

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená mezi níže uvedenými účastníky podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „občanský zákoník“), ve znění pozdějších předpisů

Trvale bytem: [redacted] dále jen „pronajímatel“, na straně jedné

a

Domov u studánky

zastoupený Mgr. Jitkou Beránkovou, jmenovanou do funkce ředitelky s účinností od 1. července 2004 usnesením Rady Pardubického kraje č. R /1538/04 ze dne 3. 6. 2004

Sídlo: Anenská Studánka 41, 563 01 Lanškroun

IČO: 00854310

dále jen „nájemce“, na straně druhé

a společně dále jen „Smluvní strany“ se dohodly na této smlouvě:

I. PŘEDMĚT SMLOUVY

Nájem bytové jednotky o velikosti 3+1 a celkové výměře 112m² s balkonem 4m². Bytová jednotka je v 3. NP [redacted]

II. VYMEZENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

1. Pronajímatel je vlastníkem bytu uvedeného v čl. I této smlouvy.
2. Pronajímatel přenechává do užívání nájemci byt s příslušenstvím o velikosti 112m².
3. Byt sestává z kuchyně, 3 pokojů a následujícího: 1x koupelna, 1x WC, kotelna, chodba. Příslušenství bytu je způsobilé k řádnému užívání. Zařízení bytu je popsáno v soupisu vybavení bytu, který tvoří, jako příloha č. 2, nedílnou součást této smlouvy. K bytu přináleží balkon.
4. Nájemce je povinen udržovat byt a jeho příslušenství a vybavení v takovém stavu, aby byl způsobilý k řádnému užívání, případné opravy a běžné údržby na pronajatém majetku si nájemce provádí sám na své náklady.
5. Nájemce uhradí dle platebního kalendáře, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 1, bezhotovostním převodem na účet pronajímatele kauci ve výši 11.000,- Kč na případné opravy na pronajatém zařízení v průběhu nájmu či po jeho skončení, případně bude kauce použita na úhradu dlužného nájemného. Po ukončení nájmu a vyúčtování za poslední měsíc užívání nájmu bude kauce vrácena v plné výši do 30-ti dnů od protokolárního předání nájemních prostor, snižena o případné částky za opravy svěřeného zařízení, předmětu nájmu a úhradu nedoplatku nájemného a služeb spojených s užíváním bytu.

III. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

Nájem se sjednává na dobu určitou a to od 1. 5. 2015 do 31. 12. 2015. Nájem dle této smlouvy končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. V případě vůle na obou stranách, je možné tuto smlouvu prodloužit o další období a to dodatkem k této smlouvě.

IV. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

1. Nájemce se zavazuje, že bude byt, společné prostory a zařízení domu (bytu) užívat řádným a obvyklým způsobem.
2. Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy, ani jiné podstatné změny, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Byt mohou užívat osoby odlišné od nájemce, a to vždy maximálně v počtu 4, přičemž jejich počet oznámí nájemce pronajímateli ke dni uzavření této nájemní smlouvy.
4. Dojde-li kdykoliv ke změně v počtu osob, oznámí nájemce tuto skutečnost bez zbytečného odkladu pronajímateli.
5. Nájemce hradí náklady spojené s drobnými opravami v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou. Smluvní strany sjednaly, že obsah pojmů drobné opravy a běžná údržba stanoví zrušené nařízení vlády č. 258/1995 Sb.
6. Nájemce odpovídá za vybavení bytu dle předávacího protokolu.
7. Nájemce je povinen písemně 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.
8. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, která způsobil v domě (bytě). Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
9. Případné škody nahlásí pronajímateli nájemce vždy neprodleně.

V. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

Revize plynoinstalace, elektroinstalace a plynových a elektrických spotřebičů bude provedena a příslušné doklady předloženy nájemci do 17. 04. 2015.

Při nesplnění následuje postup dle čl. VI odst. 10 této smlouvy.

VI. NÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU

1. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu jsou stanoveny dohodou.

