

## NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi:

1.

Paní: Ivana Frühbauerová

Nar.: 22.1.1960, trvale bytem: Strakonická 114/2, Liberec 9

Tel.: 603154909

jako pronajímatel na straně jedné

(dále též jen jako „pronajímatel“)

a

2.

Volejbalový klub Dukla Liberec, p.o.

IČ: 46746765

Se sídlem: Jeronýmova 522/14, 460 07 Liberec 7

Zastoupený: Mgr. Pavlem Šimoníčkem, ředitelem klubu, telefon: 777101387

(dále jen jako „nájemce“)

podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

### Článek I.

#### Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 7 o velikosti 1-1, v celkové výměře 38,51 m<sup>2</sup> s příslušenstvím. Výše uvedená bytová jednotka se nachází v 2. nadzemním podlaží budovy č. p. 114, na parcele č. 30/1, v ulici Strakonická, obec Liberec, v katastrálním území Liberec, zapsané na listu vlastnictví č.520 pro obec 563889 Liberec, vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrálním pracovištěm Liberec. Stav bytu je popsán v protokolu o předání a převzetí bytu, který je nedílnou součástí této smlouvy. V protokolu budou rovněž uvedeny stavy měřičů energií – elektrické energie a vody ke dni předání bytu nájemci.

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn byt pronajmout za podmínek sjednaných v této smlouvě. Pronajímatel zároveň prohlašuje, že není v dispozici s bytem omezen ve smyslu ust. §747 občanského zákoníku.

2. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem a vybavením bytu a v této podobě jej bez výhrad přijímá a dále prohlašuje, že byt ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a že je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících. Nájemce prohlašuje, že byt je ve stavu způsobilém k nastěhování i k obývání dle § 2243 zákona č. 89/2012 Sb.

### Článek II.

#### Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to na dobu jednoho roku, tedy od 1. 8. 2021 do 31. 7. 2022 s možností prodloužení na základě dohody obou stran, v případě řádného užívání.

2. Ke dni faktického předání bytu bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán předávací protokol a budou předány klíče od bytu.

3. Nájem zanikne uplynutím doby nájmu nebo na základě písemné dohody obou stran, případně odstoupením některé ze stran od této smlouvy. Nájem lze ukončit také výpovědí ze zákonných důvodů a to s výpovědní lhůtou, kterou připouští zákon, přičemž tato lhůta počíná běžet prvním dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž byla výpověď druhé straně doručena.

4. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a předat jej vymalován na bílo ( nájemce si může byt vymalovat barevně dle svých představ, ale následně ho musí předat ve stavu, v jakém ho přebíral ) a ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení pronajímateli. V případě ukončení nájmu formou odstoupení pronajímatele od této smlouvy – případ porušení smlouvy nájemcem, je nájemce povinen vyklizený byt pronajímateli předat ve lhůtě do 3 dnů ode dne doručení písemného odstoupení pronajímatele nájemci. V případě, že se nájemce ocitne v prodlení s předáním vyklizeného bytu dle první a druhé věty tohoto odstavce pronajímateli a toto prodlení přesáhne 3 dny, bude mít pronajímatel právo na smluvní pokutu ve výši 1000,-Kč za každý započatý den prodlení. Tato smluvní pokuta je stranami považována za přiměřenou a neodporující dobrým mravům a neodporující § 2239 zákona č. 89/2012 Sb.. Tato smluvní pokuta nevylučuje nárok pronajímatele na případnou náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení.

### Článek III.

#### Nájemné

1. S ohledem na příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů sjednává pronajímatel s nájemcem nájemné, které má charakter tržního nájemného. Nájemné činí **7.000,-- Kč** (slovy Sedmtisíc korun českých) měsíčně. Tuto částku tvoří nájemné ve výši vč. úhrady za služby spojené s užíváním bytu ( připojení TV a záloha na spol. elektriku....a další). Tyto služby budou ročně vyúčtovány na základě podkladů jednotlivých dodavatelů energií a služeb. Elektrika a voda bude hlášena přímo na nájemníka.

2. Celkovou částku tvořící nájemné dle odst. 1 tohoto článku ve výši 7.000,-- Kč je nájemce povinen platit pronajímateli i bez faktury na účet č.ú. 1057934036/3030, a to v pravidelných termínech vždy do 3. dne v měsíci za daný měsíc nájmu. Číslo bytu (na přední straně této smlouvy) musí být uvedeno jako variabilní symbol v příkazu k této platbě, aby byla připsána na účet jako platba od nájemce. Dnem uhrazení se rozumí zaevidování příslušné částky jako přírůstku na určeném účtu.

3. V případě prodlení s platbou nájemného a úhrady za služby je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci uhrazení smluvní pokuty ve výši 0,01% dlužné částky za každý započatý den prodlení. Bude – li prodlení s platbou nájemného či úhrady za služby trvat více než sedm dní, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

### Článek IV.

#### Jistota

1. Smluvní strany se dohodly na složení peněžité jistoty nájemcem ve výši **14 000,-- Kč**. Jistotu uhradí nájemce spolu s úhradou 1. nájemného na účet pronajímatele uvedený, odst. 2., Čl. III této smlouvy. 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

## **Článek V.**

### **Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel nájemci předal byt na základě předávacího protokolu a zavazuje se umožnit nájemci řádné užívání bytu, jakož i poskytování služeb spojených s pronájmem (viz čl. III).
2. Pronajímatel je dále povinen na své náklady udržovat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, a to po celou dobu trvání nájmu.

## **Článek VI.**

### **Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen řádně a včas hradit nájemné a úhrady za služby jak sjednáno v čl. III výše.
2. Nájemce je oprávněn užívat byt a požívat plnění (služby), jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno, a to řádně, za úhradu a v rozsahu a za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy, a to společně s dalšími hlášenými osobami: viz příloha č.1
3. Nájemce je povinen pronajatý byt udržovat v dobrém stavu a opatrovat a chránit s maximální možnou péčí vybavení bytu, jakož i jiný majetek pronajímatele či třetích osob nalézající se v pronajatém bytě.
4. Nájemce je povinen odstranit veškeré závady a poškození, které v bytě způsobil on sám nebo osoby, kterým vstup do bytu umožnil. Pokud se tak nestane, bude pronajímatel oprávněn požadovat od nájemce úhradu nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s provedením nezbytných oprav.
5. Nájemce je povinen nést veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami bytu a umožnit pronajímateli 1 den předem ohlášenou kontrolu stavu pronajatých prostor, která se uskuteční v pracovní den a za osobní přítomnosti nájemce nebo jím zmocněné osoby. V případě nejvyšší nutnosti má pronajímatel, nebo jím zplnomocněná osoba, možnost vstoupit do bytu i v nepřítomnosti nájemce, o čemž jsou ale povinni spravit nájemce při nejbližší možné příležitosti. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba nenesou odpovědnost za nemožnost zpravení nájemce v těchto případech nejvyšší nutnosti předem. Pro účel této smlouvy se pojmem běžná údržba a drobné úpravy rozumí toto:
  - 5.1 Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
    - A) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
      - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
      - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
      - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
      - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
      - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,



f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

B) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.

C) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v článku V, odstavci 5.1, písm. A) a B).

D) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v článku V, odstavci 5.1 písm. A) a B), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 2000 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají

E) Součet nákladů za drobné opravy uvedené článku V, odstavci 5.1, písm. A), B) a D) nesmí přesáhnout částku 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.

F) Podlahovou plochou bytu se pro účely této smlouvy rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně podnájcemcem bytu;

5.2 Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v tomto odstavci, malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry. Do běžné údržby se také počítá celkový úklid bytu před navrácením nemovitosti zpět nájemci.

6. Nájemce se zavazuje užívat pronajatý byt v souladu s obecně platnými pravidly soužití a nerušit svým chováním ostatní uživatele domu a okolí.

7. Stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bytu může nájemce provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na své náklady.

8. Nájemce je oprávněn pronajatý byt využívat výhradně k osobnímu bydlení a není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele tento byt využívat k podnikání ani k ubytování osob odlišných od pronajímatele či dále tento byt či jeho část podnajímtout.

9. Nájemce se zavazuje písemně oznamovat pronajímateli bez zbytečného odkladu nutnost provedení rozsáhlejších oprav nebo údržby bytu a umožnit takové opravy, jinak bude odpovídat za škodu, která v důsledku prodlení vznikne.

10. V případě, že nájemce poruší některou ze svých povinností uvedených výše v odst. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 tohoto článku, bude pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

## **Článek VII.**

### **Obecná ustanovení**

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dne 1. 8. 2021.

2. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě jsou platné pouze po dohodě obou stran písemnou formou.

3. Všechna práva a povinnosti přecházejí na případné právní nástupce obou stran.

4. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 vyhotoveních, z nichž po 1 obdrží každá smluvní strana.

Podmínky nájemního vztahu, možnosti jeho změn, způsoby jeho skončení včetně povinnosti poskytnout náhradu, případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Otázky touto smlouvou výslovně neupravené, zejména ostatní práva a povinnosti smluvních stran z nájemního bytu apod., se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky.

5. Pro doručování dle této smlouvy platí, že pokud si adresát nepřevzme doporučenou zásilku ani do deseti dnů od uložení poštou, považuje se za doručenou uplynutím posledního dne této 10 denní lhůty.

5. Pokud by kterékoli ustanovení této smlouvy bylo shledáno neplatným či nevykonatelným, ostatní ustanovení této smlouvy tím zůstávají nedotčena. Za případnou škodu vzniklou v důsledku neplatnosti některého z ustanovení této smlouvy odpovídá v plném rozsahu nájemce.

6. Nájemce si může vyměnit zámek u bytové jednotky, ale je povinen o této změně informovat Pronajímatele a do 10 dnů od výměny předat klíč od nového zámku jemu, nebo jeho zplnomocněnci. Po skončení nájmu je podnájemce povinen namontovat původní zámek.

V Liberci dne 26.7.2021



Nájemce



Pronajímatel