

SMLOUVA

o nájmu bytu

uzavřená podle ustanovení § 2235 a násl. zák. č. 89/2012, občanský zákoník, v platném znění,
níže uvedeného dne, měsíce a roku,
mezi těmito účastníky

- 1) **Ing. Roman Marek**
nar. 22.9.1962
bytem Československých legií 579/10, Trnovany, 41501 Teplice
kontakt: 777 943 679
e-mail: markova@horizontobchod.cz

a

Mgr. Helena Marková
nar. 7.11.1963
bytem Na lučinách 768, 41712 Proboštov
kontakt: 776 268 911
e-mail: markova@horizontobchod.cz

a

JUDr. Veronika Rubánko
nar. 17.5.1989
bytem Československých legií 579/10, Trnovany, 41501 Teplice
email: veronika.rubanko@gmail.com

a

Ing. Michal Rubánko
nar. 12.5.1987
bytem Nad Tratí 257, 417 42 Krupka
email: michal.rubanko@gmail.com

(dále jen jako „pronajímatel“)

a

- 2) **Tomáš Tyrpekl**
nar. 11.9.1994
bytem Líbošovice, Líbošovice 104, 507 44

(dále jen „nájemce“)

t a k t o :

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje a výslovně ujišťuje nájemce, že je vlastníkem **nemovité věci – pozemek parc. č. 438**, zastavěná plocha a nádvoří, na němž stojí a jehož součástí je stavba: Pozorka, č.p. 108, rod. dům, kde se nachází bytová jednotka č. 1, která je předmětem nájmu. To vše v obci Dubí, v katastrálním území Dubí - Pozorka, zapsané na listu vlastnictví č. 2043 vedeném pro dané katastrální území u Katastrálního úřadu Ústeckého kraje, Katastrální pracoviště Teplice (dále jen „Byt“)
2. Byt o podlahové ploše 52 m² se skládá ze dvou pokojů, kuchyňského koutu, WC, koupelny, předsíně. Byt je vybaven (všechno vybavení a zařízení je kompletně nové): nová kuchyňská linka, vestavěná trouba, sklokeramická varná deska, odsavač par, dřez s kuchyňskou baterií, myčka, 1ks WC mísy, 1ks umyvadla + skříňka, sprchový kout, 2ks vodovodní baterie, 2ks interiérové dveře s kováním, plovoucí podlaha, plynový kotel + termostat, topná tělesa, svítidla (dále jen „Byt“). Nájemce si je srozuměn s tím, že myčka není standardem pro tento Byt, a proto není nájemce povinen myčku v případě defektu vyměňovat za novou či ji opravovat.
3. Předmětem nájmu dle této smlouvy je Byt č.1 o velikosti 2+kk umístěný v 2. podlaží nemovitosti označené v článku I. odst. 1 této smlouvy, se všemi součástmi a příslušenstvím, a to včetně shora uvedeného vybavení, které je výlučným vlastnictvím pronajímatele. Pronajímatel touto smlouvou **pronajímá** a přenechává nájemci shora uvedený Byt se všemi součástmi, příslušenstvím a vybavením do jeho výlučného užívání, k účelu bydlení, a nájemce se zavazuje **platit nájemné** a užívat pronajatý Byt v souladu se zákonem a touto smlouvou.
4. Pronajímatel přenechává Byt nájemci ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.
5. Ohledně předání předmětu nájmu bude sepsán Předávací protokol o předání a převzetí Bytu, ve kterém budou zachyceny stavy jednotlivých energií.

II. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá **na dobu určitou**, a to **od 17.1.2024 do 31.1.2025**.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pokud by nájemní vztah skončil z jakéhokoli důvodu na straně nájemce do 31.1.2025, je nájemce povinen uhradit pronajímateli částku ve výši 1.500,- Kč za každý započatý měsíc nájmu zbývajících do sjednané lhůty. Nájemce tímto dává pokyn a souhlasí, aby tato částka byla uhrazena a započtena ze složené kauce, pokud to bude možné započíst.
3. Nájemce je povinen k termínu ukončení nájmu vrátit předmět nájmu protokolárně ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k provedené údržbě, povoleným úpravám a k nezbytně nutnému opotřebení.

III.

Nájemné a úhrady služeb spojených s užíváním bytu

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli měsíčně nájemné ve výši **8.800,- Kč**, - Kč (slovy: osm tisíc osm set korun českých).
2. Vedle nájemného dle odst. 1 tohoto článku smlouvy se nájemce zavazuje měsíčně platit také zálohy na plnění a další služby spojené s užíváním Bytu, které se dle této smlouvy zavazuje zajistit ve prospěch nájemce pronajímatel, a to v celkové výši **440,- Kč** následovně:

Studená voda: **400,- Kč**

Chodbové osvětlení (*osvětlení ve společných prostorách domu-spotřeba el. energie je vždy rozpočtávána na počet nájemníku domě*): **40,- Kč**

Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku zálohu na služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména po změně rozsahu nebo kvality služby. Změněná záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po dni, kdy byla nová výše zálohy oznámena nájemci.

3. Nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním bytu v celkové výši **9.240,- Kč** jsou splatné měsíčně do 15. dne daného kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, a to bezhotovostním převodem na účet určený pronajímatelem č. **300780336/0300** vedený u **ČSOB, a.s.** Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet pronajímatele.
4. V případě prodlení s peněžitým plněním, které spočívá v placení nájemného, placení záloh na služby a dále v doplacení případných nedoplatků na nájemném, které přesahuje 5 dnů ode dne jejich splatnosti, se smluvní strany dohodly, že vzniká nájemci povinnost uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý den prodlení.
5. Smluvní strany se dohodly, že dodávku plynu a elektřiny si zajistí nájemce sám na své náklady a uzavře smluvní vztah svým jménem s příslušnými dodavateli služeb. Nájemce se zavazuje hradit veškeré závazky z takto uzavřených smluvních vztahů tak, aby nedošlo ke škodě na majetku pronajímatele.
6. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je po dobu trvání nájmu oprávněn přijímat nové členy domácnosti, pokud se nejedná o osoby blízké ve smyslu občanského zákoníku, pouze s písemným souhlasem pronajímatele. V případě, že došlo ke změně počtu členů nájemcovy domácnosti oproti stavu, který byl v době uzavření smlouvy, je nájemce povinen tuto skutečnost oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce ode dne, kdy tato změna nastala. V případě, že nájemce povinnosti dle tohoto odstavce smlouvy nesplní, bude se jednat o závažné porušení povinností nájemce, které zakládá pronajímateli právo k výpovědi nájemní smlouvy dle ust. § 2288 občanského zákoníku.
7. Obě strany se výslovně dohodly, že pronajímatel je oprávněn dle ust. § 2248 nájemné každoročně zvyšovat, a to o dle výše inflace zjištěné za příslušný uplynulý kalendářní rok Českým statistickým úřadem v Praze, či dle výše zveřejněné Vládou ČR. Takto

pronajímateli upravená a oznámená peněžitá plnění se pak považují za peněžitá plnění sjednaná dle této smlouvy.

8. V případě způsobu rozúčtování cen a úhrady služeb, které zajišťuje dle této smlouvy ve prospěch nájemce pronajímatel dle odst. 2. tohoto článku smlouvy, je pronajímatel povinen postupovat dle zákonné úpravy ust. § 2247 občanského zákoníku.

IV.

Jistota (kauce)

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen na zaplacení nájemného a splnění jiných povinností vyplývajících ze sjednaného nájmu složit pronajímateli peněžitou jistotu ve výši **20.000,- Kč**. Smluvní strany se dohodly, že kauci uhradí nájemce při podpisu smlouvy. Pronajímatel podpisem této smlouvy stvrzuje převzetí částky ve výši **20.000,-Kč Kč** uvedené shora v hotovosti k jeho rukám.
2. Smluvní strany se dohodly ohledně vyúčtování složené jistoty při skončení nájmu, že po odečtení případného zápočtu na dluhu nájemce za nájemné či způsobené škody vrátí pronajímatel 1/2 zbývajících částí jistoty nájemci neprodleně po řádném předání předmětu nájmu. Zbývajících 1/2 jistoty bude vyúčtována neprodleně po obdržení ročního vyúčtování dodavatelů služeb, nejpozději však do 30 dnů od obdržení ročního vyúčtování služeb. Smluvní strany se dále dohodly, že složená jistota nebude po dobu trvání nájemního vztahu úročena.

V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel má vůči nájemci za přenechání Bytu k užívání pro účel vymezený dle čl. I. odst. 3. smlouvy právo na zaplacení nájemného.
2. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém řádnému užívání a je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu a společných prostor, včetně služeb spojených s užíváním bytu v rozsahu stanoveném v čl. III. odst. 2. této smlouvy.
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo přístupu do předmětu nájmu za účelem provedení kontroly bytu, a to jednou měsíčně, po předchozím ohlášení, minimálně 5 dnů předem. Dále má pronajímatel právo přístupu do předmětu nájmu kdykoliv za účelem oprav a údržby a případě naléhavého havarijního stavu či události. Nesplnění této povinnosti ze strany nájemce je považováno za hrubé porušení této smlouvy.

VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat pronajatý Byt k bydlení a současně společné prostory v domě, přičemž je povinen respektovat práva ostatních nájemců. Nájemce je povinen dodržovat Pravidla pro užívání bytu a společných prostor a zařízení domu (domovní řád), který je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce je povinen zajišťovat pravidelný úklid společných prostor společně s ostatními nájemníky domu, a to na své náklady.

2. Nájemce je povinen:
- užívat Byt pouze v souladu s jeho účelem, tj. k bydlení,
 - hradit řádně a včas nájemné a zálohy na služby poskytované s užíváním Bytu,
 - užívat Byt, společné prostory domu i společná zařízení obvyklým a přiměřeným způsobem a při výkonu svých práv dbát, aby byla zajištěna práva ostatních bydlících osob v domě,
 - přenechat Byt nebo jeho část do užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,
 - provádět běžnou údržbu a drobné opravy bytu v souvislosti s nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu,
 - dodržovat veškeré obecně závazné předpisy a související povinnosti, zvláště v oblasti požární ochrany a bezpečnosti práce v prostorách a budově, včetně veškerých příslušných ustanovení uvedených v domovním řádu a zajistit jejich dodržování ze strany zaměstnanců a dodavatelů nájemce
 - oznámit písemně bez zbytečného odkladu pronajímateli závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje užívání bytu nebo domu,
 - dbát na to, aby na Bytě a na společných prostorách domu nebo zařízeních nevznikla škoda,
 - oznámit včas, pronajímateli svoji nepřítomnost, která má být delší než 2 měsíce, nebo pokud bude po tuto dobu obtížně dostupný. Současně označí osoby, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Neurčí-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou pronajímatel,
3. Pronajímatelem a nájemcem se vzájemně dohodli, že nájemce bude zajišťovat a hradit pravidelné kontroly, servis a revize plynových zařízení, kontroly spalinových cest (komínů), kontroly zařízení pro zajištění požární bezpečnosti a kontrolu rozvodů elektřiny odbornou firmou, tak jak je stanoveno zákonem.
4. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které je povinen provést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě, že pronajímatel neodstraní vady nebo poškození, které jim nájemce včas oznámí, bez zbytečného odkladu a řádně, je nájemce oprávněn je odstranit sám a požadovat po pronajímateli náhradu všech nákladů, které odůvodněně na jejich odstranění vynaložil.
5. Nájemce nesmí provádět v bytě stavební úpravy ani podstatné změny bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
6. Nájemce se zavazuje umožnit prohlídku Bytu ve výpovědní době případným novým zájemcům o nájem Bytu, a to vždy na základě předem daného termínu prohlídky ze strany Pronajímatele a dává výslovný souhlas s pořízením fotografií Bytu za účelem jeho propagace.

VII. Zánik nájmu

1. Nájemní vztah může skončit dohodou stran případně výpovědí nájemce či pronajímatele z důvodů uvedených v ust. § 2288 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. **Výpovědní doba je tříměsíční** a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně. Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou v tříměsíční výpovědní době z důvodů uvedených v ust. § 2288 odst. 1 a odst. 2 občanského zákoníku. Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce byt bez zbytečného odkladu odevzdal. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatí-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň jednoho měsíce a z dalších důvodů uvedených v ust. § 2291 odst. 2.
2. Při zániku nájmu je nájemce povinen Byt vyklidit, a to do 3 dnů ode dne zániku nájmu, a předat ho pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. O předání Bytu se strany zavazují sepsat zápis, v němž zachytí stav předávaného bytu a stavy měřidel u jednotlivých médií.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu. Každému účastníkovi smlouvy náleží jeden stejnopis. Nedílnou součástí této smlouvy je protokol o předání a převzetí Bytu.
3. Tuto smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemní právo sjednané dle této smlouvy zapisovat do veřejného seznamu vedeného příslušným katastrem nemovitostí nebudou.
5. Pronajímatel a nájemce shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek

V Dubí, dne 17.1.2024

V Dubí, dne 17.1.2024

Pronajímatel:

Nájemce:

