

Smlouva o nájmu bytu

č.j. KR7C-111870-3/ČJ-2016-0200 MN

Manželé **Pavel Míka**, rodné číslo: [REDACTED] a **Drahomíra Míková**, r.č.: 655313/1090
oba trvale bytem: Alešovo nábřeží 443, Veselí nad Lužnicí
bankovní spojení: 6873623001/5500

(dále jen "pronajímatel") na straně jedné

a

Česká republika – Krajské ředitelství policie Jihočeského kraje
se sídlem Lannova tř. 193/26, 370 74 České Budějovice
zastoupená ředitelem krajského ředitelství plk. Mgr. Bc. Luděkem Procházkou
IČ 75151511, DIČ CZ 75151511
Bankovní spojení : č.ú. [REDACTED]

(dále jen „nájemce“) na straně druhé.

uzavírají podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu o nájmu bytu (dále jen „smlouva“):

I.

Předmětem nájmu je byt č. 88, I. kategorie, v 8. nadzemním podlaží domu na adrese: Staroměstská č. p. 2769. Byt o velikosti 2+kk se skládá z obývací místnosti s kuchyňským koutem a jedním samostatným pokojem, koupelny, WC, předsíně, šatny, parkovacího místa č.8 a sklepu č.22. Celková podlahová plocha bytu je 47m² (dále jen „byt“).

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 88, která je zapsána na LV č. 12069, vedeném Katastrálním úřadem pro Jihočeský kraj, KP České Budějovice, pro kat. úz. České Budějovice 3, obec České Budějovice.

II.

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání byt uvedený v článku I. této smlouvy za účelem ubytování zaměstnance nájemce.

2. Společně s nájemcem mohou byt užívat tyto osoby:

a)jen nájemce.....

Pronajímatel si vyhrazuje souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma. Pronajímatel požaduje, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Přiměřený počet osob žijících v bytě je 2.

III.

Byt pronajímatel přenechává nájemci k užívání na dobu určitou, a to od 1.8.2016 do 31.7.2017 s možností prodloužení smlouvy dle dohody mezi pronajímatelem a nájemcem. Nájemce si před uzavřením této smlouvy byt řádně prohlédl a shledal ho způsobilým k nastěhování a obývání

Byt bude předán nájemci po podpisu této smlouvy. Při předání a převzetí bytu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol o stavu vybavení bytu, včetně odečtu měřitelných médií (plynoměr, elektroměr, měřiče teplé a studené vody) a počtu klíčů, které byly předány, s uvedením zámků, resp. dveří, ke kterým přísluší, popř. dalších skutečností, na kterých se smluvní strany dohodnou při aktu předání.

IV.

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na smluvním nájemném za užívání bytu ve výši **11.000,- Kč** (slovy jedenáct tisíc korun českých) měsíčně.

2. V nájemném nejsou zahrnuty tyto poplatky za služby spojené s užíváním bytu: spotřeba vodné, stočné, plyn, teplo a teplá voda, odvoz odpadu, koncesionářské poplatky za televizi a rozhlas, úklid domu a výtah. Tyto poplatky za služby spojené s užíváním bytu budou hrazeny měsíčně spolu s nájemným paušální zálohovou platbou (dále jen "záloha za služby") ve výši **2.000,- Kč** (slovy dvě tisíce korun českých). Skutečné náklady za ceny služeb budou pronajímatelem vyúčtovány 1x ročně, nejpozději do 30.6. následujícího kalendářního roku. Případně přeplatky či nedoplatky

z uvedených vyúčtování si účastníci této smlouvy vzájemně uhradí nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne doručení vyúčtování.

Spotřebovanou elektřinu bude nájemce hradit přímo jejímu dodavateli. Za tímto účelem si s dodavatelskou firmou EON uzavře nejpozději do 20 dnů od předání bytu smlouvu o odběru, stanoví výši záloh a uhradí jejich vyúčtování ve stanoveném termínu.

3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a zálohy za služby bankovním převodem na účet pronajímatele, a to vždy **nejpozději do pátého (5.) dne měsíce, za který se nájemné a záloha za služby platí.**
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce uhradí spolu s prvním nájemným peněžitou jistotu ve výši jednoho měsíčního nájemného t.j. **11000,- Kč.** Tato jistota bude po dobu nájmu uložena na účtě pronajímatele. Jistota bude použita pronajímatelem na úhradu případných budoucích nákladů pronajímatele na uvedení bytu a věcí do stavu, ve kterém byly nájemci předány, ke krytí nákladů spojených s odstraněním škod způsobených nájemcem na bytu a jeho vybavení, k úhradě dlužného nájemného, nezaplaceného vyúčtování poplatků za služby. Uvedené pohledávky má pronajímatel právo započíst proti pohledávce na vrácení peněžitě jistoty. V případě, že uvedené skutečnosti nenastanou, bude peněžitá jistota vrácena nájemci nejpozději do jednoho měsíce od vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli ve stejné výši. Smluvní strany si výslovně ujednávají, že jistota nebude úročena.
5. Po podpisu nájemní smlouvy, nejpozději do 5.8.2016, uhradí nájemce nájemné za období od 1.8.2016 do 31.8.2016, t.j. 11.000,- Kč, dále zálohovou platbu za služby ve výši 2.000,- Kč a peněžitou jistotu ve výši 11.000,- Kč. Celkem tedy **24.000,- Kč.**
6. V případě prodloužení nájmu se zaplacením některé z částek dohodnutých v článku IV. této smlouvy, je tento povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodloužení ve výši 0,35% za každý den prodloužení.

