

## Smlouva o nájmu bytu

uzavřená podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

Ondřej Šrámek r.č. [redacted]  
trvale bytem: [redacted]  
bankovní spojení č.ú.: [redacted]  
tel. [redacted], email: [redacted]

(jako „pronajímatel“)

a

Středisko volného času Děčko,  
adresa 54701 Náchod, Zámecká 243  
IČ 71236830

IZO [redacted]  
bankovní spojení č.ú.: [redacted]  
tel: pevná linka [redacted]  
e-mail: [redacted]

(jako „nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu bytu:

### I.

#### Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu dle této smlouvy je jednotka č. 15 – byt, ve vlastnictví pronajímatele, o velikosti 3+1 nacházející se ve 5. nadzemní podlaží budovy č.p.1672 která je součástí pozemku parc.č.2615 zapsaná na LV č. 6767, v katastrálním území Náchod [701262], obec Náchod, u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod, (dále jen „Byt“).
2. Vybavení a zařízení Bytu tvoří:
  - a) sporák
  - b) 2x skříň
  - c) stůl jídelní + 3x židle
  - d) konferenční stolek
  - e) vysavač
  - f) kuchyňská linka
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Byt s veškerým jeho příslušenstvím, vybavením a zařízením k užívání nájemci, a to za účelem zajištění bytových potřeb nájemce a nájemce se zavazuje platit nájemné a úhradu za plnění spojená s užíváním Bytu a užívat tento byt v souladu se zákonem a touto smlouvou.

### II.

#### Doba nájmu

Nájem Bytu dle této smlouvy se sjednává na dobu určitou od 1.3.2020 do 31.12.2020 Doba nájmu se automaticky prodlužuje o stejnou dobu, dokud nedojde k písemné výpovědi ze strany pronajímatele nebo nájemce.

### III.

#### Nájemné, úhrada za plnění spojená s užíváním bytu a způsob platby

1. Nájemné se sjednává mezi smluvními stranami ve výši 11220,- Kč měsíčně (slovy jedenácttisícdvěstědvacet korun českých) (dále jen „nájemné“).
2. Úhrady za elektrickou energii a dodávky plynu a další služby spojené s užíváním Bytu, které se dle této smlouvy zavazuje zajistit ve prospěch pronajímatele nájemce (dále jen „úhrada za služby“) hradí nájemce

- po celou dobu trvání nájmu, a to formou záloh, které jsou již zahrnuty v celkové ceně nájemného tj. 11220Kč ve výši 3120Kč studena a tepla voda + topení a elektřiny ve výši 600Kč
3. Nájemné a úhrada za služby jsou splatné vždy k 1. dni v měsíci, za něž úhrada náleží, to vše na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

#### IV. Jistota

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen na zaplacení nájemného a splnění jiných povinností vyplývajících ze sjednaného nájmu složit pronajímateli peněžitou jistotu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného sjednaného v čl. III. odst. 1. této smlouvy ke dni podpisu této smlouvy na účet pronajímatele.
2. Pokud kdykoliv v průběhu trvání nájemního vztahu nájemce neuhradí v plné výši a včas nájemné, či úhradu za služby, k níž je povinen, bude tato jistota pronajímatelem použita na uhrazení případných nedoplatků. Pokud jistota nebo její část bude takto pronajímatelem prokazatelně použita, je nájemce povinen doplatit část použité jistoty tak, aby jistota byla opět ve sjednané plné výši, a to do 5 dnu ode dne, kdy byl pronajímatelem vyrozuměn o použití této jistoty nebo její části. Prodlení s doplněním jistoty do plné výše delší než 7 dní se považuje za hrubé porušení povinností, které zakládá pronajímateli právo k výpovědi nájemní smlouvy dle ust. § 2288 občanského zákoníku.
3. V případě, že nájemce po uplynutí doby nájmu nevrátí byt a vybavení pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení, bude jistota použita na náhradu bezduvodného obohacení a škody, která takto pronajímateli vznikne, zejména na uvedení bytu do původního stavu. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci náhradu nákladů spojených s uvedením bytu a vybavení do původního stavu, pokud kauce nepostačila na jejich pokrytí. Tyto další náklady je nájemce povinen uhradit do 5 dnu ode dne jejich vyúčtování.
4. V případě skončení nájmu je pronajímatel povinen složenou jistotu nájemci nejpozději do 30 dnu od skončení nájmu vyúčtovat a vrátit mu částku odpovídající rozdílu mezi složenou jistotou a případným dluhem nájemce evidovaným ke dni zániku nájmu. Pokud nájemci žádný dluh vůči pronajímateli nevznikl, je pronajímatel povinen vrátit nájemci jistotu v plné výši.

