinen zasílat poštu nebo ji pro něj uschovávat.
4. Po doručení výpovědi se nájemce zavazuje umožnit pronajímateli a zájemci o byt určenému pronajímatelem prohlídku bytu, pronajímatel se však zavazuje při výkonu tohoto práva šetřit oprávněné zájmy nájemce a žádat o umožnění prohlídky bytu pouze v nezbytné míře a tak, aby nájemce nebyl jakkoli rušen ve svém právu užívat byt.
5. Byt bude předán pronajímateli v poslední den nájmu a o předání bytu obě strany sepiší písemný protokol, v němž zaznamenají všechny skutečnosti týkající se prostor, o jejichž záznam požádá kterákoli ze smluvních stran (zejména zjištěné závady, stavy měřidel apod.).
6. Nepředá-li nájemce pronajímateli byt řádně v den skončení nájmu, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně a vážně, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, s obsahem smlouvy se řádně seznámili, všem ustanovením porozuměli a nejsou jim známy žádné okolnosti, které by vylučovaly její uzavření.
8. Pronajímatel prohlašuje, že si není vědom žádných závad na předmětu nájmu, které by bránily nájemci v jeho řádném užívání.
9. Jestliže tato nájemní smlouva předpokládá jakýkoliv úkon, oznámení či doručení písemnosti vůči pronajímateli či nájemci dle této nájemní smlouvy, bude takový úkon uskutečněn na, v případě pronajímatele adresu uvedenou v záhlaví této kupní smlouvy, a v případě nájemce na adresu pronajímané nemovitosti.
10. Pro účely této nájemní smlouvy se dnem doručení rozumí:
 - nejpozději třetí den uložení zásilky u příslušného provozovatele poštovní licence v případě doručování prostřednictvím držitele poštovní licence, a to i v případě, že se adresát o uložení nedozvěděl,
 - při osobním doručování tyto účinky nastávají převzetím či odmítnutím této písemnosti,
 - v případě doručování pomocí elektronické pošty se za okamžik doručení považuje den, kdy byla elektronická zpráva pomocí elektronické pošty odeslána.

pronajíma

nájemce:



CA0 000 001 228 551 540

98

Předpis nájemného včetně výměru služeb od 1.1.2019

Nájemce :

Nájemné	7 800,- Kč
Záloha na vodné a stočné	2 925,- Kč
ser. prohl.kotle	200,- Kč
Úklid spol. Prostor	575,- Kč
Spol. el. energii	75,- Kč
Komín :	100,- Kč
STA.	25,- Kč

Předpis CELKEM**11 700,- Kč**

majitel :

nájemce

Ověřeno dle originálu

dne2.1.2019.....

