

Smlouva o nájmu bytu

Smluvní strany:

1) **Josef Wanke**

trvale bytem

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

2) **Domov Dolní zámek**

IČ 71194011

sídlem Aloise Jiráska 44, 549 57 Teplice nad Metují

zastoupen Mgr. Lucií Havrdovou

(dále společně jen „**nájemce**“)

společně také jen jako „**smluvní strany či strany**“, není-li třeba užít konkrétního označení každého z nich,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též jako „o. z.“), v platném znění, tuto

Smlouvu o nájmu bytu

(dále jen jako „**Smlouva**“)

I.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem jednotky č. 1 nacházející se ve stavbě č. p.

nacházející se v 1. nadzemním podlaží, která se

skládá z předsíně, jednoho pokoje s kuchyňským koutem, koupelny spojené s WC. Bytová jednotka je vybavena nábytkem a spotřebiči, když vybavení je podrobně popsáno v předávacím protokole.

(dále také „**předmět nájmu**“).

II.

Účel smlouvy

1. Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci předmět nájmu specifikovaný v čl. I. odst. 1. této smlouvy do užívání. Nájemce předmět nájmu specifikovaný v čl. I. odst. 1. do užívání přijímá a zavazuje se hradit nájemné a platby za služby poskytované v souvislosti s předmětem nájmu sjednané v čl. V. této smlouvy.

III.

Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se sjednává na dobu určitou a to od 1.1.2025 do 30.6.2025.

IV.

Předání a převzetí bytu

1. Předmět nájmu uvedený v čl. I. odst. 1. této smlouvy předá pronajímatel nájemci dne 1.1.2025 pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.

2. O předání a převzetí bytu bude mezi pronajímatelem a nájemcem sepsán předávací protokol, který se po podpisu všemi účastníky smlouvy stává přílohou této smlouvy. Do protokolu se uvede stav bytu a jeho vybavení (včetně fotodokumentace), stavy měřidel vody, plynu a elektřiny.

3. Po zániku nebo ukončení nájmu bytu se nájemce zavazuje byt předat ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon, i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl nájemce prokazatelný písemný souhlas pronajímatele. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání bytu (dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb.). Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatel na náklad nájemce, když nájemce má povinnost o nutných opravách pronajímatele bez zbytečného odkladu upozornit.

V.

Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Nájemné je smluvní a sjednává se ve výši **11.000,- Kč** měsíčně (slovy: jedenáct tisíc korun českých).
2. Vedle nájemného se nájemce zavazuje hradit poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu formou měsíčních záloh ve výši **3.500,- Kč** (slovy: tři tisíce pět set korun českých), které obsahují zálohu na vodné a stočné a zálohu na elektrickou energii.
3. Měsíční nájemné spolu se zálohami na poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen platit pronajímateli řádně a včas na jeho účet vedený u společnosti [REDACTED], nejpozději dvacátého dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí. O případné změně čísla účtu bude nájemce vhodným způsobem včas informován. První nájemné a poplatky za služby jsou splatné při převzetí bytu.
4. Skutečnou výši úhrady za poplatky za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, zúčtuje se zaplacenými zálohami pronajímatel nájemci bez zbytečného odkladu po obdržení celkového vyúčtování od poskytovatele těchto služeb, a na žádost nájemce mu umožní nahlédnout nejpozději do 4 měsíců po skončení zúčtovacího období do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby. Nedoplatek i přeplatek jsou splatné do jednoho měsíce po předložení vyúčtování.
5. Námitky proti vyúčtování musí nájemce uplatnit písemně u pronajímatele nejpozději do stanoveného termínu, který musí respektovat minimální lhůtu pro podání reklamace stanovenou právním předpisem, pokud ji tento stanoví, a pokud ji nestanoví, nesmí být kratší než 15 kalendářních dnů.
6. Nezaplatí-li nájemce nájemné do deseti dnů po jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, ve výši stanovené platným právním předpisem.
7. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že nájemce nebude skládat vratnou peněžitou jistotu (kauci).

VI.

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

1. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu jsou obecně upraveny v platných právních předpisech, zejména v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších

předpisů, zvláštních právních předpisů, kterými se provádí občanský zákoník, a zvláštních předpisů souvisejících.

2. Nájemce je dále povinen dodržovat všechna ujednání obsažená v této nájemní smlouvě. Pokud v období po uzavření nájemní smlouvy dojde ke změně právních předpisů, řídí se smluvní strany vždy jejich platným zněním.

3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu. V případě porušení této povinnosti se nájemce dopustí zvláště závažného porušení povinnosti vyplývající z nájmu, pro které je pronajímatel oprávněn vypovědět nájemní smlouvu ve smyslu ustanovení § 2291 odst. 1 občanského zákoníku.

4. Nájemce je povinen po předchozím oznámení umožnit prohlídku předmětu nájmu na žádost pronajímatele, a to za účelem dodržování všech smluvních povinností, když tuto prohlídku musí umožnit nájemce pronajímateli minimálně 1x za tři kalendářní měsíce.

5. Nájemce není oprávněn provozovat v předmětu nájmu podnikatelskou činnost nebo používat adresu předmětu nájmu v souvislosti s podnikatelskou činností. V případě porušení této povinnosti se nájemce dopustí zvláště závažného porušení nájemní smlouvy, pro které je pronajímatel oprávněn vypovědět nájemní smlouvu ve smyslu ustanovení § 2291 odst. 1 o. z.

6. Nájemce se zavazuje, že bude byt, společné prostory a zařízení bytu a domu užívat obvyklým způsobem a s péčí řádného uživatele a bude dodržovat domovní klid. Nájemce se zavazuje, že v předmětu nájmu nebude kouřit, když porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinnosti vyplývající nájemci z nájmu.

7. Nájemce se zavazuje provádět pravidelný úklid a údržbu společných prostor.

8. Nájemce není oprávněn provádět v předmětu nájmu stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Drobné opravy v bytě a běžnou údržbu bytu ve smyslu nařízení vlády č. 308/2015 Sb. provádí nájemce na svůj náklad. Nezajistí-li nájemce včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím vyrozumění nájemce na svůj náklad sám a požadovat po nájemci náhradu, přičemž k jejímu, byť i částečnému pokrytí slouží v první řadě peněžitá jistota složená nájemcem dle čl. V. odst. 7. této smlouvy.

9. Pronajímatel je povinen předat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

10. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.

11. Nájemce se zavazuje, že předmět nájmu bude užíván pouze jeho zaměstnanci.

VII.

Zánik nájmu bytu

Nájem zanikne uplynutím doby, na kterou je sjednán, písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem a dalšími způsoby stanovenými v o. z. (zejména výpovědí).

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

2. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek.

3. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu oběma stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.

4. Doručuje se na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. Smluvní strany sjednávají fikci doručení pro případ, že adresát jemu určenou zásilku nepřevzme, odmítne převzít, popř. nevyzvedne u provozovatele poštovní licence v jím stanovené úložní lhůtě. Taková zásilka tak bude považována za doručenou desátým dnem od uložení.

5. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu řádně prohlédl a tento byl předán ve stavu způsobilém užívání.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží pronajímatel a jeden obdrží nájemce.

Přílohy:

1. Protokol o předání a převzetí bytu

V Teplicích nad Metují dne

.....
pronajímatel

.....
nájemce