

NAJEMNÍ SMLOUVA

a/ **pronajímatel:** **Mgr. Helena Marková a Ing. Roman Marek, Čs. legii 579/10,**
415 01 Teplice
bankovní spojení: Komerční banka, č. účtu: 830620217/0100
(dále jen pronajímatel)

b/ **nájemce:**

Jméno a příjmení: **SIMONA SCHLENZOVÁ** Rodné číslo: **76 53 01/2851**
Číslo OP: 105199606, platnost OP do: 19. 11. 2014
Trvalé bydliště dle OP: Doubravská 631/6, 415 01 Teplice
Národnost: česká, Státní občanství: ČR
(dále jen nájemce)

Smluvní strany uzavřeli v souladu s ustanoveními § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění tuto smlouvu o nájmu bytu (dále jen „smlouva“):

1. **Předmětem nájmu je byt č. 2, o velikost 3 + 1 s příslušenstvím (poštovní schránka + společné prostory domu) ve 2. poschodí v ul. Štúrova 617/39 v Teplicích, dále jen byt.**
2. Pronajímatel přenechává výše uvedený byt dle bodu č. 1 této smlouvy do užívání s účinností od 3. 3. 2014 – do 28. 2. 2015.
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:**
- Radek Rósner, RČ: 86 02 09/3104, druh
4. **Výše základního nájemného byla dohodnuta na 6 000 Kč (slovy: šesttisíc korun českých) měsíčně. Nájemné se může zvyšovat přiměřeně k event. inflaci nebo s přihlédnutím k všeobecnému zvyšování nájmu.**

Vedle nájemného bude nájemce platit tyto služby pronajímateli:

- a) spotřebu vody dle stavů 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 plynové 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 vyklizení bytu atd.). Kauce se stanovuje na 18 000 Kč (slovy: osmnáct tisíc 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. 3. 2014 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 březen zaplatí nájemce do 15. 3.. 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.
- chovat v bytě živočichy bez písemného souhlasu pronajímatelů, v opačném případě souhlasí se zvýšením nájemného dle dohody s pronajímateli

9. Nájemce se zavazuje, že bude hradit drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu. Těmito drobnými opravami a běžnou údržbou se pro účely této smlouvy rozumí:

- veškeré opravy a údržba pronajatého bytu, jejichž cena nepřesáhne částku 5.000 Kč bez DPH v každém jednotlivém případě,
- bez ohledu na cenu úklid pronajatého bytu, opravy skleněných výplní pronajatého bytu,
- bez ohledu na cenu opravy a údržba veškerých změn pronajatého bytu provedených nájemcem a věcí vnesených do pronajatého bytu nájemcem.

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 2014,...)
- revize plynu (kotle) po 3 letech - další revize 11/2014,...
- revize el. zařízení a el. zásuvky u kotle vždy po 5 letech – další revize 9/2016,...

První platba revize el. zařízení bude snížena (o 30 měsíců) a také první platba revize plynu bude snížena (o 28 měsíců) a 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 (střídavě každý druhý týden dle dohody se spolubydlícím v domě – chodba, schody, okno, prostor na popelnici a dveře v tomto prostoru, vychodové dveře do domu a schody do domu), úklid před domem (úklid chodníku, v zimě odstranění sněhu), vynášení a úklid popelnice na chodník vždy v den, kdy přijdou 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 bytu nepatří půdní prostor, kam nájemce nesmí chodit ani odkládat žádné věci. Nájemce také nesmí lézt na střechu ani ji používat.

13. Nájemní smlouva se uzavírá s platností od 3. 3. 2014 do dne ukončení nájemní smlouvy 28. 2. 2015. 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 obě 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.

14. 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.

15. 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

březen (které je splatné do 15. 3.) do 30. 3. /.

- 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

16. Doručování písemností účastníkům smlouvy se provádí osobně nebo doporučeným dopisem zasláním 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 zájemce o uložení zásilky nedozvěděl.

17. 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 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. 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.

18. 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.

19. 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 žijí.

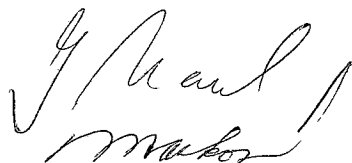
20. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí příslušná ustanovení občanského zákoníku, další právní předpisy a pokyny.

21. Smluvní strany podpisem této smlouvy potvrzují souhlas s jejím obsahem a pravdivost údajů v ní uvedených. Potvrzují, že smlouva je projevem jejich svobodné vůle.

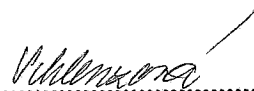
22. Tato smlouva je vypracována ve 2 vyhotoveních, z toho jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno pronajímatel.

Na znamení souhlasu s obsahem smlouvy podpisy obou smluvních stran:

V Teplicích dne: 3. 3. 2014.



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



.....
nájemce – Simona Schlenzová