

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Pronajímatel: Mgr. Helena Marková a Ing. Roman Marek
trvale bytem Čs. legií 579/10, 415 01 Teplice

bankovní spojení: Komerční banka, č. účtu: 830620217/0100

(oba dále jen "pronajímatel")

Nájemce: HANA DOHNALOVÁ, RČ: 49 57 29/124
Číslo OP: 205548213, platnost OP do 10. 9. 2025

Předchozí bydliště dle OP: ul. Modlany 15, 417 13 Teplice

(dále jen „nájemce“)

Ostatní příslušníci domácnosti ke dni sepsání nájemní smlouvy:

- Antonín Dohnal, RČ: 68 10 05/1127

uzavřeli v souladu s ustanoveními § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., nového občanského
zákoníku (dále jen „NOZ“) tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

(dále jen „smlouva“)

Článek I.

1. Předmětem této smlouvy je nájem bytu č. 1, o velikosti 3 + 1, nacházející se v 1. NP domu č. p. 413, který se nachází v katastrálním území Teplice - Soběduhy, okres Teplice, na adrese ul. Husova 413, Teplice (dále jen „byt“), který je ve vlastnictví pronajímatele.
2. Celková podlahová plocha bytu s příslušenstvím činí m².
3. 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.
4. S nájmem bytu je spojeno také právo nájemce užívat společné prostory domu a zařízení domu a požívat plnění spojená s užíváním bytu.

Článek II.

1. Nájemci vzniká právo užívat byt počínaje dnem 31. 10. 2015. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31. 10. 2016.
2. Nájemce potvrzuje, že byt specifikovaný v článku I. této smlouvy do užívání převzal a současně prohlašuje, že technický stav bytu je dobrý a nejsou závady, které by bránily v jeho užívání.
3. Rozsah, stav, vnitřní vybavenost a zařízení bytu jsou uvedeny v evidenčním listě, který je součástí této smlouvy.
4. K bytu nepatří také půdní prostor, kam nájemce nesmí chodit ani odkládat žádné věci.

Nájemce také nesmí lézt na střechu ani ji používat.

K pronájmu bytu nepatří ani zahrada a prostory kolem domu, a proto je nájemce nebude používat. Pokud se nájemce s pronajímatelem domluví na pronájmu zahrady (nejdříve na jaře 2017), bude za tímto účelem podepsán dodatek k nájemní smlouvě.

Nájemce byl také pronajímatelem upozorněn:

- že není připevněno na chodbě domu schodišťové zábradlí, a proto je nutné dbát až do jeho montáže zvýšené opatrnosti
- chodbová okna se smí otevírat jenom do ventilační polohy, otevírat okna naplno je možné jen při mytí oken a to při zvýšené opatrnosti, aby nedošlo k vypadnutí.

Článek III.

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné za užívání bytu v celkové částce **6 500,- Kč měsíčně**.
2. Nájemce je vedle nájemného povinen hradit náklady na plnění spojená s užíváním bytu (dále jen „služby“). Jedná se o následující:
 - a/ spotřebu vody dle stavu na jeho vodoměru,
 - b/ spotřebu elektrické energie (osvětlení ve společných prostorách domu),
 - c/ úhradu za užívání televizní antény,
 - d/ odvoz odpadků ze společných popelnic (v současné době platí tuto službu magistrát města Teplic, v jiném případě bude tento výdaj rozpočítáván na všechny nájemníky domu),
 - e/ revize komínu (roční),
 - f/ servis plynového kotle, revize plynu a elektroinstalace viz. článek VIII. (není zahrnuto v měsíčních zálohách za služby).
3. V návaznosti na predešlý bod této smlouvy - spotřeba elektrické energie (osvětlení - chodba) je vždy rozpočítávána na počet nájemníku v domě, ve kterém se nachází byt.
4. Celková výše zálohy na služby spojené s užíváním bytu je blíže určena pronajímatelem (dle obvyklé spotřeby nájemců) v evidenčním listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Tato záloha na služby je splatná spolu s nájemným, tj. do 15. dne příslušného měsíce.

5. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména po změně rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po dni, kdy byla nová výše zálohy oznámena nájemníkovi.
6. Vyúčtování záloh provede pronajímatel s nájemcem vždy jednou za rok.
7. Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh je splatný nejpozději do 14 dnů po doručení vyúčtování nájemci. Při výplatě přeplatku z nájemného má pronajímatel právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci.
8. Následující vydání bude nájemce platit přímým dodavatelům, u nichž se k odběrům do 3. 11. 2015 přihlásí:
 - odběr zemního plynu
 - odběr elektřiny

Článek IV.

1. Nájemce se také zavazuje, že bude pronajímateli včas platit nájemné, které bude spolu s měsíčními zálohami za služby splatné vždy k 15. dni daného měsíce. Například nájemné včetně záloh za služby za měsíc listopad zaplatí nájemce do 15. 11.
2. Nájemné včetně záloh za služby bude placeno na shora uvedený účet pronajímatele.
3. V případě prodlení s peněžitým plněním, které spočívá v placení nájemného, v placení záloh na služby spojené s užíváním bytu, a dále v doplacení nedoplatku na nájemném, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, se strany dohodly, že vzniká smluvní straně povinnost uhradit druhé smluvní straně úrok z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.

Článek V.

1. Nájemce je oprávněn provádět stavební úpravy bytu nebo jinou podstatnou změnu bytu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.
2. Nájemce se zavazuje, že nebude v bytě a v nebytových prostorách domu skladovat hořlaviny (např. benzín, propan-butanovou láhev apod.) a zdraví nebezpečné nebo škodlivé látky nebo živočichy.
3. 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 a hradit veškeré opravy a běžnou údržbu v bytě;



- f) oznamovat 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;
- g) oznámit bez zbytečného odkladu a písemně 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/které 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 z prodlení.
- 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, 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,
- o) vždy oznámit pronajímateli následující skutečnosti:
 - insolvenci nájemce,
 - vyhlášení insolvence nájemce a zápis do insolvenčního rejstříku,
 - soudní řízení vedené proti nájemce a
 - pobírání sociálních dávek.

4. Nájemce je povinen předcházet škodám na najatém bytu a v nebytových prostorách domu. Je dále povinen odstranit 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 a tyto náklady uhradit z jistiny na nájem.
5. 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.
6. Nájemce dále uvádí, že nebude zatěžovat majitele požadavky, které se netýkají povinností majitele domu.
7. Nájemce je povinen vykonávat **pravidelný úklid společných prostor** v domě, jenž se byt nachází, a to **nejméně 1x týdně** – schody z 1. NP do 2. NP (k bytu).

Další úklid provádí každý nájemce 1x za 3 týdny – chodbové okno, vstupní chodba a dveře do domu, prostor na popelnice, úklid před domem (úklid chodníku, v zimě odstranění sněhu), vynášení a úklid popelnice na chodník vždy v den, kdy přijedou popeláři.

Pokud by nájemce tyto úkoly neplnil, souhlasí po dohodě s pronajímatelem s tím, aby pronajímatel tuto službu zajistil na náklady nájemce (tato služba pak bude započítána do měsíčních záloh na služby nájemného, při ukončení nájemné smlouvy budou tyto náklady hrazeny z jistiny nájemce).

Článek VI.

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistinu ve výši tři nájmů.
2. Jistina slouží na případné uhrazení pohledávek pronajímatele za nájemcem, a to především na krytí poškození bytu, vymalování atd., či jiné pohledávky (neuhrazení nájemného, neuhrazení služeb, případné vyklízení bytu atd.).
3. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistinu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží.

Článek VII.

1. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.
2. Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Těmito drobnými opravami a běžnou údržbou se pro účely této smlouvy rozumí:
 - veškeré opravy a údržba pronajatého bytu, jejichž cena nepřesáhne částku 5.000 Kč bez DPH v každém jednotlivém případě;
 - bez ohledu na cenu - úklid pronajatého bytu, opravy skleněných výplní pronajatého bytu;
 - bez ohledu na cenu - opravy a údržba veškerých změn pronajatého bytu provedených nájemcem a věcí vnesených do pronajatého bytu nájemcem.
3. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav, které nese pronajímatel a umožní jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla.

Článek VIII.

1. Do údržby zajišťované a hrazené nájemcem spadá i povinnost zajišťovat pravidelné roční revize (prohlídky) plynospotřebičů a elektrospotřebičů odbornou firmou.
2. Kopie revizí a kontrol odevzdá nájemce pronajímateli:
 - servis kotle (kontrola a seřízení) 1x ročně, před topnou sezónou (např.: červenec – srpen 2015,...),
 - revize plynu (kotle) po 3 letech - další revize 10/2018,...
 - revize el. zařízení a el. zásuvky u kotle vždy po 5 letech – další revize 10/2020,...

3. V případě, že bude ukončen nájem dříve, než uplyne doba, kdy má být proveden příslušný servis nebo revize v souvislosti s nařízením vlády č. 258/1995 Sb., bude při ukončení nájmu vyúčtována alikvotní část poplatků pouze za období pronájmu.

Článek IX.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemní 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 strany **tříměsíční** a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
3. Pronajímatel s nájemcem se dohodli, že pronajímatel má právo odstoupit od nájemní smlouvy s okamžitou platností a určit **den ukončení nájemní smlouvy** v případě, že nájemce:
 - bude porušovat povinnosti uložené v této nájemní smlouvě
 - neuhradí-li nájemné včetně záloh na služby v plné výši za daný měsíc do konce měsíce /tj.: Neuhradí-li nájemné včetně záloh na služby v plné výši např.: za měsíc listopad (které je splatné do 15. 11.) do 30. 11. /.
 - nájemce poškozuje byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem
 - nájemce způsobuje jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí,
 - nájemce užívá neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno
4. Dále se obě smluvní strany dohodly, že v případě zániku nájemní smlouvy, v **den ukončení nájemní smlouvy**, bude každá **smluvní strana povinna informovat druhou smluvní stranu o tomto záměru**, a to minimálně s 2 měsíčním předstihem písemnou výpovědí.

Článek X.

1. V den skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli byt. Byt je považován za odevzdaný, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání.
2. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, pokud nesdělí pronajímatel nájemci, že odstranění změn nežadá. Změny provedené se souhlasem pronajímatele odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu, nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví pronajímatele.
3. Nájemce je povinen před odevzdáním bytu pronajímateli byt nově vymalovat, a to kvalitní bílou barvou; popřípadě jinou světlou barvou se souhlasem pronajímatele.

4. V případě jakéhokoliv poškození bytu nebo v případě nevymalování bytu, souhlasí nájemce s tím aby, pronajímatel nechal opravit poškozený byt nebo ho nechal vymalovat od specializované firmy na náklady nájemce, jež budou odečteny z peněžité jistiny dle článku VI. této smlouvy.
5. Nedojde-li k vyklizení bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s pronajímatelem.
6. Nepředá-li nájemce byt do tří dnů ode dne **ukončení nájemní 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 osoby (svědka - toho určí pronajímatel), která soupis věcí zkontroluje a podepíše. Vyklizení 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 jistiny nájemce.

Článek XI.

Doručování písemností účastníkům smlouvy se provádí osobně nebo doporučeným dopisem zaslaným do vlastních rukou na doručovací adresu účastníka uvedenou v záhlaví této smlouvy. Odepře-li nájemce písemnost přijmout nebo ji pošta vrátí jako 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 zastižen a zásilka bude jako nedoručená vrácena pronajímateli, bude považován za den doručení den vrácení zásilky pronajímateli, i když se zájemce o uložení zásilky nedozvěděl.

Článek XII.

1. V případě ukončení nájemního vztahu dojde do 2 měsíců od předání bytu pronajímateli k finančnímu vyrovnání záloh za služby spojené s užíváním bytu s příslušenstvím a domu.
2. Má-li nájemce, nebo jiná osoba žijící s ním v pronajatém bytě, na adrese pronajatého bytu zaevidován trvalý pobyt, je nájemce povinen zaevidování trvalého pobytu v předmětu nájmu zrušit nejpozději do 15 pracovních dnů od skončení nájmu, a totéž se zavazuje ve stejné lhůtě zajistit u všech osob, které s ním v pronajatém bytě žili.

Článek XIII.

1. Není-li ve smlouvě uvedeno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran, jakož i ostatní právní vztahy z této smlouvy, OZ.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve 3 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 2 vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
3. Veškeré změny nebo doplňky k této smlouvě mohou být prováděny jen písemnou formou.
4. 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 31. 10. 2015.

Mgr. Marek

.....
pronajímatel

Hana

.....
nájemce – Hana Dohnalová

Mgr. Helena Marková a Ing. Roman Marek

