

NÁJEMNÍ SMLOUVA

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

a

Zdena Cmíralová, RČ: 65 55 22/0826
Občanský průkaz: 23047304, platnost do 18. 3. 2024,
Bydliště: Štúrova 616/41, 4015 01 Teplice - Trnovany
(dále jen "**Nájemce**")

Ostatní příslušníci domácnosti ke dni sepsání nájemní smlouvy:

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 2 + 1, nacházející se ve 1. NP domu č.p. 616/41, který se nachází v katastrálním území Teplice, obec Teplice, na adrese ul. Štúrova, Teplice (dále jen „**byt**“), který je ve vlastnictví pronajímatele.
2. Celková podlahová plocha bytu s příslušenstvím činí 56 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 a zařízení domu a požívat plnění spojená s užíváním bytu.

Článek II.

1. Nájemce paní Zdena Cmíralová bydlí v tomto bytě (viz výše) již od 22. 8. 2013. Do 30. 4. 2015 byla na nájemní smlouvě zapsána pouze jako příslušník domácnosti a od 1. 5. 2015 byla na vlastní žádost dodatkem k nájemní smlouvě č. 3 zapsána jako jediný nájemce bytu. Od 1. 9. 2016 je paní Cmíralová (na vlastní žádost) uvedena jako jediný nájemce bytu již v této nové nájemní smlouvě. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou do 31. 8. 2017.

mmh

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 sklepní prostor, kam Nájemce nesmí chodit ani odkládat žádné věci. Nájemce také nesmí lézt na střechu ani ji používat.

Článek III.

1. Nájemce je povinen platit Pronajímateli nájemné za užívání bytu v celkové částce 5 050,- 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 el. energie (osvětlení ve společných prostorách domu),
 - c) 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),
 - d) revize komínu (roční),
 - f) servis a revize plynového kotle, revize plynu a elektroinstalace viz. článek VIII. (není zahrnuto v měsíčních zálohách za služby).
3. V návaznosti na předešlý bod této smlouvy - spotřeba el. energie je vždy rozpočítávána na počet nájemníků domě, ve kterém se nachází byt.
4. Celková výše zálohy na služby spojené s užíváním bytu je blíže určena Pronajímatelem dle obvyklé spotřeby nájemců. Tato záloha na služby je splatná spolu s nájemným, tj. do 15. dne příslušného měsíce a je rozepsána v Evidenčním a Předávacím protokolu, jež je nedílnou součástí této Smlouvy .
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. Nájemce bude platit plyn a elektřinu přímým dodavatelům energií, u nichž se přihlásí k odběrům jako zákazník nakupující plyn a elektřinu pro své vlastní konečné užití v odběrném místě.

s měsíčními zálohami za služby splatné vždy k 15. dni daného měsíce. Například nájemné včetně záloh za služby za měsíc říjen zaplatí nájemce do 15. 10..

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, a 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 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) udržovat dobré vztahy mezi nájemníky, nevyvolávat zbytečné konflikty, které by nájemníkům v domě znepříjemňovaly život a následně zatěžovaly majitele domu;
- p) nezatěžovat majitele domu požadavky, které se netýkají povinností majitele domu;
- q) **vždy oznámit pronajímateli následující skutečnosti:**
 - 1) insolvenční řízení Nájemce
 - 2) zápis do insolvenčního rejstříku
 - 3) soudní řízení vedené proti nájemci
 - 4) pobírání sociálních dávek

3. 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 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, jenž se byt nachází, **a to nejméně 1x týdně** (střídavě každý druhý týden dle dohody se spolubydlicím na podlaží. Jedná se zejména o úklid následujících prostor: chodba a schody. Dále pak úklid, o který se střídají všichni nájemníci v domě, a tím je prostor kolem popelnic (u vodoměrů a plynoměrů) + dveře, vchodové dveře do domu + schody před vchodovými dveřmi, umytí schránek, úklid před domem (úklid chodníku, v zimě odstranění sněhu), vynášení a úklid popelnic na chodník vždy v den, kdy přijedou popeláři (nyní je to pátek) – pokud zůstanou popelnice před domem, tak úklid kolem popelnic.

Pokud by Nájemce tyto úkoly neplnil, souhlasí po dohodě s Pronajímatelem s tím, aby Pronajímatel tuto službu zajistil sám a na náklady Nájemce (nebo při ukončení nájemní smlouvy tyto náklady budou hrazeny z peněžité Jistoty Nájemce).

Článek VI.

1. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce dá Pronajímateli peněžitou jistotu (dále jen „jistota“) ve výši tří nájmů.
2. Jistota slouží na případné uhrazení pohledávek Pronajímatele za Nájemcem, a to především na krytí poškození bytu, vymalování bytu, případné vyklízení bytu, či jiné pohledávky (neuhrazení nájemného, neuhrazení služeb, neuhrazení údržby viz. článek VIII. bod 1. a atd.).
3. Při skončení nájmu si Pronajímatel z vybrané peněžité Jistoty uhradí případné pohledávky viz. článek V. bod 3. a bod 2. tohoto článku a rozdíl Jistoty neprodleně vrátí Nájemci.

Článek VII.

1. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.
2. Nájemce provádí **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.**
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 servisy, revize (prohlídky) plynospotřebičů a elektrospotřebičů odbornou firmou.
2. Pronajímatel v Evidenčním listu a Předávacím protokolu, jež je nedílnou součástí Smlouvy předá Nájemci plynové a elektrické zařízení do osobního užívání.

V této souvislosti Pronajímatel upozorňuje s odkazem na energetický zákon č. 458/2000, §62, odst. 2, písm. f) na povinnost udržovat odběrné plynové 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 dle vyhlášky 85/1978 o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení před topnou sezonou:

- a) kontrolu (servis) plynových zařízení (1x ročně) dle §3 vyhlášky 85/1978
 - b) revizi plynových zařízení (1x za 3 roky) dle §4 vyhlášky 85/1978
3. Nájemce je povinen předložit následující kopie revizí a servisních prohlídek Pronajímateli k evidenci:
 - a) servis kotle (kontrola a seřízení) 1x ročně, před topnou sezónou
 - b) revize plynu (kotle) po 3 letech
 - c) revize el. zařízení a elektrické zásuvky u kotle vždy po 5 letech
 4. 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 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 dále dohodli, že Pronajímatel má právo odstoupit od Smlouvy s okamžitou platností a stanovit **den ukončení nájemní smlouvy** v případě, že Nájemce:
- bude porušovat povinnosti uložené v této 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 říjen (které je splatné do 15. 10.) do 30. 10. /;
 - 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 Smlouvy v den ukončení platnosti Smlouvy (vypršení platnosti Smlouvy), bude každá smluvní strana povinna informovat druhou smluvní stranu o tomto záměru, a to minimálně s dvou 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 nežádá. 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 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 jistoty 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 jistoty Nájemce.

Článek XI.

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 jako nedoručitelnou, považuje se písemnost za doručenu 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 o uložení zásilky nedozvěděl.

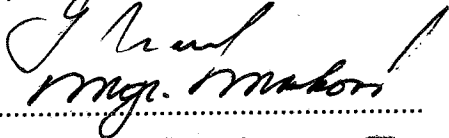
Článek XII.

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. 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 31. 8. 2016.


Mgr. Marková





nájemce