

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 220I a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, po předchozím jednání a vzájemném souhlasu, níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi smluvními stranami:

(dále jen „Smlouva“)

Pronajímatel:

I. JK Disbet s.r.o., zastoupený Jiřím Kadlecem

nar.: 21.03.1974

trvale bytem: Hlavní 232/9, 568 02 Svitavy

tel.: -

e-mail: j

(dále jen „Pronajímatel“)

a

Nájemce:

2. Domov na rozcestí Svitavy , zastoupený Mgr. Jaroslavou Filipovou

nar.:

trvale bytem: Tkalcovská 381/I, 568 02 Svitavy

tel.: -

e-mail:

(dále jen „Nájemce“)

(Pronajímatel a Nájemce dále v této Smlouvě také jednotlivě jako „smluvní strana“ a společně jako „smluvní strany“)

I. PROHLÁŠENÍ SMLUVNÍCH STRAN

I. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následující nemovitosti:

- jednotky č. 18 byt, v budově č.p. 1621/10 bytový dům, na pozemku parc. č. 1750 zastavěná plocha a nádvoří, LV č. 63II v katastrálním území Svitavy - předměstí obec Svitavy
- spoluvlastnického podílu o velikosti id. 408/10000 na společných částech domu - budovy č.p. 1621/10 bytový dům, na pozemku parc. č. 1750 zastavěná plocha a nádvoří, LV č. 63II v katastrálním území Svitavy - předměstí obec Svitavy
- spoluvlastnického podílu o velikosti id. 408/10000k pozemku parc. č. 1750 zastavěná plocha a nádvoří, LV č. 4III v katastrálním území Svitavy - předměstí obec Svitavy

vše zapsáno na listech vlastnictví č. 63II a č. 4III pro katastrální území Svitavy - předměstí obec Svitavy okres Svitavy vedeném u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj Katastrální pracoviště Svitavy

Pro účely této Smlouvy se dále bytová jednotka bude nazývat jako „**Předmět nájmu**“ či „**bytová jednotka**“.

2. Pronajímatel dále prohlašuje, že je jako vlastník oprávněn pronajmout Předmět nájmu Nájemci.
3. Nájemce prohlašuje, že si Předmět nájmu před uzavřením této Smlouvy prohlédl a seznámil se se stavem Předmětu nájmu a v tomto stavu Předmět nájmu do nájmu přebírá.

II. PŘEDMĚT NÁJMU

1. Předmětem nájmu dle této Smlouvy je bytová jednotka o velikosti 2+1 která je umístěna v 2 nadzemním podlaží domu č.p. 16 ul. Československé armády obec Svitavy. Popis stavu bytové jednotky vč. specifikace jejího příslušenství a vybavení je uveden v Příloze č. I, která je nedílnou součástí této Smlouvy.
2. Pronajímatel se tímto zavazuje přenechat Nájemci Předmět nájmu včetně všech součástí a příslušenství k dočasnému užívání a Nájemce se zavazuje platit za to Pronajímateli nájemné a užívat tento Předmět nájmu v souladu se zákonem a touto Smlouvou.
3. Stavby energií bytové jednotky jsou podrobně uvedeny v Protokolu o předání a převzetí bytové jednotky, který je nedílnou součástí této Smlouvy a je označen jako Příloha č. I.
4. Předmětem této Smlouvy je také právo Nájemce užívat (ne však výhradně) společné části domu (dále také jen „**společné části domu**“). Vedle Nájemce jsou oprávněni k užívání společných částí domu také ostatní vlastníci, nájemci či jiní uživatelé jednotek v domě.
5. Smluvní strany se dohodly, že je Nájemce po dobu trvání nájmu oprávněn přijímat nové členy domácnosti, pokud se nejedná o osoby blízké, pouze s písemným souhlasem Pronajímatele. V případě, že došlo ke změně počtu členů nájemcovy domácnosti oproti stavu, který byl v době uzavření této Smlouvy, je Nájemce povinen tuto skutečnost oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce ode dne, kdy tato změna nastala. V případě, že Nájemce povinnosti dle tohoto odstavce Smlouvy nesplní, bude se jednat o závažné porušení povinností Nájemce, které zakládá Pronajímateli právo k výpovědi této Smlouvy.
6. Spolu s Nájemcem jsou oprávněni Předmět nájmu užívat příslušníci jeho domácnosti, jimiž jsou: 3 osoby se zdravotním postižením.

III. ÚČEL NÁJMU

1. Nájemce je oprávněn užívat Předmět nájmu pouze za účelem zajištění jeho bytových potřeb.
2. Nájemce je oprávněn provést změnu vybočující ze sjednaného účelu nájmu pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele. Uvedené platí i v případě nepodstatné změny poměrů na straně Nájemce.

IV. DOBA NÁJMU

1. Jako den počátku nájmu byl stranami sjednán den: 1.1.2022.
2. Nájem je sjednáván na dobu určitou, a to na dobu 12 měsíců ode dne počátku nájmu, tedy do 31.12.2022

V. NÁJEMNÉ A ZÁLOHY NA SLUŽBY

1. Sjednaná výše nájemného za Předmět nájmu činí částku ve výši **10.000 Kč** (slovy: Deset Tisíc korun českých) měsíčně (dále jen „nájemné“).
2. Společně s nájemným se Nájemce zavazuje hradit zálohu na úhradu služeb souvisejících s užíváním Předmětu nájmu a správou společných částí domu (dále jen „záloha na poplatky za služby“) ve výši 4.000 Kč (slovy: čtyři tisíce korun českých) měsíčně, zahrnující zejm. dodávku tepla, teplé a studené vody, dodávku el. energie pro bytovou jednotku, el. energie pro spol. prostory domu, ostatní provozní a správní výdaje, tj. osvětlení společných prostor a provoz STA, pojištění domu atd. Služby spojené s užíváním bytové jednotky nezahrnují úhradu poplatku za rozhlas, televizi a internet a dále odvoz komunálního odpadu, což Nájemce bere na vědomí s tím, že se současně zavazuje tyto poplatky hradit řádně a včas příslušným poskytovatelům těchto služeb.
3. Nájemné a záloha na poplatky za služby činí celkem 14.000 Kč (slovy: Čtrnáct tisíc korun českých) měsíčně.
4. Nájemné a zálohu na poplatky za služby je Nájemce povinen uhradit bezhotovostním převodem na bankovní účet Pronajímatele vedený u KB,a.s. č.ú. 35-8041240277/0100 vždy nejpozději do 20. dne měsíce předcházejícího měsíci, za který jsou platby hrazeny.
5. Povinnost uhradit nájemné a zálohu na poplatky za služby je splněna připsáním příslušné platby na účet Pronajímatele v přesné výši nejpozději ke dni splatnosti.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně upravit nájemné, a to o roční míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem pro daný kalendářní rok.
7. Zaplacené zálohy na poplatky za služby budou vyúčtovány jednou ročně, vždy po skončení příslušného kalendářního roku, a to vždy nejpozději do 30. dubna následujícího roku. Případné přeplatky či nedoplatky jsou strany povinny uhradit vždy do 10. dnů ode dne obdržení příslušného vyúčtování.

VI. JISTOTA

1. Nájemce složil před podpisem této Smlouvy Pronajímateli v hotovosti jistotu ve výši **10.000 Kč** (slovy: Deset tisíc korun českých) (dále jen „jistota“).
2. Pronajímatel je oprávněn použít tyto finanční prostředky na uhrazení svých pohledávek proti Nájemci vzniklých z neplacení nájemného a záloh na poplatky za služby, vzniklé škody či jiné pohledávky vzniklé z porušení povinností Nájemce podle této Smlouvy.

3. V případě, že Pronajímatel kdykoli v průběhu trvání Smlouvy vyčerpá jistotu nebo její část, bude Nájemce povinen doplnit tuto jistotu do předešlé výše nejpozději do sedmi (7) kalendářních dní ode dne doručení písemné žádosti Pronajímatele Nájemci.
4. Po uplynutí doby trvání nájmu dle této Smlouvy, poté co dojde k úplnému uhrazení všech pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci vzniklých ze Smlouvy, bude nespotřebovaná část jistoty vrácena zpět Nájemci, a to nejpozději do 30 pracovních dní.

VII. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

1. Nájemce je povinen Předmět nájmu převzít, udržovat ho po celou dobu trvání nájmu v bezchybném stavu a hradit drobné opravy související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou Předmětu nájmu, jak jsou vymezeny obecně závazným právním předpisem. Předmět nájmu včetně jeho zařízení a vybavení je Nájemce povinen užívat pečlivě, svědomitě a řádně.
2. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě, v němž se nachází bytová jednotka, bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům nerušený výkon jejich práv, udržovat v tomto domě čistotu a klid a dodržovat veškeré požární, bezpečnostní a hygienické předpisy, včetně pravidel stanovených domovním řádem.
3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu těch oprav, které je povinen provést Pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
4. Nájemce je dále povinen bez zbytečného odkladu odstranit závady a poškození, které způsobil v Předmětu nájmu či domě, včetně těch závad a poškození, které způsobili ti, kteří Předmět nájmu s Nájemcem užívají či Nájemce v něm navštěvují. Neodstraní-li Nájemce závady a poškození ani po předchozím upozornění ze strany Pronajímatele, má Pronajímatel právo závady a poškození odstranit na své náklady a požadovat od Nájemce náhradu.
5. Nájemce není oprávněn provádět v Předmětu nájmu jakékoli stavební opravy či úpravy bez souhlasu Pronajímatele. Nepovolené stavební změny je Nájemce povinen odstranit neprodleně na výzvu Pronajímatele. Nájemce nemá nárok vůči Pronajímateli na náhradu jakýchkoli nákladů v souvislosti s provedením stavebních úprav Předmětu nájmu, a to ani po skončení nájemního vztahu.
6. Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele není Nájemce oprávněn přenechat Předmět nájmu do podnájmu třetí osobě.
7. Nájemce smí chovat v Předmětu nájmu zvířata pouze s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.
8. Pronajímatel se zavazuje předat Nájemci Předmět nájmu nejpozději první den nájmu dle čl. IV odst. I této Smlouvy, a to ve stavu způsobilém k řádnému užívání dle této Smlouvy, a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu po dobu trvání této Smlouvy.

9. Pronajímatel je oprávněn a Nájemce je povinen strpět vstup Pronajímatele do Předmětu nájmu v pracovních dnech a ve vhodnou denní dobu za účelem kontroly dodržování podmínek této Smlouvy, a to za přítomnosti Nájemce či osoby oprávněné jednat za Nájemce. V případech havárie a za účelem odvrácení hrozící škody, či zmenšení jejich následků, má Pronajímatel právo vstoupit do Předmětu nájmu kdykoliv, i bez osoby Nájemce či osoby oprávněné jednat za Nájemce. Bez zbytečného odkladu poté musí Pronajímatel Nájemce o takovém vstupu písemně nebo telefonicky, případně e-mailem informovat, včetně sdělení důvodu vstupu, délky pobytu v Předmětu nájmu a případných následků takového vstupu. Dále je Nájemce povinen, kdykoliv v době tří měsíců před skončením nájmu, strpět vstup Pronajímatele a jeho zájemců do bytové jednotky, a to za účelem prohlídky bytové jednotky. Pronajímatel oznámí Nájemci prohlídku bytové jednotky v přiměřené době předem.

