

NÁJEMNÍ SMLOUVA

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

Mgr. Helena MARKOVÁ a Ing. Roman MAREK

Bytem Na Lučinách 788, 417 12 Proboštov

776 268 911

bytmarkovi@gmail.com

(dále jen „Pronajimatel“)

a

Roman Marek, RČ: 000411/3043

bytem Husova 413, 415 10 Teplice - Sobědruhy,

tel.: 771 217 776

e-mail: roman1142000@seznam.cz

(dále jen „Nájemce“)

1. PŘEDMĚT NÁJMU

- 1.1. Pronajimatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku
- dům č. p. 413 – objekt bydlení na parcele. č. 407/2
 - poz. par. č. 407/1 – orná půda o výměře 454 m²
 - poz. par. č. 407/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 111m²

vše zapsané u katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště v Teplicích.

- 1.2. Pronajimatel touto smlouvou přenechává Nájemci do nájemního užívání byt č. 6 v 1. NP Domu, o velikosti 60 m² a dispozici 2+kk s příslušenstvím, vybavením a ve stavu uvedeném v předávacím protokolu k bytu (dále jen „Předávací protokol“), který je nedílnou přílohou této smlouvy (dále jen „Byt“).
- 1.3. 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 01. 01. 2025.
- 2.2. Nájemce převezme Nájemce Byt a klíče k němu v den podpisu této smlouvy.

3. NÁJEMNÉ A ÚHRADY SLUŽEB

- 3.1. Nájemce se zavazuje Pronajímateli platit měsíční nájemné ve výši **3 500 Kč** plus úroky z jistoty v zákonné výši.
- 3.2. Nájemce se zavazuje platit nájemné a úhradu za služby spojené s užíváním Bytu měsíčně bezhotovostně nejpozději **do 15. dne** příslušného kalendářního měsíce, a to na účet č. **830 620 217/0100** pod VS: **41306**
- 3.3. 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.
- 3.4. Smluvní strany se dohodly, že měsíční úhrada služeb spojených s užíváním Bytu činí celkem **400 Kč** a sestává z:

a. Zálohové platby

Vodné a stočné	400 Kč
Osvětlení spol. prostor	0 Kč

- 3.5. 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.
- 3.6. V neupravených částech se otázky spojené s poskytováním služeb spojených s užíváním Bytu řídí zákonem č. 67/2013 Sb.
- 3.7. 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 shodně konstatují, že Nájemce dle předmluvní dohody složil před uzavřením této smlouvy Pronajímateli peněžitou jistotu ve výši **0 Kč**.
- 4.2. Při skončení nájmu Pronajímatel vrátí jistotu Nájemci do 30 dnů. Započte si přitom, co mu Nájemce případně dluží z nájmu, úhrad za služby spojené s užíváním Bytu či z titulu náhrady případné škody a jejich příslušenství.
- 4.3. Strany se dohodly, že jakékoliv úroky ze složené jistiny přirůstají k nájemnému a náleží tak Pronajímateli.

5. PRÁVA 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.
- 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 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.
- 5.6. 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.
- 5.7. Pronajímatel si vyhrazuje právo udělit Nájemci předchozí písemný souhlas s přijetím nového člena domácnosti, nejedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. 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.
- 5.8. 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.
- 5.9. 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 5 osob.
- 5.10. 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.

- 5.11. 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.
- 5.12. Ví-li Nájemce předem o své nepřítomnosti v Bytě, která má být delší než 2 týdny, 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 domácnosti, 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, závažně porušuje svou povinnost. Zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tři měsíců, 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 vybitený.
- 7.5. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl a uvede Byt do původního stavu, ledaže Pronajímatel prohlásí, že na splnění této povinnosti netrvá.
- 7.6. V době tři 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.
- 7.7. 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 jejich 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 jí a souhlasí s jejím obsahem a jako projev svobodné a vážné vůle právně se zavázat připojují své podpisy.

V Teplicích dne 01. 01. 2025



Roman Marek

Příloha: Předávací protokol

Nemovitost byla nájemci předána do užívání níže uvedeného dne.

Stav elektroměru:		Číslo elektroměru:	
Stav plynoměru:		Číslo plynoměru:	
Stav vodoměru:		Číslo vodoměru:	
Předané klíče:	☒ byt, ☒ vchod budovy, ☒ poštovní schránka		

POPIS STAVU A VYBAVENÍ JEDNOTLIVÝCH MÍSTNOSTÍ

Kuchyň	
☒ Kuchyňská linka ☒ Elektrická trouba ☒ Sklokeramická deska ☒ Digestoř ☐ Plovoucí podlaha/lino ☒ Dlažba ☐ Plynový kotel ☒ Světlo	
Koupelna	
☐ Vana ☒ Sprcha ☒ Toaleta ☒ Umyvadlo ☒ Zrcadlo ☐ Plovoucí podlaha/lino ☒ Dlažba ☒ Světlo (zrcadlo) ☒ Světlo (strop) ☐ Plynový kotel ☒ Hlavice regulace topení	
Chodba a ostatní prostory	
☒ Světlo (chodba) ☐ Plovoucí podlaha/lino (chodba) ☒ Dlažba ☒ Plynový kotel	
Pokoj č. 1, upřesnění pokoje:	
☒ Světlo ☒ Hlavice regulace topení ☐ Plovoucí podlaha/lino ☐ Podlahové lišty ☒ Dlažba	
Pokoj č. 2, upřesnění pokoje:	
☒ Světlo ☒ Hlavice regulace topení ☐ Plovoucí podlaha/lino ☐ Podlahové lišty ☒ Dlažba	
Pokoj č. 3, upřesnění pokoje:	NENÍ
☐ Světlo ☐ Hlavice regulace topení ☐ Plovoucí podlaha/lino ☐ Podlahové lišty ☐ Dlažba	
Upřesnění vybavení:	Při předání nemovitosti byla pořízena fotodokumentace pro účely porovnání rozdílů stavu nemovitosti a jeho vybavení při vzniku a zániku nájmu.

Vyřádění stran:

V Teplicích dne 01. 01. 2025

Za pronajímatele:

Za nájemce: