

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi

1. Pronajímatelem

jméno, příjmení / název právnické osoby: SJM (MUDr. Petr Michna, MUDr. Květoslava Michnová)

datum narození / IČ: 5. 2. 1951 a 20. 3. 1952

bydliště (fyzická osoba) / sídlo (právnická osoba): Šmeralova 568, Příbor 742 58

zastoupená: Mgr. Aleš Michna, bydliště: U Lučního jezu 7a, České Budějovice 37001

číslo občanského průkazu:

kontaktní údaje: 734 153 919, a.michna@seznam.cz (telefon, e-mail)

(dále jen jako „Pronajímatel“) na straně jedné

a

2. Nájemce

Dům dětí a mládeže České Budějovice

U Zimního stadionu 1, České Budějovice

IČ: 60077638

zastoupený ředitelkou RNDr. Hanou Korčákovou, CSc.

(dále jen jako „Nájemce“) na straně druhé

I. Předmět smlouvy

(1) Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 224/6 v druhém nadzemním podlaží domu č. p./č. ev. 224/7 v ulici Žižkova třída, obec České Budějovice (dále jen „Předmět nájmu“).

(2) Pronajímatel se zavazuje, že Nájemci přenechá k užívání Předmět nájmu na dobu stanovenou v čl. II odst. 2 této smlouvy.

(3) Nájemce se seznámil se stavem Předmětu nájmu, přičemž obě smluvní strany konstatují, že nevykazuje nedostatky bránící řádnému užívání.

(4) Součástí smlouvy jsou uvedené stavy měřidel energií a výčet klíčů předaných Pronajímatelem Nájemci souvisejících s užíváním Předmětu nájmu.

II. Doba nájmu

(1) Pronajímatel předá Nájemci Předmět nájmu dne 12. 1. 2024.

(2) Nájem je sjednán na dobu určitou, a to od 12. 1. 2024 do 12. 1. 2026.

III. Způsob užití Předmětu nájmu Nájemcem

(1) Nájemce bude Předmět nájmu užívat řádně.

(2) Nájemce prohlašuje, že hodlá Předmět nájmu užívat pouze k bydlení.

(3) Pracovat nebo podnikat může Nájemce v bytě jen v případě, že to nezpůsobí zvýšené zatížení pro Předmět nájmu ani pro dům, v němž se Předmět nájmu nachází.

(4) Nájemce nesmí chovat v Předmětu nájmu zvíře.

(5) V bytě je zakázáno kouřit.

IV. Další osoby v Nájemcově domácnosti

(1) Nájemce prohlašuje, že Předmět nájmu bude užívat společně s dalšími členy domácnosti, které schválí pronajímatel.

(2) Pronajímatel si touto smlouvou vyhrazuje právo udělení souhlasu s přijetím nového člena do Nájemcovy domácnosti v Předmětu nájmu.

(3) Strany smlouvy shodně prohlašují, že vzhledem k velikosti bytu a jeho vybavení (zejména zdravotně-technickými instalacemi), považují za nejvyšší přiměřený počet 6 osob, které mohou žít společně v této domácnosti včetně samotného nájemce.

V. Nájemné

(1) Nájemné se sjednává ve výši 7.000 Kč za 1 měsíc (pro 1 osobu na 1 pokoji). Nájemce se předem dohodne s pronajímatelem, kolik nájemníků a pokojů využije. V případě, že by na 1 pokoji byly ubytované 2 osoby, je cena nájmu 4.700,- Kč / 1 os./ 1 měsíc. Zahájení nebo ukončení ubytování nového nájemníka bude vždy zaznamenáno také zápisem aktuálního stavu měřidel viz příloha č. 1.

(2) Nájemné se platí zpětně po uběhnutém čtvrtletí od zahájení ubytování alespoň jednoho z nájemníků, a to bezhotovostně na účet Pronajímatele č. 1007297016/3030 vedený u Air bank.

(3) V nájemném je zahrnuta úplata za plnění spojená s užíváním bytu a související služby v míře uvedené v bodě VII.

(4) První platba nájmu proběhne přes účet po uplynutí prvního čtvrtletí od zahájení ubytování. Nájemce s podpisem této smlouvy zaplatí v hotovosti kauci (jistotu) pronajímateli (popř. jeho zástupci) ve výši 12.000,- Kč/ 1 os. Kauce je vratná při ukončení nájmu - v případě, že nájemník splní znění článku X, článku IX a článku XI odstavce 3.

VI. Zvyšování nájemného

(1) Pronajímatel případně zvýší nebo sníží nájem až s dodatkem oboustranné schválené smlouvy nebo s uzavřením nové smlouvy po skončení stávající.

VII. Plnění spojená s užíváním bytu a související služby a úplata za ně

(1) Pronajímatel zajistí nájemci prostřednictvím dodavatelů tato plnění spojená s užíváním bytu a související služby:

a) náklady za topení, elektřinu, plyn a vodu – hradí pronajímatel z nájemného do výše 2.000,- Kč za osobu. Nad tuto výši uhradí náklady nájemci rovným dílem pronajímateli. Při nižších nákladech pronajímatel nevrací zbývající částku.

b) internetové připojení, rozhlasové poplatky a ostatní domovní poplatky (např. fond oprav) – hradí pronajímatel.

c) televizní poplatky – náklady hradí nájemníci, pokud mají zájem o tuto službu zájem.