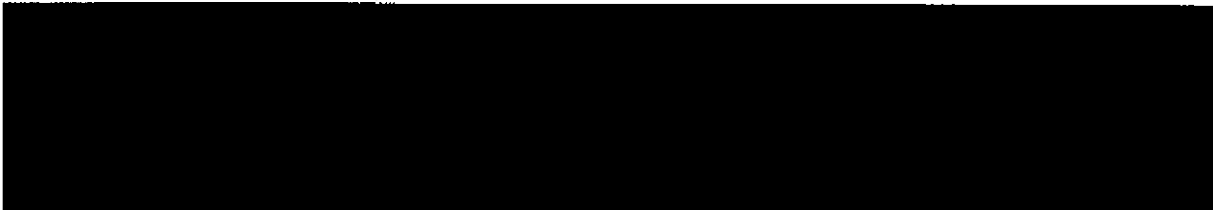


CA0 000 001 287 366 991

22

Smlouva o nájmu bytu
číslo 1/2015
PRODLOUŽENÍ- dodatek č. 5

uzavřená mezi smluvními stranami



/ dále jen pronajímatel /

a

paní
bytem



Ověřeno dle originálu
08-05-2019
číslo: 170818140000000000000000

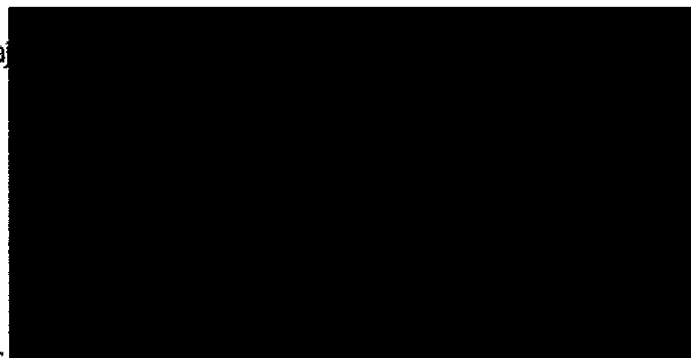
/ dále jen nájemce /

Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou plně způsobilé k právním úkonům a uzavření této smlouvy o nájmu bytu dle ustanovení § 685 zákona č. 40/1964 sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu o nájmu bytu:

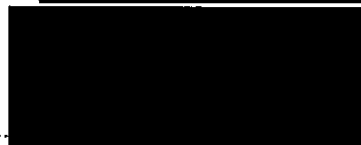
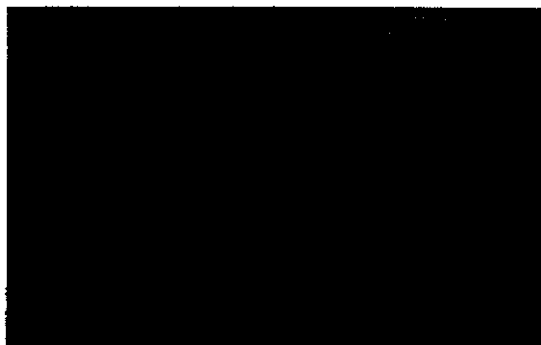
Dodatek se týká bodu VII., odst. 1 – Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou s platností od 01. 01. 2019 do 31. 12. 2019.

Ostatní body nájemní smlouvy ze dne 30. listopadu 2016 zůstávají



V dne: 11. prosince 2018



nájemce



CAO 000 001 287 366 986

39

Ověřeno dle originálu
6102-50-61

dne:

tvořeno programem SSB 2000 dne 22.05.2018

Správce budovy: tel.: 485106982-4, 775106982-3, e-mail: info@ladamartimex.cz



Výpočtový list

Úhrady za užívání bytu č. 1.

Platný od: 01.06.2018

dlaží: 1 Typ objektu: Nejedná se o byt se sníženou kvalitou dle par. 2 písm. e) až g)
o vyúčtování je evidováno - osob: 4 Plocha m2: celková přepočtená otápená
81.55 78.16 70.05

Vlastník objektu:

Složka

Úhrada

Pronájem inventáře + majem	55.00 Kč
Smluvní nájem	6000.00 Kč
Studená voda	600.00 Kč
Teplo	1500.00 Kč
Teplá voda	1200.00 Kč
Výtah	160.00 Kč
Elektřina spol. prostory	80.00 Kč
Úklid	120.00 Kč

Celkem k úhradě měsíčně

9715.00 Kč

ení uživatele,

lepsanou platbu je nutno hradit do 15. dne v měsíci ve stanovené výši a pod správným

labilní platby, které nejsou zajištěny, neplatí. Ch plateb nezaručujeme správné přiřazení. Děkujeme

převzal



CA0 000 001 287 367 026

Smlouva o nájmu

číslo ... 1.1

uzavřená mezi smluvními stranami

/ dále jen pronajímatel /

a

pani

r.č.

bytem

na straně druhé, dále jen nájemce.

Smluvní strany shodně prohlašují, že jsou plně způsobilé k právním úkonům a uzavření této smlouvy o nájmu bytu dle ustanovení § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Článek I.