VIII. SKONČENÍ NÁJMU

- I. Nájem zanikne:
- uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
 - písemnou dohodou uzavřenou mezi Pronajímateli a Nájemcem,
 - písemnou výpovědí Pronajímatele nebo Nájemce, a to z důvodů a za podmínek uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (zejm. ust. § 2287 a ust. § 2288 občanského zákoníku) nebo v této Smlouvě,
2. Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou zejména v těchto případech:
- Nájemce hrubě porušil účel nájmu sjednaný touto Smlouvou, nebo porušil jiné podstatné ustanovení této Smlouvy,
 - Nájemce je o více než 1 měsíc v prodlení s placením nájemného a zálohy na poplatky za služby, příp. jiného finančního závazku (sankce apod.)
 - Nájemce nebo osoby, které s ním užívají Předmět nájmu, hrubě porušují klid nebo pořádek,
 - Nájemce porušil své povinnosti spočívající v udržování a doplňování jistoty dle čl. VI. odst. 3 této Smlouvy.
3. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi druhé smluvní straně.
4. Poruší-li Nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, je Pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu Nájemce bez zbytečného odkladu Předmět nájmu odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

IX. VRÁCENÍ PŘEDMĚTU NÁJMU

- I. Nájemce je povinen nejpozději k poslednímu dni trvání nájmu vyklizenou bytovou jednotku odevzdat Pronajímateli ve stavu, v jakém ji převzal, nově vymalovanou, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. Spolu s bytovou jednotkou je Nájemce

povinen vrátit Pronajímateli také všechny klíče, které od něj obdržel. O vrácení bytové jednotky Pronajímateli bude sepsán protokol popisující stav bytové jednotky na konci nájemního vztahu.

2. Nájemce odstraní v bytové jednotce změny, které provedl bez souhlasu Pronajímatele, ledaže Pronajímatel Nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; Nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytové jednotky zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytové jednotky, které bylo způsobeno změnami provedenými Nájemcem bez souhlasu Pronajímatele.
3. V případě, že Nájemce po zániku nájemního vztahu nevyklidí a nepředá bytovou jednotku ve lhůtě stanovené touto Smlouvou, souhlasí s tím, aby Pronajímatel na náklady a nebezpečí Nájemce provedl vyklizení bytové jednotky, a to za pomoci třetího subjektu, jehož výběr ponechává Nájemce na uvážení Pronajímatele.
4. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li Nájemce bytovou jednotku Pronajímateli dle čl. IX. odst. I této Smlouvy v den skončení nájmu, a to až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli bytovou jednotku skutečně odevzdá.

X. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

1. Neuhradí-li Nájemce nájem a zálohy na poplatky za služby způsobem a ve lhůtě stanovené dle čl. V. této Smlouvy, je povinen uhradit zákonný úrok z prodlení za každý den prodlení až do zaplacení.
2. Veškerá oznámení podle této Smlouvy vyžadují písemnou formu. Oznámení jsou doručována druhé smluvní straně buď: a) doporučenou poštou nebo b) kurýrem na níže uvedené adresy, platné do té doby, dokud některá ze smluvních stran písemně postupem dle tohoto článku nesdělí jinou platnou adresu pro písemné oznamování podle této Smlouvy:

Smluvní strany se nad rámec výše uvedeného dohodly, že veškerá oznámení budou duplicitně zasílána na e-mailové adresy.

XI. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

1. Právní vztahy neupravené touto smlouvou se řídí právními předpisy České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato Smlouva může být měněna pouze písemnou formou se souhlasem obou smluvních stran.
3. Tato Smlouva je vyhotovená ve třech stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
4. Stane-li se některé ustanovení této Smlouvy neplatné či neúčinné, přičemž nejde o případ, kdy by neplatnost jednoho ustanovení působila ze zákona neplatnost celé Smlouvy, ať již absolutní nebo relativní, nedotýká se taková neúčinnost nebo neplatnost jednotlivého ustanovení účinnosti ani platnosti ostatních ustanovení této Smlouvy. Strany se zavazují nahradit takové

neúčinné nebo neplatné ustanovení dohodou jiným ustanovením, které bude odpovídat co nejlépe zájmům, záměrům a ekonomickým cílům ustanovení nepatného.

5. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. I – Popis stavu bytové jednotky a protokol o předání a převzetí bytové jednotky

6. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto Smlouvu přečetly, že souhlasí s jejím obsahem a že nebyla uzavřena za jednostranně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují svůj podpis.

Ve Svitavách dne

Ve Svitavách dne

Pronajímatel:

Nájemce:
