

VRÁTIT

2

NÁJEMNÍ SMLOUVA

podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., část osmá, hlava sedmá (ve znění pozdějších předpisů), uzavřená mezi smluvními stranami:

a/ **pronajímatel:** Mgr. Helena Marková a Ing. Roman Marek, Čs. legií 579/10,

415 01 Teplice

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

b/ **nájemce:**

Jméno a příjmení:

Rod. číslo:

číslo OP:

Národnost: Státní obč.:

KATEŘINA KOŠŤÁLOVÁ

78 52 23/2916

114902700

česká

ČR

(Předchozí bydliště: Opavská 2617, Teplice)

1. **Předmětem nájmu je byt č. 2, o velikost 3 + 1 s balkonem a příslušenstvím (poštovní schránka + společné prostory), dále jen byt, 2. poschodí, 1. kat. v ul. Husova 413, Sobědruhy v Teplicích.**
2. Pronajímatel přenechává výše uvedený byt dle bodu č. 1 této smlouvy do užívání s účinností od 27. 4. 2013 – do 30. 4. 2014.

Nájemce současně potvrzuje, že byt dle odst. 1 této smlouvy do užívání převzal, že technický stav tohoto bytu je dobrý a nejsou závady, které by bránily jeho užívání.

Rozsah, stav, vnitřní vybavenost a zařízení bytu jsou uvedeny v evidenčním listě, který je součástí této smlouvy. Byt je nový, stavba byla ukončena v roce 2012.

3. Další příslušníci domácnosti ke dni sepsání smlouvy:

- Zlatan Košťál, RČ: 001208/3159, syn

- Adam Košťál, RČ: 071123/6361, syn

4. Výše základního nájemného byla dohodnuta na 7 000 Kč (slovy: sedmtisíc korun českých) měsíčně. Nájemné se může zvyšovat přiměřeně k event. inflaci nebo s přihlédnutím k všeobecnému zvyšování nájmů.

Marková

Vedle nájemného bude nájemce platit tyto služby pronajímateli:

- a) spotřebu vody dle stavu na jeho vodoměru
- b) spotřebu el. 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. bod č. 9
(není zahrnuto v měsíčních zálohách za služby)

bodů b, c jsou rozpočítávány na všechny nájemníky domu.

Pronajímatel s nájemcem se dohodli na složení kaucy 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.). Kauce se stanovuje na 21 000 Kč (slovy: dvacetjedentisíc korun českých) a je vratná. V případě, že bude nutné hradit pohledávky pronajímatele za nájemcem, viz. text výše, bude částka z kaucy odečtena a zůstatek bude vrácen.

Následující vydání bude nájemce platit přímým dodavatelům, u nichž se k odběrům do 7. 5. 2013 přihlásí:

- odběr zemního plynu
- odběr elektřiny

- 5. Nájemce se také zavazuje, že bude pronajímateli včas platit nájemné, které bude spolu s měsíčními zálohami za služby splatné vždy k 15. dni běžného měsíce. Například nájemné včetně záloh za služby za měsíc květen zaplatí nájemce do 15. 5. .
Nájemné včetně záloh za služby bude placeno na shora uvedený účet pronajímatele.
Úhrady za služby placené zálohově bude pronajímatel nájemci následně vždy 1x ročně vyúčtovávat.
- 6. V případě, že nájemce bude v prodlení s úhradou měsíční úhrady, sjednávají účastníci této smlouvy smluvní pokutu ve výši 50,- Kč 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.
- 7. Nájemce se zavazuje, že byt bude užívat pouze k bydlení, a že umožní pronajímateli výkon jeho práva kontroly, zda je byt užíván řádným způsobem. Na požádání pronajímatele umožní vstup do bytu za účelem provádění vnitřních úprav bytu.

8. Nájemce se zavazuje, že nebude

- v bytě ubytovávat další osoby a nebude byt ani jeho část pronajímat
- provádět v bytě stavební a dispoziční úpravy bez předchozí písemné domluvy s pronajímatelem
- skladovat v bytě a v nebytových prostorách domu hořlaviny (např.: benzín, propan-butanovou lahev apod.) a zdraví nebezpečné nebo škodlivé látky (tj. i např.: měkké a tvrdé drogy) nebo živočichy.

9. Nájemce se zavazuje, že bude hradit drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s údržbou bytu (viz ust. § 5 a 6 nařízení vlády č. 258/1995 Sb.).

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.

Do údržby zajišťované a hrazené nájemcem spadá i povinnost zajišťovat pravidelné roční revize (prohlídky) plynospotřebičů a elektrospotřebičů odbornou firmou.

Kopie revizí a kontrol odevzdá nájemce pronajímateli:

- servis kotle (kontrola a seřízení) 1x ročně, před topnou sezónou (např.: červenec - srpen)
- revize plynu (kotle) po 3 letech - další revize 3/2015,...
- revize el. zásuvky u kotle po 3 letech - další revize 3/2015,...
- revize el. zařízení vždy po 5 letech - další revize 3/2017,...