#### V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel má zejména:
  - a) právo na placení sjednaného nájemného a úhrad za služby ve sjednané době řádně a včas, dle této smlouvy.
  - b) právo vstupu do Bytu za účelem ověření, zda je Byt užíván řádným způsobem, a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na Bytě. Je však povinen dohodnout datum vstupu do bytu předem.
  - c) povinnost předat Byt ve stavu způsobilém k jeho užívání a zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním Bytu po dobu nájmu.
  - d) povinnost odstranit bez zbytečného odkladu závady, které mu byly nájemcem nahlášený, a které brání řádnému užívání Bytu. Toto ustanovení se nepoužije v případě běžné údržby, drobných závad nebo závad způsobených nájemcem nebo osobami, kteří se v Bytě nacházejí.
2. Nájemce zejména:
  - a) je oprávněn po dobu trvání této smlouvy Byt užívat pouze v souladu s jeho účelem, tj. k bydlení, Byt řádným způsobem udržovat a provádět jeho běžnou údržbu a drobné opravy na své náklady, platit sjednané nájemné a úhradu za služby řádně a včas dle ustanovení této smlouvy,
  - b) nesmí provádět stavební úpravy, měnit konstrukci nebo charakter Bytu, tj. neprovádět žádné podstatné změny, a to ani na svoje náklady, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
  - c) je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v Bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení. V případě, že pronajímatel neodstraní vady nebo poškození, které mu nájemce včas oznámí, bez zbytečného odkladu a řádně, je nájemce oprávněn je odstranit sám a požadovat po pronajímateli náhradu všech nákladů, které odůvodněně na jejich odstranění vynaložil. Pokud by se jednalo o vady nebo poškození podstatného charakteru, které se dotkly možností řádného užívání bytu z jeho strany, má právo vůči pronajímateli uplatnit i přiměřenou slevu z nájemného za dobu, po kterou vady či poškození předmětu pronájmu trvaly.

- d) je povinen ke dni skončení nájmu předat Byt pronajímateli vyklizený a uklizený a ve stavu, v jakém Byt převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. Škody způsobené nájemcem, nebo těmi, kdo s ním bydlí v Bytě, budou pronajímateli uhrazeny nebo odstraněny na náklady nájemce.
- e) po skončení nájemního vztahu nemá nájemce ani osoby sdílející s ním společnou domácnost právo na náhradní Byt, ubytování nebo přístřeší.
- f) je povinen umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení termínu prohlídku Bytu za účelem ověření, zda je Byt užíván řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na Bytě.
- g) je povinen se zvláštní pečlivostí chránit zařízení a vybavení Bytu

## VI.

### Zánik nájmu

1. Nájem končí zejména uplynutím doby, na niž byl sjednán, písemnou dohodou stran, popřípadě smrtí nájemce v souladu s ustanovením § 2279 an. Občanského zákoníku.
2. Nájem končí také písemnou výpovědí z důvodů a za podmínek uvedených v občanském zákoníku. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla doručena.
3. Nájemce je povinen v den skončení nájmu Byt vyklidit a odevzdat ho pronajímateli uklizený a zároveň s příslušenstvím a vybavením, které od Pronajímatele převzal.
4. Nájemce je povinen odhlásit své případné bydliště z Bytu do doby skončení nájmu.

## VII.

### Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti ke dni jejího podpisu oběma stranami.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, kdy každá strana obdrží po jednom vyhotovení.
3. Smlouvu je možné měnit a doplňovat pouze formou písemných a číslovaných dodatků uzavřených oběma smluvními stranami.
4. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.
5. Součástí této smlouvy je i předávací protokol.

V Náchodě dne 28. 02 2020

Pronajímatel Ondřej Šrámek

Nájemce Středisko volného času Děčko

