

E. 6.311

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Daria Mlejnkova

r.č.

trvale bytem : Jeronýmova 575/41, Liberec , 460 07

„pronajímatel“

Volejbalový klub Dukla Liberec, p.o.

Jeronýmova 522/14,460 07,Liberec 7

IČ:46746765

Zastoupená: p. Libor Gálík

na straně druhé jako „**nájemce**“

dále společně také jako „**smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako „**smluvní strana**“.

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku de § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“) tuto

n á j e m n í s m l o u v u :

I.

Úvodní ujednání

1. Pronajímatel prohlašuje že je vlastníkem níže uvedené nemovitosti.

- a) Bytové jednotky č. 0311, způsob využití byt, nacházející se v 2. podlaží nadzemní budovy č. p. 575/41, bytovém domě v části obce Horní Růžodol, na adrese Jeronýmova, umístněném na pozemku parc. č. 323/18 (dále jen „**Jednotka**“);

2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat nájemci k dočasnému užívání předmět nájmu – byt specifikovaný v čl. II. odst. 1 této smlouvy, nacházející se v Domě, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné, v souladu s podmínkami této smlouvy.

II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává do užívání nájemci byt číslo 0311 nacházející se v 2. NP Domu, sestávající se z předsíně, kuchyně +obývacího pokoje,koupelny a WC a sklepní koje včetně jeho vybavení, které bude specifikováno v předávacím protokole, jehož vzor tvoří Přílohu č. 1 této smlouvy (dále jen „**Byt**“), a nájemce tento byt do svého užívání přijímá a zavazuje se pronajímateli hradit za užívání Bytu sjednané nájemné a

úhrady za plnění spojená s užíváním Bytu ve výši a za podmínek této smlouvy. Veškeré příslušenství Bytu je způsobilé k užívání.

2. Nájemce je oprávněn užívat Byt výlučně za účelem uspokojení svých bytových potřeb, popř. potřeb svého partnera či rodinných příslušníků a osob užívajících byt společně s Nájemcem dle odst. 6 tohoto článku. V tomto případě hráčů VK Dukla Liberec.
3. Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného Bytu, přebírá Byt bez závad, způsobilý k okamžitému bydlení.
4. Byt je pronajímán za účelem bydlení s tím, že Byt bude užívat pouze nájemcem spolu s těmito osobami: (viz seznam ubytovaných, který bude sloužit pro potřeby nájemce.)
5. Smluvní strany prohlašují, že výše uvedený předmět nájmu je specifikován dostatečně určitě a není v této otázce mezi smluvními stranami sporu.

III.

Nájemné a úhrady za služby

1. Nájemné je sjednáno dohodou obou smluvních stran ve výši 7.000 Kč (slovy sedm tisíc korun českých) měsíčně.
2. Smluvní strany potvrzují, že ke dni podpisu této smlouvy bylo (nebo bude) nájemcem v hotovosti uhrazeno nájemné ve výši 7.000 Kč + služby 2.654 Kč za období únor/únor 2021
 $= 96.000 \text{ Kč}$
3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli vedle nájemného i úhradu za plnění spojená s užíváním Bytu, představující především vodné a stočné, ohřev TUV, spotřebu elektrické energie ve společných prostorách, atd. (bude dodáno jako příloha k nájemní sml.) vypočtenou poměrnou částí podle počtu osob užívajících jednotlivé byty. Dodávky elektrické energie a další v této smlouvě výše neuvedená plnění spojená s užíváním Bytu: jako odvoz komunálního odpadu, poplatky za televizi, rádio, a další služby je nájemce povinen si zajistit sám na své náklady.
4. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli za plnění spojená s užíváním Bytu dle předchozího odstavce tohoto článku zálohu na studenou a teplou vodu, záloha na teplo, dále pak na výtah, úklid domu a elektřina společných prostor a to ve výši: 2.654 Kč
5. Vyúčtování záloh na poskytovaná plnění provede pronajímatel podle skutečných nákladů na tato plnění v návaznosti na vyúčtování dodavatelských subjektů, a to vždy za kalendářní rok ve lhůtě jednoho měsíce od okamžiku, kdy bude mít vyúčtování dodavatelských subjektů k dispozici. Nedoplatek je povinen nájemce doplatit pronajímateli ve lhůtě do 15 dnů od doručení provedeného vyúčtování nájemci. Přeplatek je povinen pronajímatel vrátit nájemci ve lhůtě 15 dnů od provedeného vyúčtování pronajímateli.
6. Nájemné spolu se zálohou na plnění spojená s užíváním Bytu je splatné vždy předem do 25. dne v měsíci, který předchází měsíci, na který se nájemné a záloha na plnění spojená s užíváním Bytu hradí. Nájemné spolu se zálohou na plnění spojená s užíváním Bytu bude hrazeno bezhotovostním převodem na bankovní účet pronajímatele paní Mlejnkové č.ú: 267210040/... pod variabilním symbolem
 0200
7. Příslušné platby dle této smlouvy jsou v souladu s § 1957 odst. 1 občanského zákoníku uhrazeny okamžikem připsání příslušné peněžní částky na bankovní účet pronajímatele paní Mlejnkové dle odst. 6 tohoto článku.

8. V případě prodlení s úhradou nájemného či zálohy na plnění spojená s užíváním Bytu je nájemce povinen bez odkladu informovat vlastníka bytu a neprodleně nastalou situaci řešit. Pronajímatel je po oboustranné dohodě oprávněn jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát ročně počínaje vždy k 01.01. příslušného kalendářního roku, popřípadě později, avšak nikoli zpětně, a to o míru inflace za předcházející kalendářní rok, vyjádřenou indexem Průměrné meziroční míry inflace publikovaným Českým statistickým úřadem. Výše nájemného může být taktéž kdykoli měněna dohodou smluvních stran.
9. Výše zálohy na plnění spojená s užíváním Bytu bude případně dohodou smluvních stran upravena v návaznosti na skutečnou spotřebu nájemce dle jednotlivých vyúčtování dodavatelských subjektů.

IV.

Jistota

1. Smluvní strany se dohodly na složení peněžité jistoty nájemcem ve výši 14 000 Kč. Jistotu uhradí Nájemce při podpisu této smlouvy avšak nejpozději při převzetí bytu. Nájemce bere na vědomí a souhlasí, že jistota nebude úročena.
2. Jistota složená dle odst. 1 tohoto článku, je jistinou na případnou úhradu dlužného nájemného a veškerých dalších plnění dle této smlouvy.
3. V případě řádného ukončení nájmu, kdy:
 - a. pronajatý Byt bude řádně vrácen pronajímateli v souladu s touto smlouvou a
 - b. pronajímatel nebude mít za nájemcem žádné neuhrazené pohledávky vyplývající z této smlouvy, nebo s ní související;

bude peněžítá jistota vrácena na bankovní účet určený nájemcem, a to ve lhůtě do 5 dnů od podpisu předávacího protokolu potvrzujícího řádné vrácení Bytu. V opačném případě bude nájemci vrácen pouze rozdíl mezi složenou jistotou a oprávněnými nároky pronajímatele, sjednanými v této smlouvě. Pronajímatel je oprávněn své nároky vůči nájemci jednostranně započíst proti nároku nájemce na vrácení peněžité jistoty

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje, že bude Byt včetně jeho příslušenství, které jsou předmětem této nájemní smlouvy, užívat řádným, obvyklým způsobem dle podmínek této smlouvy, dohody spoluvlastníků a příslušných právních předpisů, a že bude dbát, aby pronajímateli nezpůsobil škodu ani v Bytě, ani ve společných prostorách Nemovitosti.
2. Nájemce je povinen nedopouštět se jednání porušujícího dobré mravy, je povinen dodržovat veškerá ekologická, protipožární a bezpečnostní a jiná pravidla stanovená pro společné užívání prostor a zařízení Domu a pro klid v domě a plnit další povinnosti stanovené touto smlouvou a právními předpisy. Nájemce je povinen dodržovat domovní řád Domu.
3. Nájemce je povinen pronajímateli oznámit změnu v počtu osob žijících v Bytě bez zbytečného odkladu, co změna nastala. Nájemce je oprávněn přijmout za člena své domácnosti osobu jinou než osobu blízkou pouze s písemným souhlasem pronajímatele. V nájemcově domácnosti může žít jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti Bytu, přičemž tento počet určuje VK Dukla Liberec .

4. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v Bytě, která má být delší než tři měsíce, i o tom, že Byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen oznámit tuto skutečnost včas pronajímateli a označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí v případě nezbytné potřeby vstup do Bytu. Nájemce hradí náklady spojené s drobnými opravami v Bytě souvisejícími s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu Bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce v plném rozsahu náhradu takto vynaložených nákladů
5. Nájemce je povinen oznámit 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.
6. Nesplní-li pronajímatel svou povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání Bytu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu nákladů musí nájemce uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu a náležitě svůj nárok doložit. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.
7. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, která způsobil v Bytě či domě sám, nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od nájemce v plném rozsahu náhradu takto vynaložených nákladů.
8. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu či úpravu v Bytě, zejména pak lepení krytiny na podlahu Bytu, tapetování stěn či nábytku, malování stěn Bytu nesmývatelnými barvami (syntetické, olejové, fermežové apod.), stavění či bourání příček v bytě, přestavování kuchyňské linky, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů, a to ani na svůj náklad. Provádí-li takové úpravy pronajímatel na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
9. Pojištění vlastních věcí (pojištění domácnosti) si zajistí nájemce na vlastní náklady.
10. Nájemce není oprávněn Byt nebo jeho část přenechat do podnájmu, bude řešeno přes VK Dukla Liberec.
11. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím ohlášení kontrolu, zda je Byt užíván v souladu s touto smlouvou, a to alespoň v rozsahu 1 x ročně.
12. Práva a povinnosti nájemce platí i pro příslušníky jeho domácnosti, pokud to jejich povaha nevylučuje.
13. Pronajímatel je povinen udržovat Byt a jeho příslušenství v takovém stavu, aby byly způsobilé k řádnému užívání a to po celou dobu trvání nájmu.
14. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Bytu.