Předmět nájmu

Pronajímatel je vlastníkem bytového domu č.p. [redacted] V tomto domě se nachází v ...
podlaží bytová jednotka číslo ... 1.1, o velikosti ... o podlahové ploše bytu včetně příslušenství ... m².
Tyto prostory jsou blíže specifikovány v evidenčním listě, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Touto smlouvou pronajímatel přenechává nájemci do užívání za nájemné byt včetně příslušenství, ve stavu způsobilém k řádnému užívání a nájemce jej přejímá k zajištění bytových potřeb svých popř. členů jeho domácnosti. Nájemce prohlašuje, že stav bytu a jeho vybavení je mu znám a současně se zavazuje, že předmět nájmu bude užívat řádně a obvyklým způsobem. Nedílnou součástí této smlouvy je předávací protokol bytu.

Článek II.

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

1. Za užívání bytu a jeho příslušenství sjednali účastníci této smlouvy nájemné dohodou pevnou částkou ve výši dle příloženého výpočtového listu, který je nedílnou součástí smlouvy.
2. Dále je nájemce povinen hradit dohodnuté měsíční zálohy za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Tyto jsou specifikovány ve výpočtovém listě a budou pronajímatelem aktualizovány ve výši cen těchto služeb a dodávek mědli platných v době trvání nájmu. Strany se dohodly, že pro stanovení výše záloh a pro vyúčtování pokud není dále stanoveno jinak platí pravidla daná zák. č. 67/2013 Sb.
3. Nájemné a zálohy na služby jsou splatné do 15. dne měsíce za daný měsíc. Včasnou úhradou se rozumí den připsání na účet pronajímatele... vedeném u a.s., pod variabilním symbolem VS nebo prostřednictvím SIPO Česká pošta.
4. Nedoplatek z vyúčtování služeb za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, se nájemce zavazuje uhradit nejpozději do 30. dní po provedení vyúčtování pokud není pronajímatelem stanoveno jinak v textu vyúčtování.

5. Nájemce je povinen oznámit do jednoho měsíce pronajímateli skutečnosti rozhodné pro stanovení nájemného, úhrady za služby, zejména změny v počtu bydlících osob atd. Pronajímatel provede na základě tohoto oznámení změnu svých evidencí a vystaví nájemci doklad o provedené změně v evidenčním listu.
6. V případě přeplatku se pronajímatel zavazuje tento vrátit bezhotovostním převodem nejdéle do 30. dnů po oznámení čísla bankovního účtu nájemce.
7. Pronajímatel je oprávněn provést zápočet přeplatku nebo kauce nájemce vůči pohledávce pronajímatele za nájemcem.
8. Rozsah poskytovaných služeb si pronajímatel vyhrazuje právo rozšířit o úklid společných prostor.
9. Při prodlení s placením nájemného zaplatí nájemce pronajímateli smluvní úrok z prodlení za každý den prodlení 1 promile dlužné částky, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.
10. Za prodlení s placením záloh na služby spojené s užíváním bytu a s placením vyúčtování služeb přísluší pronajímateli poplatek z prodlení ve výši určené zákonem č. 67/2013 Sb..
11. Neplacení nájemného včas po lhůtě do 15 dnů od řádného termínu splatnosti je považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy a důvodem odstoupení pronajímatele od této nájemní smlouvy.
12. Řádnou úhradou se rozumí den připsání částky na účet pronajímatele nebo den převzetí hotovosti v celkové předepsané sumě.

Článek III.

Práva a povinnosti spojená s nájmem bytu

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětného bytu a jeho příslušenství.
2. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v čistotě, v dobrém a provozuschopném stavu.

Článek IV.