2. Výše měsíčního smluvního nájemného včetně služeb činí:

nájemné	7.500,- Kč
záloha na služby a energie	3.500,- Kč
záloha na energie spol. prostor a čištění komínů	90,- Kč
<hr/>	
celkem	11.090,- Kč

3. Skutečná výše cen a celkových záloh za jednotlivá plnění bude zúčtována pronajímatelem vždy za kalendářní rok zpětně, a to nejpozději do 31. 3. příslušného kalendářního roku. Případné přeplatky či nedoplatky si smluvní strany uhradí nejpozději do 30 kalendářních dnů od obdržení vyúčtování nejpozději však do 30. 11. příslušného kalendářního roku.
4. Úhrada za spotřebu plynu, elektrické energie a vody (nehodící se škrtněte) v předmětu nájmu bude účtována dle skutečně spotřebovaného množství na základě instalovaných měřičů náležejících k pronajímané bytové jednotce.
5. Nájemné a zálohy na služby se platí 1 x měsíčně dle platebního kalendáře, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
6. Celková měsíční výše nájemného a záloh 11.090,- Kč bude hrazena na účet číslo: [REDAKCE] a to do 20. kalendářního dne měsíce nájmu. V případě ukončení nájmu bude kauce započtena či vrácena nejpozději spolu s úhradou dle vyúčtování ostatních služeb. Bylo-li při převzetí bytu zaprotokolováno poškození bytu nad rámec běžného opotřebení a nejde-li o nájemcem zjevně ani z nedbalosti nezaviněné poškození, bude kauce započtena na náhradu škody.
7. Smluvní strany se dohodly a pronajímatel výslovně souhlasí, aby nájemce provedl v předmětu nájmu na své náklady tyto opravy – úpravy:
- a) montáž zábradlí na balkon za účelem zvýšení parapetu. Vzhled této úpravy se nájemce zavazuje předem projednat s pronajímatelem a vyžádat si jeho písemný souhlas s její konečnou podobou,
 - b) výměna vložky zámku vchodových dveří.
8. Smluvní strany se dohodly a pronajímatel výslovně souhlasí, že sám na své náklady v termínu do 30. 6. 2015 provede tyto opravy – úpravy:
- a) drobné vyspravení a nátěr poškození na vnějších křídlech oken.
9. Smluvní strany se dohodly a pronajímatel výslovně souhlasí, že sám na své náklady v termínu do 30. 4. 2015 provede tyto opravy – úpravy:
- a) výměna stávající kuchyňské linky za novou,
 - b) výměna stávajícího klozetu za nový,
 - c) oprava poruchy podlahy v chodbě v místě vstupu do kotelny.
10. V případě, že pronajímatel neprovede opravy – úpravy předmětu nájmu, případně tak neučiní v termínu dle čl. VI. odst. 8. a 9. této smlouvy, bude to považováno za zvlášť závažné porušení povinnosti pronajímatele a nájemce je v takovém případě oprávněn ukončit nájemní vztah výpovědí bez výpovědní doby a pronajímatel se současně zavazuje uhradit nájemci škodu tím způsobenou v plné výši.
11. V případě prodloužení smlouvy si pronajímatel vyhrazuje právo upravit výši nájemného, a to minimálně o aktuální inflaci nájemného bytů uvedenou Českým statistickým úřadem a o aktuální inflaci každý další rok.

VII. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

1. Nájem bytu zanikne:

- písemnou dohodou mezi pronajímateli a nájemcem,
- výpovědí kterékoliv ze smluvních stran s 3 měsíční výpovědní lhůtou s tím, že výpovědní lhůta začíná běžet od prvního dne následujícího měsíce po doručení výpovědi druhé ze smluvních stran s výjimkou ukončení nájemního vztahu výpovědí bez výpovědní doby pro případ závažného porušení povinností nájemce,
- uplynutím doby trvání nájemního vztahu.

2. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména:

- nedojde k uhrazení nájemného a nákladů služeb za dobu jednoho a více měsíců dle platebního kalendáře,
- pokud nájemce poškozuje předmět nájmu zvláště hrubým nebo nenapravitelným způsobem,
- pokud nájemce působí závažné škody nebo obtíže pronajímateli,
- pokud nájemce poruší body uvedené v této smlouvě,

pronajímatel má právo vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce předmět nájmu odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce ode dne doručení písemné výpovědi nájemci.

3. Po ukončení nájmu je nájemce povinen uvést byt do původního stavu a předat zařízení bytu dle předávacího protokolu, s výjimkou smluvními stranami dohodnutých oprav – úprav dle čl. VI. odst. 7., 8. a 9. této smlouvy. Za případné rozdíly nebo poškození vybavení nese nájemce hmotnou odpovědnost. Ke dni skončení nájmu je nájemce, stejně jako osoby byt s ním užívající, povinen byt vyklidit a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém se tento nacházel ke dni předání do užívání, s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

4. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a příslušnými obecně závaznými právními předpisy.

