

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená mezi

*Mgr. Helena Marková, bytem Teplice 415 01, Čs. legii č. 579/10*  
*Ing. Roman Marek, bytem Teplice 415 01, Čs. legii č. 579/10*  
*bankovní spojení: Komerční banka a.s., Teplice, účet č. 830620217/0100*  
(oba dále jen "**pronajímatel**")

**DENISA RŮŽKOVÁ**, RČ: 00 51 18/3044,  
Číslo občanského průkazu: 204286240 při podpisu NS  
Bydliště dle OP při podpisu NS: Zábrušany 86, 417 71 Zábrušany  
číslo účtu: 2083498017/3030,  
e-mail: deminka18@seznam.cz

(dále jen "**nájemce**")

Ostatní příslušníci domácnosti ke dni sepsání nájemní smlouvy:

nejsou

(obě strany dále jen "**smluvní strany**")

uzavřeli v souladu s ustanoveními § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., nového občanského zákoníku (dále jen "**NOZ**") tuto

## NÁJEMNÍ SMLOUVU

(dále jen "**smlouva**")

### Článek I.

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovité věci, a to:  
pozemku p. č. 3840 (druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba s čísla popisným – č. p. 1837, objekt k bydlení),  
a) budova s č. p. 1837 ul. Jateční (typ stavby - budova s číslem popisným, způsob využití – objekt k bydlení nacházející se na pozemku p. č. 3840),  
b) pozemku p. č. 3841 (druh pozemku - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba s čísla popisným – č. p. 1836, objekt k bydlení),  
c) budova s č. p. 1836 ul. Jateční (typ stavby - budova s číslem popisným, způsob využití – objekt k bydlení nacházející se na pozemku p. č. 3841),  
d) pozemku p. č. 3842/1 (druh pozemku - ostatní plocha),

vše zapsané na LV č. 6523 u katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, krajské pracoviště Teplice, katastrální úřad Teplice.

2. Předmětem této smlouvy je nájem bytu. Pronajímatel se zavazuje přenechat k dočasnému užívání nájemci byt č. 10, o velikosti 1 + 1, nacházející se ve 5. NP domu č. p. 1836/5 na adrese ul. Jateční, Teplice, který je ve výlučném vlastnictví pronajímatele (dále jen "**byt**").

Pronajímatel tímto přenechává nájemci **byt** do užívání za podmínek stanovených touto smlouvou a příslušných právních předpisů. Nájemce **byt** přijímá do svého užívání a zavazuje se plnit řádně a včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy.

3. S nájmem **bytu** je spojeno také právo nájemce užívat společné prostory a zařízení domu a požívat plnění spojená s užíváním **bytu**. Do **bytu** nepatří sklepní a střešní prostory, které nemá nájemce právo užívat a nemá právo přístupu.

## Článek II.

1. Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu od 1. 3. 2022 do 28. 2. 2023 s účinností od 1. 3. 2022.
2. Pronajímatel a nájemce se vzájemně dohodli, že pokud bude nájemce řádně plnit své povinnosti, vyplývající ze smlouvy, a bude mít zájem prodloužit nájem **bytu**, i p sje dané nájemní době, může pronajímatel platnost této smlouvy prodloužit.
3. Nájemce potvrzuje, že **byt** specifikovaný v článku I. této smlouvy do užívání převzal současně prohlašuje, že technický stav **bytu** je dobrý a nejsou závady, které by bránily jeho užívání.
4. Rozsah, stav, vnitřní vybavenost, zařízení **bytu** a rozpis plateb jsou uvedeny v evidenční a předávacím protokolu, jež je nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „protokol“).

## Článek III.

1. Nájemce bude platit pronajímateli základní nájemné, jehož měsíční výše byla vzájemno dohodou účastníků smlouvy stanovena na 5 500 Kč (*slovy: pět tisíc pět set korun*) a bude vždy splatné k 15. Dni příslušného měsíce.

Nájemce bude pronajímateli platit měsíčně zálohu (dále jen „záloha“) na poskytovar plnění spojená s užíváním **bytu** (dále jen „služby“).

Jedná se o následující služby:

- a) spotřebu vody dle stavu bytového vodoměru,
- b) spotřebu el. energie (*osvětlení ve společných prostorách domu-spotřeba el. energ je vždy rozpočítávána na počet nájemníků domě*).

Záloha je po vzájemné dohodě stanovena na částku ve výši 420 Kč/osoba (*slov čtyřistadvacet korun českých*) a bude vždy splatná k 15. dni příslušného měsíce. Celko přehled a rozpis zálohy je uveden v protokolu, který je součástí nájemní smlouvy.

2. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku zálohu na služby v míře odpovídaj změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména po změně rozsah nebo kvality služby. Změněná záloha může být požadována nejdříve od prvního di měsíce následujícího po dni, kdy byla nová výše zálohy oznámena nájemci.
3. Nájemné včetně záloh za služby bude placeno na shora uvedený účet pronajímatele.
4. V případě prodlení s peněžitým plněním, které spočívá v placení nájemného, place záloh na služby a dále v doplacení případných nedoplateků na nájemném, které přesahu 5 dnů ode dne jejich splatnosti, se smluvní strany dohodly, že vzniká nájemci povinnoc uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky, nejmé však 10 Kč za každý den prodlení.

5. Po provedeném ročním vyúčtování záloh na služby bude vrácen nájemci bez zbytečně odkladu přeplatek a to v souladu se zákonem 67/2013 Sb., popřípadě nájemce doplá nedoplatek pronajímateli, nejpozději do 14 dnů po předaném ročním vyúčtování. Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel má právo započíst si své splatné pohledávky při výplatě nájemcovu přeplatku ze záloh. Nájemce bude platit plyn elektřinu přímým dodavatelům energií, u nichž se přihlásí k odběrům jako zákazník nakupující plyn a elektřinu pro své vlastní konečné užití v odběrném místě.
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může dle svého uvážení uhradit případné závazky nájemce vůči ostatním dodavatelům nebo poskytovatelům služeb (*kontrola plynových a elektrických zařízení, opravy v bytě, společných prostorách domu nebo společných zařízení atd.*), které souvisejí s nájmem bytu a smlouvou. Pronajímatel tu vzniklou pohledávku ve stejné výši přeúčtuje nájemci a ten je povinen ji neprodle zaplatit.

#### Článek IV.

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu (dále jen „jistota“) ve výši tři základních nájmů tj. 15 000 Kč.
2. Jistota slouží na případné uhrazení pohledávek pronajímatele za nájemcem, a to především na krytí poškození bytu, společných prostor a zařízení domu. Dále jistota slouží na případné vymalování nebo vyklízení bytu, či jiné pohledávky (*neuhrazení nájemného, neuhrazení služeb, neuhrazení oprav bytu atd.*).
3. Při skončení nájmu si pronajímatel z vybrané jistoty uhradí případné pohledávky a rozdíl jistoty neprodleně vrátí nájemci.

#### Článek V.

1. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy bytu nebo jinou podstatnou změnu bytu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
2. Nájemce je povinen:
  - a) užívat byt pouze v souladu s jeho účelem, tj. k bydlení,
  - b) hradit řádně a včas nájemné a zálohy na služby poskytované s užíváním bytu,
  - c) 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,
  - d) přenechat byt nebo jeho část do užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele,
  - e) 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,
  - f) oznamovat bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má hradit pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která vznikla nesplněním této povinnosti,
  - g) oznámit písemně bez zbytečného odkladu pronajímateli závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje užívání bytu nebo domu,
  - h) oznamovat do 15-ti dnů každou změnu počtu osob užívajících byt,

- i) dbát na to, aby na bytě a na společných prostorách domu nebo zařízeních nevznikla škoda,
- j) odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí,
- k) nahradit pronajímateli zvýšené náklady na údržbu společných částí domu, pokud tyto zvýšené náklady vyvolá chov zvířete nájemcem v bytě,
- l) umožnit po předchozí písemné výzvě pronajímateli a osobě/osobám, kterou/kterými tím pronajímatel pověří, přístup do bytu za účelem zajištění řádné údržby bytu. Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí újmy na zdraví,
- m) plnit povinnosti stanovené touto smlouvou a příslušnými právními předpisy,
- n) oznámit včas, pronajímateli svoji nepřítomnost, která má být delší než 2 měsíce, nebo pokud bude po tuto dobu obtížně dostupný. Současně označí osoby, kterým v době jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Neurčí-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou pronajímatel,
- o) udržovat dobré vztahy mezi nájemníky, nevyvolávat zbytečné konflikty, které by nájemníkům v domě znepříjemňovaly život a následně zatěžovaly pronajímatele,
- p) nezatěžovat majitele domu požadavky, které se netýkají povinností pronajímatele,
- q) nebo popřípadě by měl v rámci dobrých vztahů mezi smluvními stranami oznámit následující skutečnosti:
  - insolvenční řízení nájemce,
  - soudní řízení vedené proti nájemci,
  - pobírání sociálních dávek.

