

**Smlouva o nájmu bytu**  
**uzavřená dle § 2274 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku**  
**mezi těmito stranami**

Mgr. **Barbora Koucká**, nar.:

, 460 01 Liberec IV - Perštýn

tel: ..... , e-mail: @

(dále jen „Pronajímatel“)

a

**Volejbalový klub Dukla Liberec, p.o.**

Se sídlem Jeronýmova 522/14, 460 07 Liberec 7, IČ: 46746765

ředitel p.o.: Mgr. Pavel Šimoníček

kontaktní osoby: Jana Kučerová tel: 608 413 713, e-mail:jana.kucerova@vkdukla.cz

Miloslav Souček tel: 608 821 776

(dále jen „Nájemce“)

**Čl. I.**  
**Úvodní ustanovení**

1. Pronajímatel prohlašuje, že je členem SVJ Jeronýmova 566-569 a je vlastníkem bytové jednotky č. 569/37 o velikosti 35 m<sup>2</sup>, 1+kk, která se nachází v 5. patře sedmipatrového domu č.p. 569, v části obce Liberec VII-Horní Růžodol, která stojí na pozemku parc. č. 316/9, označeného jako zastavěná plocha a nádvoří. Stavba i pozemek zapsán u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, jak je uvedeno na LV č. 1961 (dále jen „Byt“).

Celková výměra podlahové plochy Bytu činí 35 m<sup>2</sup> a výčet místností je tento:

Pokoj s kuchyňskou linkou, předsiň, koupelna včetně WC, balkón.

K uvedenému Bytu ne/přísluší sklepní kóje umístěná v domě.

2. Obě smluvní strany prohlašují, že stav, vybavení a příslušenství Bytu včetně stavu měřidel u jednotlivých médií ke dni podpisu této Smlouvy jsou uvedeny v předávacím protokolu, který je nedílnou součástí této Smlouvy.

3. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že v tomto Bytě sám nebydlí, a že jej fakticky neužívá.

4. Pronajímatel byl obeznámen a podpisem této smlouvy souhlasí s tím, že její plné znění bude Nájemce z titulu svých povinností státní příspěvkové organizace zveřejňovat v systému registru smluv na stránkách veřejné správy, které spravuje Digitální a informační agentura.

## **Čl. II.**

### **Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel touto Smlouvou přenechává Nájemci k užívání Byt specifikovaný čl. I. odst. 1. Smlouvy, a to za účelem zajištění bytových potřeb Nájemce a Nájemce tento Byt přejímá a zavazuje se platit Pronajímateli za jeho užívání sjednané nájemné vč. úhrad za plnění spojená s užíváním Bytu dle ustanovení této smlouvy.
2. Pronajímatel přenechává Byt Nájemci ve stavu způsobilém k obvyklému užívání.

## **Čl. III.**

### **Doba nájmu**

1. Nájem Bytu dle této Smlouvy se sjednává na dobu určitou, a to **od 1. 6. 2025 do 31. 5. 2026**. Strany vylučují možnost automatické prolongace této smlouvy. Pokud Nájemce bude mít zájem o prodloužení doby nájmu, oznámí toto Pronajímateli dva měsíce před ukončením doby trvání nájmu. Eventuální prodloužení doby nájmu bude řešeno písemným dodatkem Nájemní smlouvy.
2. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem jen v případech dle § 2287 zák.č. 89/2012 Sb. Výpověď musí mít písemnou formu, výpovědní lhůta je tříměsíční a odpočítává se od prvního dne následujícího měsíce po jejím doručení (osobně, mailem nebo doporučeným dopisem) druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem z důvodů stanovených zák.č. 89/2012 Sb. v zákonem stanovené lhůtě. Poruší-li Nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má Pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu Nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal.
4. Nájemce se zavazuje předmět nájmu vyklidit a vyklizený předat Pronajímateli, nejpozději v den skončení nájmu. Nájemce je povinen předat byt v řádném stavu a čistý s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě potřeby jej na vlastní náklady uvede do původního stavu.

## **Čl. IV.**

### **Nájemné**

1. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli měsíčně nájemné ve výši 9.000,- Kč (slovy: Devět tisíc korun českých), zálohy na elektrickou energii si zajistí Nájemce u dodavatele elektřiny na své jméno.
2. Částka dle bodu 1. Čl. IV obsahuje paušální úhradu za nájemné a úhrady za služby spojené s užíváním Bytu.
3. Nájemné je splatné měsíčně do 5. dne příslušného kalendářního měsíce, na který se platí nájemné, a to bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele u banky ....., číslo účtu ....., pod VS 56937. Pro včasnost platby je rozhodující den připsání platby na účet Pronajímatele.

4. Smluvní strany se dohodly, že Nájemce je po dobu trvání nájmu oprávněn přijímat nové členy domácnosti vždy s předchozím souhlasem Pronajímatele, a to s ohledem na vlastní povinnosti Pronajímatele vůči Správě SVJ nemovitosti. V případě, že Nájemce povinnosti dle tohoto odstavce Smlouvy nesplní, bude se jednat o zvlášť závažné porušení povinností Nájemce, které zakládá pronajímateli právo k výpovědi této Smlouvy.

6. Smluvními stranami sjednané peněžní prostředky k zajištění nájemného (kauci) ve výši 20.000,-- Kč (slovy: Dvacet tisíc korun českých), (dále jen „kauce“), Nájemce uhradí převodem na účet a pod VS , uvedený v bodě 3. Čl. IV., a to nejpozději do .....

7. Pokud kdykoliv v průběhu trvání nájemního vztahu Nájemce neuhradí v plné výši a včas nájemné, bude tato kauce Pronajímatelem použita na uhrazení případných nedoplatků. Pokud kauce nebo její část bude takto Pronajímatelem prokazatelně použita, je Nájemce povinen doplatit část použité kauce tak, aby kauce byla opět ve sjednané plné výši, a to do 5 dnů ode dne, kdy byl Pronajímatelem vyrozuměn o použití této kauce.

8. V případě, že Nájemce po uplynutí doby nájmu nevrátí Byt a vybavení pronajímateli v původním stavu, v jakém ho převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, bude kauce použita na náhradu bezdůvodného obohacení a škody, která takto Pronajímateli vznikne, zejména na uvedení Bytu do původního stavu. Pronajímatel je oprávněn požadovat po Nájemci náhradu nákladů spojených s uvedením bytu a vybavení do původního stavu, pokud kauce nepostačila na jejich pokrytí. Tyto další náklady je Nájemce povinen uhradit do 5 dnů ode dne jejich vyúčtování.

9. V případě, že nebude nutné kauci, nebo její část použít, Pronajímatel vrátí kauci v plné výši nebo její část Nájemci, a to do 5 dnů od ukončení tohoto smluvního vztahu na účet Nájemce vedený u České národní banky, č. 61936881/0710 pod VS 56937.

## **Čl. V.**

### **Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen předat Nájemci Byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a je povinen zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Bytu a společných prostor.

2. Nájemce je povinen udržovat Byt po dobu trvání nájmu ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nájemce není oprávněn provádět v Bytě žádné stavební úpravy ani jinak měnit jeho charakter a dispozice. V případě, že by Nájemce povinnosti uvedené v tomto odstavci Smlouvy porušil, jedná se o zvlášť závažné porušení povinností Nájemce, které zakládá Pronajímateli právo k výpovědi této Smlouvy.

3. Pronajímatel dále:

a) má právo na placení sjednaného nájemného ve sjednané době řádně a včas, dle této smlouvy.

b) má právo vstupu do Bytu za účelem ověření, zda je Byt užíván řádným způsobem a za účelem kontroly, zda nedochází ke škodám na Bytě. Je však povinen dohodnout datum vstupu předem.

c) má povinnost předat Byt ve stavu způsobilém k jeho užívání a zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním Bytu po dobu nájmu.

d) má právo, v případě, že Nájemce nevyklidí Byt do 10 dnů po ukončení nájmu dle této smlouvy a dojde k prodlení s předáním Bytu zpět nájemci, Byt otevřít a za přítomnosti svědka jej vyklidit, dále pak věci Nájemce a osob, které s ním byt užívají, uskladnit, a to na nebezpečí a náklady Nájemce. S tímto postupem Nájemce souhlasí a svým podpisem na této smlouvě níže dává Pronajímateli plnou moc k takovému jednání.

e) odstraní bez zbytečného odkladu závady, které mu byly Nájemcem nahlášeny, a které brání řádnému užívání Bytu. Toto ustanovení se nepoužije v případě drobných závad nebo závad způsobených Nájemcem nebo osobami, kteří se v Bytě nacházejí.

4. Nájemce dále:

a) je oprávněn po dobu trvání této smlouvy Byt užívat pouze v souladu s jeho účelem, tj. k bydlení, Byt řádným způsobem udržovat a provádět jeho běžnou údržbu na své náklady, platit sjednané nájemné řádně a včas dle ustanovení této smlouvy.

b) a osoby s ním žijící ve společné domácnosti mají vedle práva užívat Byt i právo užívat společné prostory, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

c) je povinen provádět na své náklady drobné opravy a údržbu v Bytě, související s jeho běžným užíváním

d) je povinen dodržovat Domovní řád bytového družstva – správce nemovitosti.

## **Čl. VI. Zánik nájmu**

1. Nájemní vztah založený touto Smlouvou zaniká:

- uplynutím doby, na kterou byl sjednán,
- kdykoli písemnou dohodou mezi Nájemcem a Pronajímatelem,
- písemnou výpovědí Pronajímatele z důvodů porušení ustanovení Čl. IV Smlouvy, přičemž v takovém případě má Pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a výpověď je platná dnem doručení výpovědi Nájemci.
- písemnou výpovědí Pronajímatele s tříměsíční výpovědní dobou, přičemž může vypovědět nájem Nájemci z důvodů uvedených v občanském zákoníku (zejména ustanovení § 2288 občanského zákoníku).

2. Při zániku nájmu je Nájemce povinen Byt vyklidit, a to k poslednímu dni nájmu, a předat ho Pronajímateli ve stavu, v jakém ho převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání. Nájemce je povinen předat předmět nájmu vyklizený, uklizený a čistý, pokud se tak nestane, zaplatí Nájemce úklidovou službu. O předání Bytu Nájemcem zpět Pronajímateli se strany zavazují sepsat zápis, v němž zachytí stav předávaného Bytu a stavy měřidel u jednotlivých médií.

**Čl. VII.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Práva a povinnosti v této Smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními občanského zákoníku.
2. Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu.
3. Tuto Smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma smluvními stranami.
4. Pronajímatel a Nájemce shodně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem přečetli, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek

V Liberci dne

.....  
Mgr. Barbora Koucká

.....  
Za Volejbalový klub Dukla Liberec, p.o.  
Ředitel p.o. – Mgr. Pavel Šimoníček

Přílohy:

1. Předávací protokol
2. Výpis vlastnictví z Katastrálního úřadu Liberec
3. Domovní řád – v domě