V.

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat byt nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této smlouvy a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu po dobu trvání této smlouvy.
2. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody na majetku nájemce a spolubydlících osob vneseného do bytu a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemci se doporučuje zajistit si na vlastní náklady pojištění souboru zařízení domácnosti a odpovědnosti za škody.
3. Pronajímatel je oprávněn ve vhodnou denní dobu a po předběžném oznámení, nejvýše však jedenkrát měsíčně, byt prohlédnout, aby zjistil, jak nájemce byt udržuje, užívá, jakož i jeho technický stav a stav jeho vybavení. Nájemce je povinen tuto prohlídku pronajímateli či jím pověřené osobě umožnit. V případě havárie či neodkladné potřeby provedení oprav v bytě je nájemce povinen bezodkladně umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě vstup do bytu.
4. Vi-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel.

VI.

1. Nájemce se zavazuje:
 - platit řádně a včas částky dohodnuté v článku IV. této smlouvy a pečovat o byt a jeho vybavení tak, aby na něm nevznikla škoda a užívat byt a jeho vybavení pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě,
 - oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla; v případě vzniku pojistné události ihned informovat pronajímatele,
 - odstranit veškeré vady a poškození, které způsobil v bytě sám nebo ti, kdo s ním bydlí, nebo třetí osoby, kterým nájemce umožnil do bytu přístup,
 - hradit a zajišťovat v bytě běžnou údržbu, a drobné opravy související s užíváním bytu,
 - dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz nemovitosti a jejich příslušenství, včetně topných systémů,
 - tři měsíce před koncem této nájemní smlouvy na vyzvání umožnit pronajímateli prohlídky s dalším zájemcem o nájem bytu. Uvedená podmínka je závazná pouze v případě, že nebude prodloužena tato smlouva s nájemcem.
2. Nájemce není oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, pokud v něm sám trvale nebydlí, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce není oprávněn v bytě provádět jakékoli změny stavebního nebo dispozičního charakteru nebo úpravy technického vybavení a zařízení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Povinnosti nájemce stanovené v této smlouvě se týkají i všech spolubydlících osob v bytě. Za plnění povinností vyplývajících z této smlouvy odpovídá vůči pronajímateli nájemce jak za sebe, tak i za tyto osoby.

VII.

1. Nájem bytu zanikne uplynutím doby, dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí. V rámci právní jistoty stran této smlouvy se pronajímatel a nájemce dohodli, že vyloučí pro nájemní vztah založený touto smlouvou aplikaci § 2285 NOZ, tj. nájem skončí posledním dnem nájmu, aniž by bylo zapotřebí předchozí písemné výzvy pronajímatele k opuštění předmětu nájmu nájemcem.
2. Pronajímatel i nájemce mohou ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí za podmínek a v souladu s ustanoveními § 2286 – 2291 občanského zákoníku.
3. Smluvní strany si zasílají písemná oznámení na posledně uvedenou adresu. Písemnost je doručena, jakmile ji druhá strana převezme. Právní účinky doručení písemnosti má i odmítnutí zásilky.

VIII.

1. V případě ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy je nájemce povinen bez odkladu byt vyklidit a předat ho zpět pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Škody způsobené nájemcem na bytu a na zařízení a vybavení bytu je nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání bytu pronajímateli. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
2. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá. Je-li v bytě věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí, pokud se ale nejedná o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil.

IX.

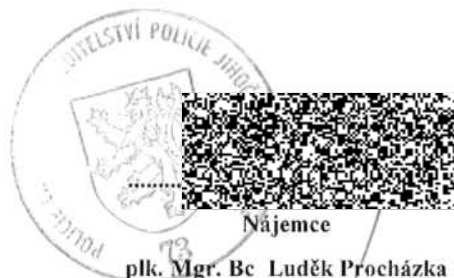
1. Veškeré právní vztahy vzniklé na základě této smlouvy, i ty které nejsou přímo ve smlouvě upraveny, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisů s ním souvisejících.
2. Nájemce potvrzuje, že si byt dle této nájemní smlouvy prohlédl a shledal ho bez vad a ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.
3. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě dohody obou smluvních stran, a to formou číslovaných písemných dodatků. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každá smluvní strana obdrží jeden stejnopis této smlouvy.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, že je stranám této smlouvy srozumitelná a že jsou si vědomy právních důsledků z této smlouvy plynoucích. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Českých Budějovicích dne 11.7.2016



Pronajímatel

Payel Míka, Drahomíra Míková



Nájemce

plk. Mgr. Bc. Luděk Procházka

ředitel krajského ředitelství policie Jihočeského kraje