

## SMLOUVA O NÁJMU NEMOVITOSTÍ

**Jiří Chládek**

trvale bytem:

bankovní spojení:

(dále jen "pronajímatel") na straně jedné

a

**Dětský domov Dolní Čermná**

IČO: 70857717

561 35 Dolní Čermná 74

bankovní spojení :

zodpovědná osoba: **Stanislava Švarcová (ředitelka)**

(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 nemovitostí (dále jen „smlouva“):

### I.

Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem následujících nemovitostí, jehož součástí je stavba č.p. 169, rod. dům, obec Lanškroun (dále jen „předmět nájmu“). Dům a jednotka č. 2 () č.p. 169 na adrese Nádražní 169, Lanškroun a má 4 pokoje, kuchyň, koupelnu a WC.

### II.

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání předmět nájmu uvedený v článku I. této smlouvy za účelem bydlení.

2. Předmět nájmu může užívat 6 dětí z Dětského domova + vychovatel.

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 předmětu nájmu je 7.

### III.

1. Nájem se uzavírá na dobu určitou, počínaje prvním dnem měsíce října 2019 zpětně, konče posledním dnem měsíce března 2020. V případě, že nájemce řádně plní své platební povinnosti z této smlouvy, smluvní strany sjednávají prodloužení účinnosti smlouvy vždy o další tři měsíce, a to bez nutnosti činit jakákoli právní jednání. V případě, že kterákoliv ze smluvních stran nemá zájem na dalším pokračování trvání účinnosti smlouvy, sdělí tuto skutečnost nejpozději poslední den měsíce předcházejícího měsíci, v němž bude ukončena účinnost smlouvy uplynutím sjednané doby, že nemá zájem na dalším prodloužení nájmu. V takovém případě nájem založený smlouvou skončí posledním dnem sjednané doby.


Nájem předmětu nájmu v průběhu doby oblihační účinnosti smlouvy zaniká též písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem ke dni určenému v dohodě.“

2. Nájemce si před uzavřením této smlouvy předmět nájmu řádně prohlédl a sledal ho způsobem k nastěhování a obývání a dále nájemce potvrzuje, že mu pronajímatel v souladu s § 7a odst. 2. zákona č. 406/2000 Sb., o


hospodaření energií, před podpisem této smlouvy předal průkaz energetické náročnosti budovy, se kterým se nájemce řádně seznámil.

Předmět nájmu bude předán nájemci **1.10.2019**. Při předání a převzetí předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol o stavu vybavení předmětu nájmu, 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 předmětu nájmu ve výši **14.000,- Kč** (slovy čtrnácttisíkorunčeských) měsíčně.
2. V nájemném nejsou zahrnuty tyto poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu: spotřeba el. energie, vodné, stočné, plyn, teplo a teplá voda, internet. Tyto poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu budou hrazeny měsíčně spolu s nájemným paušální zálohovou platbou (dále jen "záloha za služby") ve výši **6.000,- Kč** (slovy šesttisíkorunčeských). Skutečné náklady za ceny služeb budou pronajímatelem vyúčtovány 1x ročně, nejpozději do 30.4. následujícího kalendářního roku. Případné přeplatky či nedoplatky z uvedených vyúčtování si účastníci této smlouvy vzájemně uhradí nejpozději do třiceti (30) dnů ode dne doručení vyúčtování. Koncesionářské poplatky za televizi a rozhlas si hradí nájemce sám.
3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné a zálohy za služby bankovním převodem na účet pronajímatele na základě faktury, která bude zaslána e-mailem na  a to vždy nejpozději do patnáctého (15) dne příslušného měsíce, za který se nájemné a záloha za služby platí.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce uhradí při podpisu nájemní smlouvy peněžitou jistotou ve výši dvou měsíčních nájemů t.j. 28.000,- Kč. Tato jistota bude po dobu nájmu uložena na účtě pronajímatele. Jistota bude použita pronajímatelem na úhradu případných budoucích nákladů pronajímatele na uvedení předmětu nájmu a věcí do stavu, ve kterém byly nájemci předány, ke krytí nákladů spojených s odstraněním škod způsobených nájemcem na předmětu převodu a jeho vybavení, k úhradě dlužného nájemného a nezaplaceného vyúčtování poplatků za služby. Uvedené pohledávky má pronajímatel právo započíst proti pohledávce na vrácení peněžité jistoty. V případě, že uvedené skutečnosti nenastanou, bude peněžítá jistota vrácena nájemci nejpozději do jednoho měsíce od vyklizení a předání předmětu nájmu pronajímateli spolu s úroky z jistoty ve výši zákonné sazby.
5. Při podpisu nájemní smlouvy dne 1.10.2019 se nájemce zavázal uhradit bankovním převodem nájemné za období od 1.10.2019 do 31.10.2019, t.j. 14.000,-Kč, dále zálohovou platbu za služby ve výši 6.000,- Kč. Peněžitou jistotou uhradí nájemce taktéž bankovním převodem dne 1.10.2019.
6. V případě prodlení nájmu se zaplacením nájemného, je tento povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení ve výši 0,2% za každá den prodlení.

#### V.

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu nájemci 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.
2. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody na majetku nájemce a spolubydlících osob vneseného do předmětu nájmu a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemci se doporučuje *MUSI*  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, předmět nájmu prohlédnout, aby zjistil, jak nájemce předmět nájmu 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 předmětu nájmu je nájemce povinen bezodkladně umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě vstup do předmětu nájmu.
- 4.

#### VI.

1. Nájemce se zavazuje :

- platit řádně a včas částky dohodnuté v článku IV. této smlouvy a pečovat o předmět nájmu a jeho vybavení tak, aby na něm nevznikla škoda a užívat předmět nájmu a jeho vybavení pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě,
- oznámit pronajímateli potřebu oprav na tel.č. [REDAKCE] které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav (mimo oprav běžných), 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 na předmětu nájmu a jeho vybavení sám nebo ti, kdo s ním bydlí, nebo třetí osoby, kterým nájemce umožnil do předmětu nájmu přístup,
- udržovat svým nákladem veškeré prostory předmětu nájmu v čistém a užitelném stavu, zejména je povinen provádět drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu a běžnou údržbu předmětu nájmu a to vše v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb.,
- dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz nemovitostí a jejich příslušenství, včetně topných systémů,
- tři měsíce před koncem této nájemní smlouvy na vyzvání umožnit pronajímateli prohlídky s dalším zájemcem o nájem předmětu nájmu. Tato podmínka je závazná pouze v případě, že nebude prodloužena tato smlouva s nájemcem.
- dodržovat klid a pořádek v celém domě, aby nedošlo k rušení nájemníků ve vedlejších bytech a v přízemních prostorech,
- nájemce je povinen při ukončení smlouvy předat pronajaté prostory vymalované bílou barvou, uklizené,
- nájemce je povinen uklízet 1 x týdně schodiště a chodbu, v případě špatného počasí častěji.
- Nájemce svým podpisem stvrdil, že na něj jako osobu, jeho firmu v době před uzavřením nájemního vztahu a během něho nejsou vedeny žádné exekucní, insolvenční a jiné spory a že je schopen a ochoten dostát svým závazkům. V případě, že by se tyto informace nezakládaly na pravdě, bude na věc pohlíženo jako na hrubé porušení smlouvy.

2. Nájemce není oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, pokud v něm sám trvale nebydlí, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a ani v něm 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 užívajících předmět nájmu. 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.
2. Pronajímatel i nájemce mohou ukončit tuto smlouvu písemnou výpovědí za podmínek a v souladu s ustanoveními §§ 2286 – 2291 občanského zákoníku. Výpovědní lhůta je dvouměsíční a začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi.
3. Smluvní strany si zasílají písemná oznámení na poslední 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 předmět nájmu 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 předmětu nájmu a na zařízení a vybavení předmětu nájmu je nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání bytu pronajímateli. Nájemce odstraní v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu



pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození 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 předmětu nájmu pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmětu nájmu skutečně odevzdá. Je-li v předmětu nájmu 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 předmět nájmu dle této nájemní smlouvy prohlédl a shledal ho 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 Lanškrouně 1.10.2019

.....  
  
Pronajímatel  


.....  
  
Nájemce