První platby revizí budou sníženy (o 13 měsíců), bude placena pouze alikvotní část poplatků za období pronájmu.

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.

10. 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 kauce nájemce. 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



K tomu patří i PRAVIDELNÝ ÚKLID SPOLEČNÝCH PROSTOR v domě – nejméně 1x týdně – schody z prvního poschodí do 2. poschodí.

Další úklid provádí každý nájemce 1x za 3 týdny - 2 chodbová okna (1. okno v přízemí při vstupu do domu a 3. 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 sám a na náklady nájemce (při ukončení nájemní smlouvy tyto náklady budou hrazeny z kauce nájemce).

11. Nájemce nesmí byt vyměnit za jiný ani ho přenechat někomu jinému.
12. K pronájmu bytu nepatří sklep, ani zahrada a prostory kolem domu, a proto je nájemce nebude používat. Pokud se nájemce s pronajímatelem domluví na pronájmu zahrady (nejdříve v červnu 2013), bude za tímto účelem podepsán dodatek k nájemní smlouvě. K bytu nepatří také půdní prostor, kam nájemce nesmí chodit ani odkládat žádné věci. Nájemce také nesmí lézt na střechu ani ji používat.
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.
13. Nájemní smlouva se uzavírá s platností od 27. 4. 2013 do **dne ukončení nájemní smlouvy** 30. 4. 2014. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemní smlouva může zaniknout před uplynutím této lhůty pouze písemnou dohodou nebo písemnou výpovědí, pokud by k tomu nastaly důvody. Dále se oba dohodli, 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 pouze písemnou výpovědí.
V těchto obou případech je výpovědní lhůta (pro obě strany) tříměsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.
V případě uplynutí sjednané doby trvání nájmu za současně řádně splněných podmínek nájemce (zejm. placení měsíční úhrady), přičemž ani jedna ze stran neoznámí druhé straně min. 3 měsíce před uplynutím sjednané doby nájmu, že trvá na ukončení nájemní smlouvy, popř. pronajímatel nevyzve nájemce k sepsání dodatku k původní smlouvě, či

sepsání nové smlouvy určující novou výši nájemného, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu.

Pokud bude nájemce pravidelně a včas platit nájemné a bude dodržovat i ostatní body této nájemní smlouvy, může být platnost nájemní smlouvy prodloužena.

14. 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 květen (které je splatné do 15. 5.) do 31. 5. /.

15. Doručování 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 zastížen a zásilka bude jako nedoručená vrácena pronajímateli, bude považován za den doručení den vrácení zásilky pronajímateli, i když se zájemce o uložení zásilky nedozvěděl.

16. Nájemce se zavazuje, že při zániku nájemního vztahu pronajatý byt vyklidí a předá ho ke dni **ukončení nájemní smlouvy** pronajímateli čistý a se vším vybavením a technickým zařízením ve stavu v jakém ho převzal. Byt bude po předání pronajímateli nově vymalován - bílou kvalitní barvou nebo barvou dle konzultace s pronajímatelem. Pokud by nájemník dával do oken takové žaluzie, u kterých by bylo vrtáno do rámců oken, musí už tyto žaluzie, po jeho ukončení nájemní smlouvy, v bytě nechat. 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 a náklady na tyto práce uhradil z kauce od nájemce.

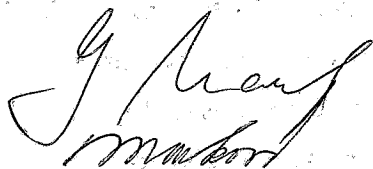
Nepředá-li nájemce byt do tří dnů ode dne **ukončení nájemní smlouvy** pronajímateli, nájemce i bez jeho účasti souhlasí a zmocňuje pronajímatele k otevření bytu a jeho vyklizení. Pronajímatel či jeho pověřenec provedou soupis věcí nájemce za účasti třetí osoby (svědka - toho určí pronajímatel), která soupis věcí zkontroluje a podepíše.

Vykližení věcí se uskuteční do prostorů, které určí pronajímatel a tento za věci odpovídá jako úschovce. 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 kauce nájemce.

17. 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 a k vrácení kauce. Než dojde k finančnímu vyrovnání, musí být nájemce odhlášen z trvalého pobytu na této adrese.
18. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí příslušná ustanovení občanského zákoníku, další právní předpisy a pokyny.
19. Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrzují souhlas s jejím obsahem a pravdivost údajů v ní uvedených. Potvrzují, že smlouva je projevem jejich svobodné vůle.
20. Tato smlouva je vypracována ve 2 vyhotoveních, z toho jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.

Na znamení souhlasu s obsahem smlouvy podpisy obou smluvních stran:

V Teplicích dne: 27. 4. 2013



.....
pronajímatel
Mgr. Helena Marková
Ing. Roman Marek



.....
nájemce – Kateřina Košťálová