Opravy, údržba a čištění předmětu nájmu

1. Nájemce hradí svým nákladem jako součást nájemného běžnou údržbu, drobné opravy a čištění bytu a jeho vybavení. Drobnými opravami a běžnou údržbou účastníci této smlouvy shodně rozumějí opravy či údržby, jejichž cena v jednotlivém případě nepřesahuje částku 1.500,- Kč.
2. Pokud nájemce nezajistí včasné provedení těchto oprav či prací, učiní tak pronajímatel. Náhradu těchto nákladů provede nájemce pronajímateli nejpozději do 14 dní po předložení vyúčtování.
3. Pokud by se nájemce zdržoval delší dobu mimo předmět nájmu, je nájemce povinen o tom předem vyrozumět pronajímatele a sjednat vhodné zajištění přístupu do předmětu nájmu pro případ prevence před vznikem škod, či živelních událostí. Nevyrozumí-li nájemce pronajímatele o nepřítomnosti delší než 2 měsíce jde o hrubé porušení povinností nájemce z nájmu bytu.
4. Nájemce plně odpovídá za škodu na majetku a zdraví způsobenou provozem bytu pronajímateli či třetím osobám.
5. Opravy bytu nad rámec běžného udržování a drobných oprav zajišťuje a vlastním nákladem hradí pronajímatel.
6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu provedení oprav bytu, které má pronajímatel provést, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti pronajímateli vznikla.

Článek V.

Způsob užívání předmětu nájmu

1. Nájemce a osoby s ním užívající byt jsou povinni byt užívat výhradně k bydlení, chovat se tak aby nebyl narušen výkon nájemních práv ostatních nájemníků a v souladu s dobrými mravy.
2. Pokud bude nájemce provozovat živnostenskou činnost, zřízovat sídlo firmy nebo provozovny nebo provozovat obdobné činnosti nesouvisející s užíváním předmětu nájmu k bydlení, bude o této skutečnosti pronajímatele písemně informovat.
3. Nájemce není oprávněn sdílet byt po dobu delší než 60 dní s dalšími osobami, které nejsou evidovány pronajímatelem (správcem domu) v tzv. výpočtovém listu. Porušení této povinnosti je závažným porušením povinností nájemce z nájmu dle § 2272 odst. 1 občanského zákoníku

24/9

4. Nájemce se zavazuje dodržovat domovní řád a respektovat dobu tzv. nočního klidu v době mezi 22,00 až 6,00 hodinou a v tuto dobu zamykat hlavní dveře od domu.
5. Při případném chovu domácího zvířete je nájemce povinen zajistit, aby zvíře neznečišťovalo a neničilo bytové zařízení a společné prostory domu, případné škody je nájemce povinen neprodleně odstranit na svůj náklad. Chov domácího zvířete nesmí omezovat výkon nájemních práv ostatního obyvatel domu (např. nepřiměřenými hlasovými projevy, zápachem, parazity....)
6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jeho zmocněnému zástupci přístup do bytu za účelem kontroly stavu předmětu nájmu, posouzení či provedení nutných oprav, úprav a rekonstrukcí, odpočtu stavu měřicích zařízení a nebo jiného zajištění jeho provozuschopnosti po předchozím písemném oznámení nejméně 72 hodin před plánovaným přístupem do bytu.
7. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné bezpečnostní, požární a hygienické předpisy.

Článek VI.

Stavební úpravy předmětu nájmu

1. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy, změny dispozic nebo změny na instalacích a zařizovacích předmětech bez písemného souhlasu pronajímatele.
2. Pokud nájemce provede se souhlasem pronajímatele stavební úpravy, změny dispozic, výměny instalací nebo zařizovacích předmětů stávají se tyto součástí nájemního.

Článek VII.

Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1.5.2015 do 31.12.2015
2. Tato smlouva může být prodloužena písemnou dohodou smluvních stran podepsanou oběma smluvními stranami nejméně 30 dní před skončením této smlouvy
3. Pokud nedojde k dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem ohledně prodloužení nájemního vztahu na další období, zavazuje se nájemce být zpřístupnit pronajímateli nejdéle 10. dní před skončením platnosti této smlouvy a vyklidit nejdéle do posledního dne platnosti této smlouvy bez dalších nároků vůči pronajímateli.
4. Prvním dnem po skončení nájemního vztahu jsou veškeré věci a zařízení bytu, které nejsou součástí vybavení bytu považovány za nepotřebné, pro nájemce bezcenné a nájemce bez výhrad souhlasí s jejich vyklizením a likvidací.
5. Náklady na vyklizení a likvidaci předmětů a zařízení bytu a jeho úklid jsou nákladem nájemce a budou pronajímatelem nájemci přeúčtovány.

Článek VIII.

Zánik nájmu bytu

Nájem bytu zanikne

- a) uplynutím doby, na kterou byl nájem bytu sjednán
- b) písemnou výpovědí pronajímatele dle § 2288 OZ nebo písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby dle § 2291 OZ. Výpovědní lhůta je v případě výpovědi dle § 2288 OZ vždy tříměsíční a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena účastníkovi
- c) písemnou dohodou smluvních stran o ukončení nájmu bytu k datu, který strany sjednají
- d) zánikem předmětu nájmu nebo vyšší moci
- e) opuštěním bytu nájemcem dle § 2292 občanského zákoníku.

Článek IX.

Zvláštní ujednání

Nájemce se zavazuje zachovávat mlčenlivost vůči třetím osobám o obsahu a podrobnostech této smlouvy o nájmu bytu.

Článek X.
Ostatní ujednání

1. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu bytu byt vyklidit a se všemi klíči protokolárně osobně předat pronajímateli ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení bez vad.
2. Ke dni skončení nájmu nájemce zajistí obnovu maleb bytu a případné vyčištění bytu a zařizovacích předmětů. Náklady za tyto práce hradí nájemce.
3. Škody vzniklé na předmětu nájmu, domě a jeho zařízení jdou k tíži nájemce.
4. Na úhradu nákladů spojených s opravou bytu z důvodu nadměrného opotřebení, poškození bytu a jeho vybavení nebo v případě dluhu na nájemném a službách spojených s užíváním bytu se dohodli účastníci této smlouvy na složení jistoty, jako zálohy na zajištění, ve výši Kč splatné při podpisu této smlouvy.
5. Pokud se nájemce po skončení platnosti této smlouvy nevystěhuje, je pronajímatel oprávněn nájemce a osoby s nájemcem bydlící vystěhovat na náklady nájemce bez bytové náhrady. Nájemce výslovně souhlasí s tímto postupem.
6. Nájemce zajišťuje pojištění bytu a domácnosti vlastním nákladem, jinak odpovídá za škodu způsobenou provozem bytu sám.

** Dohodnutá výše nájmu 6.000 Kč, bez složení jistoty*

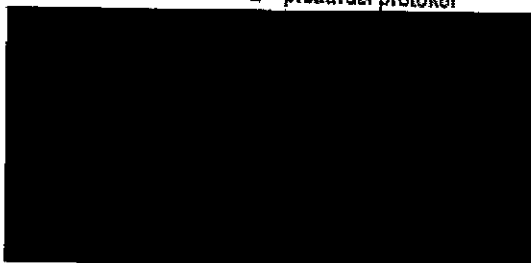
Článek XI.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se uzavírá s účinností od ode dle čl. VII. odst. 1 a nabývá platnosti dnem podpisu.
2. Případné změny a doplňky této smlouvy o nájmu je možno provádět pouze písemnými dodatky, které budou potvrzeny oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva obsahuje čtyři strany a čtyři přílohy, vyhotovuje se ve třech stejnopisech z nichž každá ze stran obdrží po jednom výtisku (nájemce, majitel, správce).
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají ze své pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smlouvu si její účastníci přečetli, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V dne: 27.4.2015

Výčet příloh: příloha číslo 1 – výpočtový list.
2 – předávací protokol



.....
nájemce