

Smlouva o nájmu bytu

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

čl. I

Úvodní ustanovení

Pronajímatel prohlašuje, že vlastní bytovou jednotku č. 1586/805 o dispozici 2+kk, nacházející se na 3. nadzemním podlaží domu v ulici V přístavu, č. p. 1586, a že splnil veškeré zákonné podmínky pro realizaci nájemního vztahu. Výše uvedená bytová jednotka je zapsána na LV. č. 8645 v katastrálním území Holešovice, obec Praha, okres hlavní město Praha, a to u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

čl. II

Předmět smlouvy

Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci do užívání výše uvedený byt, který se sestává ze 2 pokojů, kuchyňského koutu, koupelny, komory, WC a předsíně o celkové ploše cca 70,2 m² dále pak terasy a garážového stání č. 63, které se nezapočítávají do celkové podlahové plochy bytu, (dále jen „předmětný byt“). Smluvní strany se dohodly, že předmětný byt bude předán nájemci do užívání nejpozději do 5 pracovních dnů od podpisu smlouvy.

čl. III

Účel smlouvy

Pronajímatel přenechává nájemci předmětný byt do užívání výhradně za účelem bydlení člena Rady Energetického regulačního úřadu.

čl. IV

Doba nájmu

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

čl. V

Výše a způsob úhrady nájmu

1. Výše plateb za užívání předmětného bytu a vedlejší poplatky

- a) Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši nájemného za užívání předmětu smlouvy v částce 29 000 Kč (slovy: dvacet devět tisíc korun českých) měsíčně. Služby spojené s užíváním bytu nejsou součástí nájemného uvedeného výše. Uživatelem bytu ze strany nájemce bude člen Rady Energetického regulačního úřadu (dále jen „uživatel bytu“). Cenu za veškeré služby spojené s užíváním předmětu nájmu a energie si bude platit samostatně tento uživatel bytu.

Obě strany se výslovně dohodly, že pronajímatelé nejsou oprávněni nájemci zvyšovat nájemné.

2. Termíny a způsob platby za užívání bytu včetně vedlejších poplatků

- a) První platba nájemného, ve výši 29 000 Kč (slovy: dvacet devět tisíc korun českých) bude uhrazena poměrnou částí k celkovému počtu dnů v aktuálním měsíci podle data podpisu smlouvy pronajímateli, a to převodem na účet pronajímatele do 10 pracovních dnů od podpisu této smlouvy. Další platby nájemného celkové výši 29 000 Kč (slovy: dvacet devět tisíc korun českých) měsíčně bude nájemce hradit bankovním převodem na účet pronajímatele, č. účtu: 189455622 /0600, a to vždy nejpozději k poslednímu dni v měsíci na jeden měsíc následující, a to až do ukončení nájemního vztahu založeného touto smlouvou. Včasným zaplacením se rozumí odepsání částky nájemného nejpozději v den splatnosti z účtu nájemce.
- b) Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce složí k pronajímateli vratnou kauci ve výši 30000 Kč, (slovy: třicet tisíc korun českých). Tato kauce bude nájemcem uhrazena převodem na účet pronajímatele do 10 pracovních dnů od podpisu této smlouvy.
Účelem kauce je zajištění úhrad splatných pohledávek pronajímatele, které vzniknou vůči nájemci z titulu poškození předmětného bytu či jeho zařízení včetně poškození společných částí budovy, ve které se předmětný byt nachází, a dále k zajištění úhrad pohledávek za nájemné. Nájemce se zavazuje, že nejpozději ke dni ukončení nájemního vztahu založeného touto nájemní smlouvou, uhradí veškeré své závazky na nájemném vůči pronajímateli a pronajímatel se zavazuje, že nejpozději v den převzetí předmětného bytu zpět od nájemce vyplatí nájemci složenou kauci zpět převodem na účet nájemce v plné výši, vyjma případů, kdy dojde k porušení povinností nájemce specifikovaných v tomto odstavci. Pokud nájemce ke dni ukončení tohoto nájemního vztahu nepředá pronajímateli byt v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, je pronajímatel oprávněn čerpat prostředky z této kauce na úhradu oprav a poškození způsobených nájemcem v průběhu trvání nájemního vztahu nebo na úhradu nedoplatků nájemného.
- c) S ohledem na platnou legislativu pro státní správu je pronajímatel povinen vždy vratnou kauci vrátit - připsat na bankovní účet nájemce nejpozději do 31. 12. příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen tuto vratnou kauci do 10. 1. následujícího roku uhradit na bankovní účet pronajímatele.
- d) Pronajímatel zajistí po dobu nájmu nezbytné služby, a to na náklady uživatele bytu. Má se za to, že nezbytnými službami jsou dodávky vody, elektřiny, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí domu, zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání, provoz a čištění komínů, případně provoz výtahu. Za včasné úhrady služeb dle tohoto odstavce je odpovědný uživatel bytu.
- e) V případě, že nájemce neuhradí platbu za nájemné podle smlouvy v termínu určeném v bodě a) tohoto odstavce, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

čl. VI

Práva a povinnosti smluvních stran

Práva a povinnosti pronajímatele:

- a) Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět smlouvy dle čl. II této smlouvy ve stavu způsobilém ke smluvenému užívání, udržovat předmět smlouvy v řádném stavu a zajišťovat opravy (mimo drobných oprav podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu), nevznikla-li škoda či porucha vinou nájemce nesprávným zacházením
- b) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu smlouvy
- c) Pronajímatel má právo na prohlídku předmětu smlouvy za přítomnosti zástupce nájemce po předchozí domluvě s nájemcem, a to za účelem kontroly jeho stavu a užívání

- d) Pronajímatel je povinen poskytnout potřebnou součinnost uživateli bytu k tomu, aby tento uživatel mohl provádět úhrady veškerých služeb spojených s užíváním předmětu nájmu na samostatném smluvním základě.

Práva a povinnosti nájemce:

- a) platit řádně a včas nájemné spojené s užíváním předmětu smlouvy dohodnuté v čl. V této smlouvy
- b) užívat předmět smlouvy pouze k účelu dohodnutému ve smlouvě
- c) oznámit pronajímateli potřebu oprav (mimo drobných oprav běžných), které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla, pokud pronajímatel nezajistí tuto opravu v termínu dohodnutém s nájemcem, je nájemce oprávněn ji provést a požadovat od pronajímatele úhradu vynaložených nákladů.
- d) udržovat na své náklady předmět smlouvy v čistém a užitelném stavu, zejména provádět běžné vnitřní opravy a údržbu
- e) neprovádět v předmětu smlouvy bez písemného souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny
- f) dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz nemovitostí a jejich příslušenství, včetně topných systémů
- g) není oprávněn přenechat předmět smlouvy do užívání třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele ani v předmětu smlouvy bez písemného souhlasu pronajímatele další osoby ubytovat na dobu delší než 7 dní
- h) povinen užívat předmět smlouvy a jeho zařízení řádně a v souladu s dobrými mravy, tak aby neomezoval ostatní ve výkonu jejich práv, zejména dodržovat noční klid po 22. hodině a ostatní ustanovení domovního řádu
- i) povinen odstranit závady a poškození, které způsobil sám nebo ti, kdo s ním bydlí
- j) umožnit pronajímateli po celou dobu nájemního vztahu po předchozí domluvě a za přítomnosti zástupce nájemce, prohlídku předmětu smlouvy za účelem ověření, zda je předmět smlouvy udržován v pořádku a obyvatelném stavu tak, jak byl převzat nájemcem
- k) v případě skončení nájmu předmět smlouvy vyklidit a odevzdat zpět pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Užívat předmět smlouvy tak, aby nedošlo ke škodě na něm ani na jeho vybavení
- l) po skončení nájmu nemá nájemce právo na náhradní ubytování, popř. nájem

čl. VII

Skončení nájmu

Nájem bytu zanikne:

- a) písemnou dohodou obou smluvních stran – smluvní strany na základě písemné dohody oboustranně prohlásí, že ruší závazek založený touto nájemní smlouvou a provedou vzájemné vyúčtování nedoplatků, přeplatků a složené kauce nájemcem.
- b) v případě hrubého porušení kteréhokoli ujednání podle čl. VI této smlouvy, nebo opakovaného porušování jakéhokoliv jiného ustavení této smlouvy, je poškozený účastník oprávněn od smlouvy odstoupit. V případě prodlení se zaplacením nájemného, je pronajímatel oprávněn od smlouvy odstoupit, dosáhne-li prodlení nejméně 30 (slovy: třiceti) kalendářních dnů, přičemž včasným zaplacením se rozumí, že v den splatnosti byla příslušná částka odepsána z účtu nájemce. Odstoupení od smlouvy musí být provedeno písemným vyrozuměním, které obsahuje přesné vymezení důvodu odstoupení, jinak je neplatné. Odstoupení je účinné dnem doručení písemného vyrozumění o odstoupení od smlouvy příslušnému účastníkovi. Pronajímateli se doručuje na jeho kontaktní adresu uvedenou v této smlouvě, nájemci se doručuje na adresu pronajíatého bytu a současně na adresu jeho sídla uvedenou v této smlouvě. Doručuje se osobně nebo kurýrem proti podpisu nebo poštou doporučeně s dodejkou (na doručenkou). Vyrozumění o odstoupení od smlouvy zaslané poštou se považuje za doručené, bylo-li podle tohoto článku řádně odesláno, a to desátý kalendářní den po dni odeslání (i když se adresát o něm nedozvěděl), pokud podle data převzetí zásilky nebylo adresátem nebo pro něj převzato dříve.
- c) výpovědí ze strany nájemce bez udání důvodů, přičemž výpovědní doba činí 3 měsíce a běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
- d) výpovědí ze strany pronajímatele bez udání důvodů, přičemž výpovědní lhůta činí 3 měsíce a může být uplatněna nejdříve 24 měsíců od nabytí účinnosti této smlouvy.

čl. VIII

Závěrečná ustanovení

- a) Smluvní strany se dohodly, že veškerá vzájemná komunikace bude probíhat elektronickou poštou.

Email pronajímatele:

Email nájemce: _____

- b) Nájemce potvrzuje, že si *byť*, který je předmětem této nájemní smlouvy, prohlédl a shledal ho v pořádku pro normální užívání a tento stav stvrdil v den převzetí byt svým podpisem předávacího protokolu, případně své výhrady uvedl do předmětného předávacího protokolu
- c) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno vyhotovení pronajímatel.
- d) Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze formou písemného, oboustranně odsouhlaseného dodatku.
- e) V otázkách neupravených touto smlouvou se použije přiměřené ustanovení Občanského zákoníku.
- f) Nájemce je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv. Pronajímatel bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění v Registru smluv.
- g) Tato smlouva nabývá platnosti podpisem oběma smluvními stranami a účinnosti dnem jejího uveřejnění v Registru smluv. O dni účinnosti smlouvy je nájemce povinen pronajímatele písemně uvědomit.
- h) Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně, nikoliv za jednostranně nevýhodných podmínek a že porozuměly jejímu obsahu, což stvrzují svými podpisy.
- i) Pokud se některá ustanovení této smlouvy dostanou do rozporu s obecně platnými právními předpisy, a z tohoto důvodu se stanou neplatnými, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy v platnosti.