

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. legii 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.:
MICHAEL NOVÁK **780513/2236** **česká** **ČR**

(Předchozí bydliště: ul. Horní Nivy 6, 356 01 Dolní Nivy)

1. **Předmětem nájmu je byt č. 5, o velikost 2 + kk s příslušenstvím** (poštovní schránka + společné prostory) dále jen byt, **3. NP, 1. kat. v ul. Štúrova 616/41 v Teplicích.**
2. Pronajímatel přenechává výše uvedený byt dle bodu č. 1 této smlouvy do užívání s účinností od 14. 12. 2012 – do 31. 1. 2014.

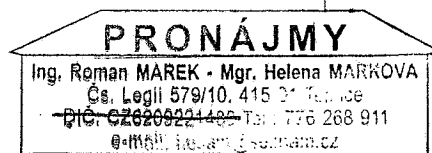
Nájemce současně potvrzuje, že byt dle odst. 1 této smlouvy do užívání převzal, že technický stav tohoto bytu je dobrý a nejsou závady, které by bránily jeho užívání.

Rozsah, stav, vnitřní vybavenost a zařízení bytu jsou uvedeny v evidenčním listě, který je součástí této smlouvy.

3. Další příslušníci domácnosti ke dni sepsání smlouvy:
- nejsou
4. Výše základního nájemného byla dohodnuta na 5 000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) měsíčně. Nájemné se může zvyšovat přiměřeně k event. inflaci nebo s přihlédnutím k všeobecnému zvyšování nájmů.

Vedle nájemného bude nájemce platit tyto služby pronajímateli:

- a) spotřebu vody dle stavu na jeho vodoměru



Marek

- 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
- e) magistrát města Teplic, v jiném případě bude tento výdaj rozpočítáván na všechny
- f) nájemníky domu).
- g) revize komínu (roční)
- h) servis plynového kotle, revize plynu a elektroinstalace viz. bod č. 9
(není zahrnuto v měsíčních zálohách za služby)

body b, c jsou rozpočítávány na všechny nájemníky domu.

Pronajímatel s nájemcem se dohodli na složení kaucе 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 15 000 Kč (slovy: patnácttisíc-korun-českých)

a je vratná. V případě, že bude nutné hradit pohledávky pronajímatele za nájemcem, viz. text výše, bude částka z kaucе odečtena a zůstatek bude vrácen.

Nájemce zaplatí při předání bytu polovinu kaucе tj. 7 500 Kč a druhou polovinu kaucе zaplatí pronajímateli do 28. 1. 2013.

Následující vydání bude nájemce platit přímým dodavatelům, u nichž se k odběrům do 21. 12. 2012 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 leden zaplatí nájemce do 15. 1. .

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. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci poplatek z prodlení 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení.
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 a zdraví nebezpečné nebo škodlivé látky nebo živočichy

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

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 10/2013,...
- revize el. zásuvky u kotle po 3 letech - další revize 10/2013,...
- revize el. zařízení vždy po 5 letech - další revize 10/2015,...

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 za dva týdny – schody do 3. NP + okno.

Další úklid provádí každý nájemce 1x za 6 týdnů - vchodové dveře do domu, prostor na popelnice a dveře v tomto prostoru, úklid chodníku před domem (v zimě odstranění sněhu), vynášení a úklid popelnice na chodník vždy každý pátek, 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 budou tyto náklady hrazeny z kauce nájemce).

11. Nájemce nesmí byt vyměnit za jiný ani ho přenechat někomu jinému.
12. Nájemní smlouva se uzavírá s platností od 14. 12. 2012 do **dne ukončení nájemní smlouvy 31. 1. 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) dvouměsíční a začíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

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

13. 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 srpen, (které je splatné do 15. 1.) do 31. 1. /.
15. 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. 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 nebo 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. Vyklizení 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.

16. V případě ukončení nájemního vztahu dojde do 2 měsíců od předání bytu pronajímateli k finančnímu vyrovnání – kauce a záloh za služby spojené s užíváním bytu s příslušenstvím domu. Do doby, než bude provedeno finanční vyrovnání (viz výše), předloží nájemce pronajímateli doklad o tom, že se odhlásil z místa trvalého pobytu na adrese pronájmu bytu (Štúrova 616/41, Teplice).
17. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí příslušná ustanovení občanského zákoníku, další právní předpisy a pokyny.
18. Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrzují souhlas s jejím obsahem a pravdivost údajů v ní uvedených. Potvrzují, že smlouva je projevem jejich svobodné vůle.
19. 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: 14. 12. 2012.


.....
pronajímatel
Mgr. Helena Marková
Ing. Roman Marek ☐
PRONÁJMY
Ing. Roman MAREK - Mgr. Helena MARKOVÁ
Čs. Legii 579/10, 415 01 Teplice
~~DIČ: CZ6200221460~~ Tel.: 776 268 911
e-mail: hellam@saznam.cz


.....
nájemce – Michael Novák