5. Tuto smlouvu je možno měnit či doplňovat jen písemnými dodatky.

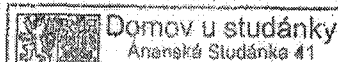
6. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech, po jednom pro pronajímatele a nájemce.

7. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu smluvními stranami.

Přílohy: č. 1 – platební kalendář

 č. 2 – soupis vybavení bytu (předávací protokol)

_____ dne 14. 2015



Příloha č. 1

Platební kalendář

ke smlouvě o nájmu bytu 3+1 o celkové výměře 112 m² [redacted]
[redacted] ze dne 8. 4. 2015

Pronajímatel: [redacted]

Nájemce: Domov u studánky, Anenská Studánka 41, 563 01 Lanškroun

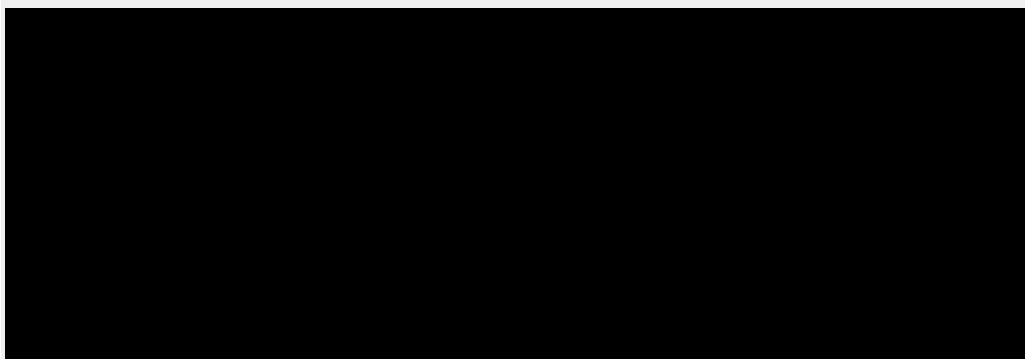
datum	kauce	nájem	zálohy na služby dle smlouvy	celkem k platbě
10.4.2015	11000	0	0	11000
20.5.2015	0	7500	3590	11090
20.6.2015	0	7500	3590	11090
20.7.2015	0	7500	3590	11090
20.8.2015	0	7500	3590	11090
20.9.2015	0	7500	3590	11090
20.10.2015	0	7500	3590	11090
20.11.2015	0	7500	3590	11090
20.12.2015	0	7500	3590	11090

Platby budou hrazeny dle rozpisu, ve prospěch účtu č. [redacted], pod variabilním symbolem [redacted]

Vyúčtování záloh bude provedeno dle bodu VI., odst. 3 smlouvy.

Při změně výše záloh bude vystaven nový platební kalendář.

Datum vystavení 8. dubna 2015



Předávací protokol

Nájemce převzal/a bytovou jednotku v 3. NP domu [redacted]
[redacted] o velikosti 112m² od pronajímatele.

V bytě jsou patrné známky viditelného poškození nad rámec běžného užívání a je ve stavu, v jakém byl zdokumentován fotografiemi podepsanými smluvními stranami pro účely nájmu.

1. vnější křídla oken jsou zjevně dlouhodobě bez větší údržby, vyčnívají hřebíčky, dřevo je ztřeštělé, zcela dožilé jsou nátěry i plechování – bude provedena drobná údržba viz článek VI bod 8 smlouvy v termínu do 30. 6. 2015
2. kuchyňská linka zcela opotřebená - výměna stávající kuchyňské linky za novou viz článek VI bod 8 v termínu do 30. 4. 2015
3. klozet ve špatném stavu - výměna stávajícího klozetu za nový viz článek VI bod 8 v termínu do 30. 4. 2015
4. porucha podlahy v chodbě v místě vstupu do kotelny – oprava viz článek VI bod 8 v termínu do 30. 4. 2015

5. UCPANA' UPVST HA BALKONE

1. VYBAVENÍ:

Kuchyňská linka, sporák

3 ks (svi'ti de.)

.....
.....
.....
.....

2. MĚŘIDLA:

Elektroměr číslo: 44905207-98 , stav den: 8. 4. 2015 kWh, stav: 86287KWh

Vodoměr číslo: 057269, stav: 82,383m³

Plynoměr číslo: 7127934-170-13-I, stav: 3991 m³

3. KLÍČE:

Vstupních dveří domu¹.....x

Vstupních dveří bytu².....x

[redacted] dne 8. dubna 2015

Domov u studánky
Anenská Studánka 41

[redacted]