15. Pronajímatel neodpovídá za škodu na vnesených věcech do Bytu ze strany Nájemce z důvodu mimořádné události, jako je např. výbuch plynu, požár, povodeň, loupež apod.

VI. Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou v délce trvání 1 roku, počínaje dnem 1.2.2020, přičemž pokud některá ze smluvních stran nedoručí druhé smluvní straně alespoň jeden měsíc před plánovaným skončením nájmu písemné potvrzení, že trvá na skončení nájmu ke sjednanému dni, tato smlouva se automaticky prodlužuje o další rok za shodných podmínek a to i opakovaně.
2. Nájem dle této smlouvy může skončit:
 - a. uplynutím doby, na kterou byla tato smlouva uzavřena,
 - b. písemnou dohodou smluvních stran,
 - c. písemnou výpovědí z důvodů a ve lhůtě stanovené touto smlouvou nebo občanským zákoníkem,
 - d. jiným zákonem předvídaným způsobem.
2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu Byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, poruší-li nájemce svou povinnost vyplývající z nájmu Bytu zvlášť závažným způsobem. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem zejména, nezaplatil-li nájemné a zálohu na plnění spojená s užíváním Bytu za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li Byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímatelům nebo osobám, které v domě bydlí, nebo užívá-li neoprávněně Byt k jinému účelu než bydlení.
3. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem s tříměsíční výpovědní dobou i bez udání důvodů.
4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem s dvouměsíční výpovědní dobou z důvodů stanovených v ustanovení § 2288 občanského zákoníku, zejména (i) pokud nájemce hrubě porušil svou povinnost vyplývající z nájmu Bytu (např. dal-li Byt či jeho část do podnájmu bez souhlasu pronajímatelů, neoznámil-li včas změnu v počtu osob žijících v Bytě, provedl-li stavební úpravu Bytu bez souhlasu pronajímatelů), (ii) dopustil-li se úmyslného trestného činu na pronajímatelích, či osobě, která bydlí v domě, či (iii) je-li nutné Byt vyklidit z důvodu veřejného zájmu.
5. Výpověď musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé smluvní straně. Výpovědní doba počíná běžet od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
6. Po skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat Byt pronajímatelům uklizený, vymalovaný standardní bílou barvou, ve stavu, v jakém jej převzal, schopném dalšího užívání (čistý s čistou kuchyňskou linkou) nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání. Pokud toto nájemce neprovede a učíní tak za něj pronajímatel, je nájemce povinen uhradit mu vzniklé náklady do 5 dnů od obdržení vyúčtování. Nájemce odstraní

v Bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatelů, ledaže pronajímatelé nájemci sdělí, že odstranění změn nežádají.

7. V případě, že nájemce Byt po skončení nájmu nevyklidí v rozsahu svých movitých věcí, mají pronajímatelé právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a skutečně spotřebovaných plnění spojených s užíváním Bytu až do dne, kdy nájemce pronajímatelům Byt skutečně odevzdá.
8. Nevyklidí-li nájemce Byt v rozsahu svých movitých věcí ke dni skončení nájmu, jsou pronajímatelé oprávněni tyto movité věci po dni skončení nájmu vystěhovat a uskladnit na náklady a nebezpečí nájemce a vyzvat ho k jejich převzetí.
9. Ke dni skončení nájmu, popř. bez zbytečného odkladu po skončení nájmu, je nájemce povinen zajistit ukončení smlouvy o dodávkách elektřiny ve vztahu k Bytu a odhlásit adresu Bytu jako adresu svého bydliště stejně jako adresu nahlášenou příslušným správním orgánům v souvislosti s odvozem odpadů.
10. O předání Bytu sepiší smluvní strany písemný protokol.

VII.

Závěrečná ujednání

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Smlouvu je možno měnit či doplňovat jen písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Stane-li se či ukáže-li se kterékoli z ustanovení této smlouvy být neplatným, neúčinným, či zdánlivým, tato neplatnost, neúčinnost ani zdánlivost nebude mít vliv na platnost zbývajících ustanovení této smlouvy. Smluvní strany nahradí takové neplatné, neúčinné popř. zdánlivé ustanovení smlouvy platným a účinným ustanovením, které bude svým ekonomickým dopadem co nejbližší (v maximální možné míře přípustné právními předpisy) ustanovení, které má být nahrazeno, a úmysl smluvních stran nebude takovou změnou dotčen, a to ve lhůtě 10 dnů od doručení výzvy kterékoli smluvní strany druhé smluvní straně k takovému právnímu jednání.
4. Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.
6. Nezbytnou součástí této smlouvy tvoří následující přílohy:
 - a. Příloha č. 1: Předávací protokol
 - b. Příloha č. 2: Rozpis měsíčních nákladů
7. Tato smlouva byla sepsána podle jediné, svobodné a pravé vůle smluvních stran, nikoli v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, což smluvní strany stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Liberci dne 3.2.2020

Pronajímatel:

Nájemce:



Daria Mlejnkova



Libor Gálík
VK Dukla Liberec, p.o.