3. Nájemce je povinen předcházet škodám na bytě, ve společných prostorách a zařízeních domu. Je dále povinen odstranit na své náklady závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo přišli do domu za ním. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit sám, popřípadě prostřednictvím dodavatelské firmy a nájemce neprodleně zaplatí vzniklé náklady budou při skončení nájmu odečteny a uhrazeny z jistoty. Nájemce se zavazuje, že bude v bytě i v nebytových prostorách domu dodržovat pořádek, zásady dobrého soužití s ostatními nájemníky, a že bude dodržovat domovní řád.

Nájemce je povinen vykonávat **pravidelný úklid společných prostor** v domě, je-li byt nachází, a to **nejméně 1x týdně** (střídavě dle dohody mezi nájemníky domu. Jedná se zejména o úklid následujících prostor: chodba, schody a okna v meziposchodí, dále úklid prostoru kolem popelnice, vchodové dveře do domu, umytí schránek, úklid domem, úklid chodníku, v zimě odstranění sněhu).

Pokud by nájemce tyto úkoly neplnil, souhlasí po dohodě s pronajímatelem s tím, že pronajímatel na náklady nájemce tuto službu zajistil sám nebo ji zadal dodavatelské firmě (při ukončení smlouvy tyto náklady budou hrazeny z jistoty).

## Článek VI.

1. Pronajímatelem a nájemcem se vzájemně dohodli, že pronajímatel předá nájemce plynové a elektrické zařízení do osobního užívání. Nájemce potvrzuje, že plynové a elektrické zařízení do osobního užívání přejímá. Samotné písemné předání plynového a elektrického zařízení do osobního užívání je uvedeno v protokolu.
2. Pronajímatelem a nájemcem se vzájemně dohodli, že nájemce bude zajišťovat a hra

pravidelné kontroly, servis a revize plynových zařízení, kontroly spalinových cest (kominů), kontroly zařízení pro zajištění požární bezpečnosti a kontrolu rozvodů elektřiny odbornou firmou, tak jak je stanoveno zákonem.

V této souvislosti pronajímatel upozorňuje s odkazem na energetický zákon 458/2000, § 62, odst. 2, písm. f) na povinnost udržovat odběrné zařízení v takovém stavu, aby se nestalo příčinou ohrožení života, zdraví či majetku osob, a v případě zjištění závady tuto bez zbytečného odkladu odstranit.

Proto je předepsáno provádět odbornou firmou:

- a) dle vyhlášky 85/1978 o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení pí
- kontrolu (servis) plynových zařízení 1x ročně dle § 3 vyhlášky 85/1978,
  - revizi plynových zařízení periodicky jednou za tři roky dle § 4 vyhlášky 85/1978,
- b) kontrolu spalinových cest pro odvod spalin pro plynové zařízení 1 x ročně,
  - c) kontrolu zařízení pro zajištění požární bezpečnosti (hasicí přístroje, elektronická signalizace atd. ) 1 x ročně,
  - d) kontrolu rozvodů elektřiny 1 x za 5 let.
3. Nájemce je povinen na základě bodu č. 2. tohoto článku vždy předložit kopie revizí kontrol a servisních prohlídek k evidenci pronajímateli.
  4. V případě, že bude ukončen nájem dříve, než uplyne doba, kdy má být provedena příslušná kontrola, servis nebo revize, bude při ukončení nájmu vyúčtována alikvotní část příslušné úhrady pouze za období užívání bytu a to v souladu se článkem III. bod č. 7. této smlouvy.
  5. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu (*Česká pojišťovna, Allianz pojišťovna*) na pojištění bytu, a to především proti požáru a způsobení škody. Nájemce bude pronajímatelem před uzavřením pojistné smlouvy konzultovat její předmět.

## Článek VII.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že smlouva může zaniknout před uplynutím lhůty uvedené v článku II. bod 1. pouze písemnou dohodou nebo písemnou výpovědí, pokud by k tomu nastaly důvody.
2. V případě takto ukončeného nájemního je výpovědní lhůta pro smluvní stranu tříměsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

3. Pronajímatel s nájemcem se dále dohodli, že pronajímatel má právo odstoupit i smlouvy s okamžitou platností a stanovit den ukončení smlouvy v případě, že nájemce:
  - a) bude porušovat povinnosti uložené v této smlouvě,
  - b) neuhradí-li nájemné včetně záloh na služby v plné výši za příslušný měsíc i konce příslušného měsíce,
  - c) nájemce poškozuje byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
  - d) nájemce způsobuje jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám které v domě bydlí,
  - e) nájemce užívá neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než by ujednáno.
4. Dále se obě smluvní strany dohodly, že v případě plánovaného ukončení smlouvy v d ukončení platnosti smlouvy (vypršení platnosti smlouvy) ze strany jedné ze smluvní stran, bude každá smluvní strana povinna písemně informovat druhou smluvní stranu tomto záměru, a to minimálně s dvouměsíčním předstihem.

### Článek VIII.

1. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změr které provedl bez souhlasu pronajímatele, pokud nesdělí pronajímatel nájemci, odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem pronajímatele odstra nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt i původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, kte nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebo dom přecházejí do vlastnictví pronajímatele.
2. Nájemce je povinen před odevzdáním bytu pronajímateli byt nově vymalovat, a kvalitní bílou barvou, popřípadě jinou barvou se souhlasem pronajímatele.
3. Byt bude řádně uklizen včetně koupelny s WC a včetně kuchyňské linky s plynovou elektrickou troubou.
4. V případě jakéhokoliv poškození bytu nebo v případě nevymalování bytu, souhlz nájemce s tím aby, pronajímatel nechal opravit poškozený byt nebo ho nech vymalovat od dodavatelské firmy na náklady nájemce. Vzniklé náklady nájmu neprodleně zaplatí nebo budou po skončení nájmu odečteny a uhrazeny z jistoty.
5. Nedojde-li k vyklizení bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemn nájemní smlouvy s pronajímatelem.
6. V den ukončení platnosti smlouvy je nájemce povinen odevzdat pronajímateli byt. Byt je považován za odevzdaný, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrá v přístupu do bytu a jeho užívání.
7. Nebude-li v den ukončení platnosti smlouvy byt vyklizen a předán, má pronajímat právo účtovat nájemci základní nájemné s jednané v době platnosti smlouvy (dále je "nájem po ukončení") za dny, které uplynuly ode dne ukončení platnosti smlouvy až c předání bytu. Pronajímatel má právo navýšit nájem po ukončení o 1% základníh měsíčního nájemného s jednaného v době platnosti smlouvy za každý uplynutý den oc dne ukončení platnosti smlouvy až do předání bytu. Nájemce má povinnost nájem p ukončení zaplatit nebo ho uhradit z jistoty.
8. Nepředá-li nájemce byt do tří dnů ode dne ukončení smlouvy pronajímateli, nájemce i bez jeho účasti souhlasí a zmocňuje pronajímatele k otevření bytu a jeho vyklizení.

Pronajímatel či jeho pověřenec provedou soupis věcí nájemce za účasti třetí osob (svědka - toho určí pronajímatel), která soupis věcí zkontroluje a podepíše. Vykližení věcí se uskuteční do prostorů, které určí pronajímatel. Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn účtovat za každý den úschovy vyklizených věcí obvyklé nájemné a také je oprávněn účtovat za případné škody na bytě v souvislosti s otevíráním bytu bez klíčů a tyto výdaje uhradit z jistoty.

#### Článek IX.

1. Doručování písemností účastníkům smlouvy se provádí osobně nebo doporučeným dopisem zasláným do vlastních rukou na doručovací adresu účastníka uvedenou v záhlaví této smlouvy. Odepře-li nájemce písemnost přijmout nebo ji pošta vrátí jak nedoručitelnou, považuje se písemnost za doručenou dnem, kdy její přijetí bylo odepřeno nebo poštou vráceno pronajímateli jako nedoručitelné. U všech písemností doručovaných nájemci do vlastních rukou se připouští náhradní doručení. Nebude-li nájemce zastížen a zásilka bude jako nedoručená vrácena pronajímateli, bude považován za den doručení den vrácení zásilky pronajímateli, i když se nájemce uložení zásilky nedozvěděl.

#### Článek X.

1. V případě ukončení nájemního vztahu dojde do 1 měsíce od předání bytu mezi smluvními stranami k finančnímu vyrovnání. Má-li nájemce, nebo jiná osoba žijící s ním na adrese bytu zaevidován trvalý pobyt, je nájemce povinen zaevidování trvalého pobytu v bytě zrušit nejpozději do 15 pracovních dnů od skončení nájmu, a totéž se je povinen v stejné lhůtě zajistit u všech osob, které s ním v pronajatém bytě žili. V případě, že ta neučiní, souhlasí nájemce s tím, že finanční vyrovnání mezi smluvními stranami proběhne až po splnění této povinnosti.

#### Článek XI.

1. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
2. Veškeré změny nebo doplňky k této smlouvě mohou být prováděny jen písemnou formou.
3. Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Potvrzují, že si mezi sebou ujednaly všechny náležitosti, které považují za nezbytné pro uzavření této smlouvy. Na důkaz toho připojují ke smlouvě své podpisy.

V Teplicích dne 1. 3. 2022.

pronajímatel

nájemce