VIII. Jistota

(1) Nájemce poskytl při podpisu této smlouvy Pronajímateli jistotu (kauci), že zaplatí nájemné a splní povinnosti vyplývající z nájmu, a to ve výši dvounásobku měsíčního nájemného.

IX. Ukončení nájmu

(1) Nájem končí uplynutím doby nájmu sjednané v čl. II této smlouvy.

(2) Nájem lze dále kdykoliv ukončit dohodou stran nebo výpovědí.

(3) Nájemce může vypovědět nájem kdykoliv bez uvedení důvodu, avšak vždy písemnou formou a v tříměsíční výpovědní době. Výpovědní doba začíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla Pronajímateli.

(4) Pronajímatel může nájem vypovědět pouze ze zákonem stanovených důvodů.

(5) Pro účely výpovědi se strany dohodly, že za hrubé porušení povinností Nájemce se vždy považuje zejména:

a) poruší-li Nájemce opakovaně pravidla obvyklého chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a nesjedná nápravu ani po upozornění ze strany Pronajímatele,

b) nájemci jsou povinni se spolupodílet na úklidu bytu a společných prostor bytového domu,

c) chování zvířete nájemcem v bytě,

d) nehradí-li Nájemce nájem dle stanovených podmínek ani po upozornění Pronajímatele.

X. Vrácení Předmětu nájmu při skončení nájmu

(1) Při skončení nájmu uvede Nájemce Předmět nájmu do původního stavu, odstraní v něm veškeré změny provedené se souhlasem či bez souhlasu Pronajímatele, ledaže se strany o určité změně zvláště dohodnou, že ji Nájemce odstranit nemusí a Předmětu nájmu vyklidí.

(2) Nájemce předá Předmět nájmu Pronajímateli nejpozději v den ukončení nájmu.

(3) xxx

(4) Nevyklidí-li nájemce byt ve sjednané lhůtě, jsou pronajímatelé oprávněni tak učinit sami na náklady nájemce, přičemž nájemce svým podpisem na této smlouvě vyslovuje souhlas s tím, aby veškeré náklady vynaložené pronajímateli v souvislosti s vystěhováním nájemce a uvedením předmětu nájmu do původního stavu byly pronajímatelům uhrazeny z nájemcem dříve složené jistoty. V případě, že výše jistoty nebude postačovat k úhradě takto vynaložených nákladů, zavazuje se nájemce uhradit rozdíl mezi výši skutečně vynaložených nákladů a výši jim složené jistoty k rukám pronajímatelů do 3 dnů poté, kdy k tomuto bude ze strany pronajímatelů vyzván.

XI. Ostatní práva a povinnosti stran

(1) Touto smlouvou neuděluje Pronajímatel Nájemci souhlas, aby si Nájemce či jeho prostřednictvím jiné osoby zřídily v Předmětu nájmu trvalé bydliště.

(2) Práva a povinnosti stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí českým právním řádem, zejména občanským zákoníkem.

(3) Nájemník uhradí veškeré škody, které případně pronajímateli způsobil na bytě, jeho vybavení, věcech pronajímatele, věcech ostatních nájemníků a škody způsobené sousedům. Toto se nevztahuje na běžné opotřebení věcí při užívání. Tímto zároveň pronajímatel doporučuje nájemníkovi, aby měl uzavřené vhodné pojištění občanské odpovědnosti (takové, které je bez výluk na věci užívané na základě nájemních smluv apod.).

(4) Nájemce je povinen provádět a hradit náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jakož i drobné opravy související s užíváním bytu.

Nájemce tímto bere na vědomí, že za drobné opravy bytu se považuje zejména: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, rolet a žaluzií, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i datového vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonu a lapačů tuku, opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsávačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní.

Nájemce bere rovněž na vědomí, že za náklady spojené s běžnou údržbou bytu se považují náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle po delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v předchozím odstavci, dále malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry. Nájemce svým podpisem na této smlouvě vysloveně stvrzuje, že byl na tyto své povinnosti ze strany pronajímatele řádně upozorněn.

XII. Rozhodčí doložka

(1) Všechny spory vznikající z této smlouvy a v souvislosti s ní budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu jedním rozhodcem jmenovaným předsedou Rozhodčího soudu.

XIII. Závěrečná ustanovení

(1) Tato smlouva může být měněna pouze písemnými dodatky na základě souhlasu obou stran.

(2) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, při čemž každá ze stran obdrží po jednom.

(3) Tato smlouva nabývá platnosti i účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

(4) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před podpisem přečetly, že s jejím obsahem bezvýhradně souhlasí a na důkaz této své svobodné vůle připojují své podpisy.

V Č. Budějovicích dne 12. 1. 2024


.....
Pronajímatel

V Č. Budějovicích dne 12. 1. 2024

DŮM DĚTI A MLÁDEŽE
(2) U Zimního stadionu 1
370 01 České Budějovice
IČO: 600.77.838


.....
Nájemce

Příloha č. 1

Jméno nového nájemníka a datum nastěhování: Luka Rilović, 12. 1. 2024

Počáteční stav měřidel k tomuto dni a podpis obou stran:

Plyn: 554,365 m³

Voda: 1958,274 m³

Elektřina: 14117,0 kWh



Datum odstěhování a konečný stav měřidel k tomuto dni podpis obou stran:

Jméno nového nájemníka a datum nastěhování:

Počáteční stav měřidel k tomuto dni a podpis obou stran:

Datum odstěhování a konečný stav měřidel k tomuto dni podpis obou stran: