

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku
dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
mezi následujícími smluvními stranami:

Veronika Rubánko

bytem Na Lučinách 768, 417 12 Proboštov
veronika.rubanko@gmail.com

&

Michal Rubánko

bytem Nad Trať 257, Krupka 417 42
(dále jen „Pronajímatel“)

a

Jan Zwettler

RČ: 971119/3041,
Bytem Krupka, Revoluční 225, PSČ 417 42
tel.: 608 861 911
e-mail: HanzyZw@seznam.cz

&

Adéla Bartošová

RČ: 966216/3049
bytem Košťany, Za obloukem 221, PSČ 417 23
tel.: 777 173 150
e-mail: adelabart@gmail.com
(dále jen „Nájemce“)

1. PŘEDMĚT NÁJMU

- 1.1. **Pronajímatel** prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 438, jehož součástí je stavba: Pozorka, č.p. 108, k. ú. Teplice (dále jen „Dům“), kde se nachází byt č. 1, které je předmětem nájmu.
- 1.2. **Pronajímatel** touto smlouvou přenechává **Nájemci** do nájemního užívání **byt č. 1** v **2. NP** Domu, o velikosti **52 m²** a dispozici 2+kk s příslušenstvím, vybavením (dle čl. 1.3.) a ve stavu uvedeném v předávacím protokolu k bytu (dále jen „**Předávací protokol**“), který je nedílnou přílohou této smlouvy (dále jen „**Byt**“).

- 1.3. Byt 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, indukční 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.
- 1.4. Nájemce výslovně prohlašuje, že se seznámil se stavem Bytu a v tomto stavu jej přebírá do užívání za výhradním účelem bydlení, jako byt způsobilý k nastěhování a obývání dle §2243 OZ.

2. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 2.1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **určitou**, a to **1 rok** počínaje dnem **1.4. 2025 – do 31.3.2026**.
- 2.2. Nájemce převezme Nájemce Byt a klíče k němu v den podpisu této smlouvy.
- 2.3. Po uplynutí doby určité se tato smlouva automaticky prodlužuje o dobu shodnou s původní dobou trvání smlouvy, tj. o dobu jednoho roku, pokud žádná ze smluvních stran písemně neoznámí druhé straně nejpozději tři (3) měsíce před uplynutím doby trvání této smlouvy, že nemá zájem na jejím prodloužení.
- 2.4. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pokud by nájemní vztah skončil z jakéhokoliv důvodu na straně Nájemce do 31.3.2026, 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.
- 2.5. 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.

3. NÁJEMNÉ A ÚHRADY SLUŽEB

- 3.1. Nájemce se zavazuje Pronajímateli platit měsíční nájemné ve výši **9 000 Kč**.
- 3.2. Nájemce se zavazuje platit nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním Bytu měsíčně bezhotovostně nejpozději **do 1. dne** příslušného kalendářního měsíce, a to na účet č. **300780336/0300** vedený u **ČSOB, a.s.** Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet Pronajímatele.
- 3.3. 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.

- 3.4. Pronajímatel zajistí Nájemci po dobu nájmu pouze služby spojené s užíváním Bytu uvedené v čl. 3.4. této smlouvy a Nájemce se zavazuje hradit je měsíční zálohou, respektive paušálem, společně s úhradou nájmu.
- 3.5. Smluvní strany se dohodly, že měsíční úhrada služeb spojených s užíváním Bytu činí celkem **880 Kč** a sestává z:

Zálohové platby

Vodné a stočné	800 Kč
Osvětlení spol. prostor (počet nájemníků v Bytě x 40 Kč)	80 Kč

- 3.6. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku výši zálohové platby 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.
- 3.7. Zaplacené zálohy budou Pronajímatelem vyúčtovány vždy pozadu, nejméně jedenkrát ročně na základě vyúčtování od dodavatelských společností a dle skutečné spotřeby či poměrně dle podílu na celkové spotřebě. Nájemce se zavazuje, že uhradí veškeré nedoplatky vzniklé za dobu trvání nájmu na poskytovaných službách spojených s užíváním Bytu, a to i v případě, že k vyúčtování dojde až po skončení nájmu. Případný nedoplatek nebo přeplatek zjištěný při vyúčtování je splatný do 15 dnů ode dne, kdy bylo vyúčtování doručeno Nájemci.
- 3.8. V neupravených částech se otázky spojené s poskytováním služeb spojených s užíváním Bytu řídí zákonem č. 67/2013 Sb.
- 3.9. Nájemce je povinen si samostatně zajistit a hradit další případné služby spojené s užíváním Bytu. Zejména:
- a. dodávku elektřiny a plynu;
 - b. rozhlasové a televizní vysílání;
 - c. provoz a čištění komínu;
 - d. svoz odpadu, nebude-li bezplatný.

4. JISTOTA

- 4.1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je povinen složit pronajímateli peněžitou jistotu ve výši **20 000 Kč**. Dále se obě strany se dohodly, že jistotu uhradí Nájemce převodem hotovosti na účet pronajímatele před podpisem nájemní smlouvy nebo v hotovosti při podpisu nájemní smlouvy. Smluvní strany se dále dohodly, že složená jistota nebude po dobu trvání nájemního vztahu úročena.
- 4.2. 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 ½ zbývajících částí jistoty nájemci do 14 dnů po řádném předání předmětu nájmu. Zbývajících ½ jistoty bude vyúčtována neprodleně po obdržení ročního

vyúčtování dodavatelů služeb, nejpozději však do 30 dnů od obdržení ročního vyúčtování služeb.

5. PŘÁVA A POVINNOSTI STRAN

- 5.1. Pronajímatel se zavazuje Nájemci přenechat a udržovat Byt ve stavu způsobilém k užívání a zajistit mu nerušený výkon práv s tím spojených.
- 5.2. Nájemce má povinnost užívat pronajatý Byt s péčí řádného hospodáře k účelu bydlení a platit za to Pronajímateli řádně a včas nájemné, včetně záloh.
- 5.3. Nájemce je oprávněn se na základě této smlouvy přihlásit k trvalému pobytu v Bytě, který užívá na základě této nájemní smlouvy.
- 5.4. Nájemce je povinen chovat se tak, aby nedocházelo ke škodám na Bytě, zařízení Bytu, jakož i na Domě a jeho společných prostorách, zachovávat zde klid a pořádek a dodržovat požární, bezpečnostní, hygienické a jiné předpisy a rozumné pokyny Pronajímatele, zejména domovní řád.
- 5.5. Nájemce je povinen zajišťovat pravidelný úklid na Domě a jeho společných prostorách společně s ostatními nájemníky domu, a to na své náklady.
- 5.6. 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 bez zbytečného odkladu je na vlastní náklady odstranit nebo je Pronajímateli nahradit.
- 5.7. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov Pronajímateli nebo ostatním obyvatelům Domu obtíže nepřiměřené poměrům v Domě. Chov zvířete je Nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli a vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí Domu, nahradí Nájemce tyto náklady Pronajímateli. V případě většího počtu zvířat možnost chovu podléhá předchozímu písemnému souhlasu Pronajímatele.
- 5.8. Pronajímatel si vyhrazuje právo udělit Nájemci předchozí písemný souhlas s přijetím nového člena domácnosti, nejedná-li se o osobu blízkou. Přijme-li Nájemce nového člena své domácnosti bez potřeby předchozího souhlasu, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu Pronajímateli; neučiní-li to Nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, platí, že závažně porušil svou povinnost.
- 5.9. Nájemce nemůže dát třetí osobě do podnájmu část bytu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, a to ani v případě, že v bytě sám trvale bydlí. V opačném případě platí, že závažně porušil svou povinnost.
- 5.10. Pronajímatel požaduje, aby v Nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti Bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Dohodou bylo stanoveno, že se tímto pro účely smlouvy míní maximálně 2 osoby.
- 5.11. Nájemce nemůže bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět žádné stavební úpravy Bytu, tedy ani výměnu dveří. 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.

- 5.12. Oznámí-li to Pronajímatel předem v přiměřené době, nejméně však den dopředu, umožní mu Nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku Bytu, jakož i přístup do něj za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit vzniku škody. Nesplnění této povinnosti ze strany Nájemce je považováno za hrubé porušení této smlouvy.
- 5.13. 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.
- 5.14. Ví-li Nájemce předem o své nepřítomnosti v Bytě, která má být delší než 1 měsíc, nebo o tom, že Byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas Pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.

6. ÚDRŽBA A OPRAVY BYTU

- 6.1. Nájemce se zavazuje provádět na vlastní náklady běžnou údržbu Bytu a drobné opravy spojené s jeho užíváním, a to v souladu s Nařízením vlády č. 308/2015 Sb.
- 6.2. Vyskytne-li se na Bytě poškození nebo vada, které je povinen odstranit Pronajímatel, má Nájemce povinnost tuto skutečnost Pronajímateli oznámit bez zbytečného odkladu, v opačném případě odpovídá za škodu, která vznikla nesplněním této povinnosti.
- 6.3. Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu, ke kterým je povinen, v přiměřené době poté, co mu Nájemce poškození nebo vadu oznámil.
- 6.4. Nájemce je povinen na svůj náklad alespoň 1x ročně provádět pravidelnou kontrolu plynových zařízení a komínu ve smyslu a dle podmínek Vyhlášky č. 85/1978 Sb., v aktuálním znění, a následně bez zbytečného odkladu předat kopii potvrzení o provedení kontroly Pronajímateli. V případě nesplnění této povinnosti ani v dodatečně 15denní lhůtě po výzvě Pronajímatele platí, že Nájemce porušil svou povinnost zvlášť hrubým způsobem.
- 6.5. Pokud Nájemce včas neprovede běžnou údržbu Bytu nebo opravy, ke kterým je dle zákona či smlouvy povinen, má Pronajímatel právo učinit tak po předchozím písemném upozornění Nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. To samé platí i pro vady a poškození, za které odpovídá Pronajímatel, pokud mu byly Nájemcem oznámeny.
- 6.6. Nájemce je povinen uzavřít k Bytu obvyklé **pojištění domácností**, kryjící škody vzniklé na Bytě či Domě zaviněním Nájemce, a splnění této povinnosti prokázat Pronajímateli. Pokud tak neučiní ani po písemné výzvě Pronajímatele, platí, že závažně porušil svou povinnost.

7. SKONČENÍ NÁJMU

- 7.1. Nájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, písemnou dohodou o skončení nájmu mezi Pronajímatelem a Nájemcem nebo vypovězením nájmu.
- 7.2. Pronajímatel i Nájemce mají právo písemně vypovědět nájem ze zákonem daných důvodů, které musí být ve výpovědi uvedeny, s tříměsíční výpovědní dobou, nestanoví-li zákon výpověď bez výpovědní doby. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
- 7.3. Pronajímatel může vypovědět nájem bez výpovědní doby v případě, že Nájemce, i přes předchozí výzvu, závazně porušuje svou povinnost. Zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň 1 měsíce, poškozuje-li Byt nebo Dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže Pronajímateli nebo osobám, které v Domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně Byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- 7.4. Nájemce odevzdá Byt Pronajímateli v den, kdy nájem končí a ve stavu, jakém jej převzal dle Předávacího protokolu, nehledě na běžné opotřebení při běžném a řádném užívání a na vady, které je povinen odstranit Pronajímatel, a vybílený.
- 7.5. O předání Bytu se strany zavazují sepsat zápis, v němž zachytí stav předávaného bytu a stavy měřidel u jednotlivých medií.
- 7.6. Nájemce odstraní v Bytě změny, které provedl a uvede Byt do původního stavu, ledaže Pronajímatel prohlásí, že na splnění této povinnosti netrvá.
- 7.7. V době tří měsíců před skončením nájmu umožní Nájemce dalšímu zájemci o nájem přístup do Bytu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti Nájemce a Pronajímatele; Pronajímatel oznámí Nájemci prohlídku v přiměřené době předem.
- 7.8. Pronajímatel má právo při skončení nájmu na úhradu pohledávky vůči Nájemci zadržet movité věci, které má Nájemce v Bytě či Domě.

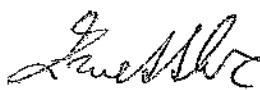
8. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 8.1. Veškerá práva a povinnosti neupravené v této smlouvě či jejích dodatcích a vzniklé právní vztahy se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění k účinnosti smlouvy a dalšími relevantními právními předpisy České republiky.
- 8.2. Smluvní strany si sjednaly, že Pronajímatel bude Nájemci doručovat vždy na adresu Bytu.
- 8.3. Tato smlouva může být měněna či doplňována pouze písemnou formou.
- 8.4. Smlouva nabývá platnosti okamžikem podpisu a účinnosti dnem vzniku nájmu.
- 8.5. Nájemce i Pronajímatel prohlašují, že si tuto smlouvu přečetli, porozuměli ji a souhlasí s jejím obsahem a jako projev svobodné a vážné vůle právně se zavázat připojují své podpisy.

V Teplicích dne 2.4.2025



Veronika Rubánko



Jan Zwettler



Michal Rubánko



Adéla Bartošová

PŘÍJMOVÝ POKLADNÍ DOKLAD č. _____, ze dne 2.4.2025

Veronika Rubánko
nar. 17.5.1989
bytem Na Lučinách 768, 417 12 Proboštov

Cena bez DPH:

+ _____ % DPH:

Celkem Kč vč. DPH:

29.880,-Kč

Účel platby:	Nájem za Duben 2025 (9.880,-Kč) a Jistina (20.000,-Kč).
Cena celkem (slovy):	Dvacet devět tisíc osm set osmdesát korun českých
Přijato od:	Jan Zwettler, dat. nar. 19.11.1997, bytem Revoluční 225, 417 42 Krupka

DIČ:

Přijal:

Jméno a příjmení: Veronika Rubánko

Podpis:

Vydal:

Jméno a příjmení: Jan Zwettler

Podpis:

09