

A/4

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená mezi

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

KATEŘINA POLÁČKOVÁ, RČ: 94 51 14/3053,
Občanský průkaz: 208707681, platnost do 22. 9. 2027,
Předchozí bydliště: byt č. 2, Štúrova 616/41, Teplice
(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. zákona č. 89/2012 sb. občanský zákoník

tuto

NÁJEMNÍ SMLOUVU

(dále jen "**smlouva**")

Článek I.

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovité věci, a to: domu čp. 616 s přísl., postaveného na stavební parcele č. 262 o výměře 185 m² v kat. ú. Trnovany, obec a okres Teplice.
2. Předmětem této smlouvy je nájem bytu. Pronajímatel se zavazuje přenechat k dočasnému užívání nájemci byt č. 4, o velikosti 2 + 1, nacházející se v 2. NP domu č. p. 616 na adrese ul. Štúrova, Teplice, který je ve výlučném vlastnictví pronajímatele (dále jen "**byt**").
3. Celková podlahová plocha bytu s příslušenstvím činí 60 m².
4. 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.
5. 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. 2020 do 31. 1. 2021.
2. Pronajímatel a nájemce se vzájemně dohodli, že pokud bude nájemce řádně plnit své povinnosti, vyplývající ze smlouvy, a bude mít zájem nájem bytu prodloužit, i po sjednané nájemní době, může pronajímatel platnost této smlouvy prodloužit.
3. 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.
4. Rozsah, stav, vnitřní vybavenost, zařízení bytu a rozpis plateb jsou uvedeny v evidenčním a předávacím protokole, jež je nedílnou součástí této smlouvy(dále jen „**protokol**“)..

Článek III.

1. Nájemce bude platit pronajímateli základní nájemné, jehož měsíční výše byla vzájemnou dohodou účastníků smlouvy stanovena na 5 550,- Kč (*slovy: pět-tisíc-pětset-padesát-korun-českých*) a bude vždy splatné vždy k 15. dni příslušného měsíce. Nájemce bude pronajímateli platit měsíčně zálohu (dále jen „**záloha**“) na poskytovanou plnění spojená s užíváním bytu (dále jen „**služby**“).

Jedná se o následující služby:

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

Záloha je po vzájemné dohodě stanovena celkem na částku ve výši 420,- Kč (*slovy: čtyřistadvacetkorunčeských*) a bude vždy splatná k 15. Dni příslušného měsíce. Celkový přehled a rozpis zálohy je uveden v **protokolu**.

2. Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku zálohu na služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména po změně rozsahu nebo kvality služby. Změněná záloha může být požadována nejdříve od prvního dne 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, placení záloh na služby a dále v doplacení případných nedoplateků na nájemném, které přesahuje 5 dnů ode dne jejich splatnosti, se smluvní strany dohodly, že vzniká nájemci povinnost uhradit pronajímateli smluvní úrok z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.
5. Po provedeném ročním vyúčtování záloh na služby bude vrácen nájemci bez zbytečného odkladu přeplatek a to v souladu se zákonem 67/2013 Sb., popřípadě nájemce doplatí 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 nájemcovo přeplatku ze záloh. 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.

6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může dle svého uvážení uhradit případné závazky nájemce vůči ostatním dodavatelům nebo poskytovatelům služeb (*kontroly plynových a elektrických zařízení, opravy v bytě, společných prostorách domu nebo společných zařízení atd.*), které souvisejí s nájmem bytu a smlouvou. Pronajímatel tuto vzniklou pohledávku ve stejné výši přeúčtuje nájemci a ten je povinen ji neprodleně zaplatit.

Článek IV.

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce dá pronajímateli peněžitou jistotu (dále jen „jistota“) ve výši tří základních nájmů.
2. Jistota slouží na případné uhrazení pohledávek pronajímatele za nájemcem, a to především na krytí poškození bytu, společných prostor a zařízení domu. Dále vymalování nebo případné vyklízení bytu, či jiné pohledávky (*neuhrazení nájemného, neuhrazení služeb, neuhrazení údržby 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 (viz příloha),
 - f) oznamovat bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má hradit pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
 - 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/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 znepríjemňovaly život a následně zatěžovaly pronajímatele,
- p) nezatěžovat majitele domu požadavky, které se netýkají povinností pronajímatele,
- q) 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 zařízení 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 nebo 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, jenž se byt nachází, **a to nejméně 1x týdně - střídavě každý druhý týden dle dohody se spolubydlícím na podlaží. Jedná se zejména o úklid následujících prostor: chodba a schody. Dále pak úklid (dle rozpisu na nástěnce), o který se střídají všichni nájemníci v domě, a tím je vynášení popelnice před dům a její následný úklid zpět do domu (vždy v pátek ráno), prostor na popelnici v domě i před domem kolem popelnic, vchodové dveře do domu, mytí schránek, úklid před domem (úklid chodníku, v zimě odstranění sněhu).**

Pokud by nájemce tyto úkoly neplnil, souhlasí po dohodě s pronajímatelem s tím, aby 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 nájemci plynové a elektrické zařízení do osobního užívání. Nájemce potvrzuje, že plynové a elektrické zařízení do osobního užívání přejímá. Samotné písemné předání plynové a elektrické zařízení do osobního užívání je uvedeno v protokolu.
2. Pronajímatelem a nájemcem se vzájemně dohodli, že nájemce bude zajišťovat a hradit pravidelné kontroly, servis a revize plynových zařízení, kontroly spalinových cest (komínů), 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 č. 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:

- a) dle vyhlášky 85/1978 o kontrolách, revizích a zkouškách plynových zařízení před topnou sezonou:
 - kontrolu (servis) plynových zařízení 1x ročně dle §3 vyhlášky 85/1978 (poslední kontrola dne 22. 10. 2019),
 - revizi plynových zařízení 1x za 3 roky dle §4 vyhlášky 85/1978 (poslední revize dne 13. 7. 2018),
- b) kontrolu spalinových cest pro odvod spalín pro plynové zařízení 1 x ročně (další revize bude 4-5/2020),
- c) kontrolu zařízení pro zajištění požární bezpečnosti (hasicí přístroje, elektronická signalizace atd.) 1 x ročně.

Dále je nutné odbornou firmou provádět 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.
5. Nájemce je povinen uzavřít pojistnou smlouvu (*Česká pojišťovna, Allianz pojišťovna*) na pojištění Předmětu nájmu, a to především proti požáru a způsobení škody. Nájemce bude s 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 nájemného 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:
 - a) bude porušovat povinnosti uložené v této smlouvě,
 - b) neuhradí-li nájemné včetně záloh na služby v plné výši za příslušný měsíc do 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 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 písemně informovat druhou smluvní stranu o tomto záměru, a to minimálně s dvouměsíčním předstihem.

Článek VIII.

1. V den ukončení 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 jeho užívání.
2. Nebude-li k tomuto dni vyklizen a předán, má pronajímatel právo účtovat nájemci poměrnou část základního nájemného (dále jen "nájem po ukončení") za dny, které uplynuly od posledního dne ukončení nájmu až do předání předmětu nájmu. Nájemce má právo navýšit nájem po ukončení o 1% základního měsíčního nájemného za každý uplynutý den od posledního dne ukončení nájmu až do předání bytu. Nájemce má povinnost toto nájemné zaplatit nebo ho uhradit z jistoty.
3. 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 do vlastnictví pronajímatele.
4. Nájemce je povinen před odevzdáním bytu pronajímateli byt nově vymalovat, a to kvalitní bílou barvou, popřípadě jinou barvou se souhlasem pronajímatele.
5. V případě jakéhokoli poškození bytu nebo v případě nevymalování bytu, souhlasí nájemce s tím aby, pronajímatel nechal opravit poškozený byt nebo ho nechal vymalovat od dodavatelské firmy na náklady nájemce. Vzniklé náklady nájemce neprodleně zaplatí nebo budou po skončení nájmu odečteny a uhrazeny z jistoty.
6. Nedojde-li k vyklizení bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s pronajímatelem.
7. 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.

Článek IX.

1. 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 nájemce o uložení zásilky nedozvěděl.

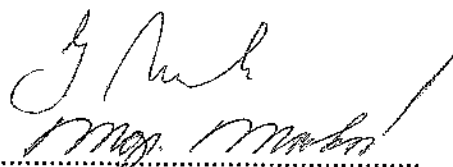
Článek X.

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 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 je povinen ve stejné lhůtě zajistit u všech osob, které s ním v pronajatém bytě žili. V případě, že tak neučiní, souhlasí nájemce s tím, že finanční vyrovnání mezi smluvními stranami proběhne až po splnění této povinnosti.

Článek XI.

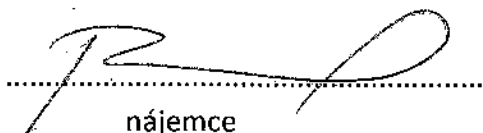
1. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
2. Veškeré změny nebo doplňky k této smlouvě mohou být prováděny jen písemnou formou.
3. Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Potvrzují, že si mezi sebou ujednaly všechny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

V Teplicích dne 01. 03. 2020.



pronajímatel





nájemce