

SMLOUVA o nájmu bytu

Smluvní strany:

Pronajímatel:

Firma: Zangberg s.r.o.,
Firma: IČO: 27369200, DIČ: CZ27369200
Se sídlem: Legerova 21, Kolín III, 280 02
tel. 603 557 497
email: xjirifx@gmail.com,
jednatel firmy: Jiří Funda
číslo účtu: 198861331/0300

- dále jen jako pronajímatel -

Nájemce:

paní: Šárka Lejsková
rodné číslo: 935117/0829
trvale bytem: Hrbíťovná 166, Sendražice, Kolín
e-mail: lejskovas@email.cz
tel: 722 179 854

- dále jen jako nájemce -

uzavírají v souladu s §2235 zákona č. 89/2012 Sb. (nový občanský zákoník) (dále je „smlouva“):

Článek I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel ve svém výlučném vlastnictví vlastní:

- Bytovou jednotku č.3 o velikosti 80,9 m² nacházející se ve 2. patře domu č.p. 20, ulice Legerova, k.ú. Kolín, zapsané na LV č. 13392 pro Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín.
(dále jen byt, předmět nájmu).

Článek II.

Předmět smlouvy

Účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za nájemné byt výše specifikovaný, aby jej nájemce ve sjednané době užíval způsobem a za podmínek uvedených v této smlouvě.

Nájemce potvrzuje, že si předmětný byt řádně prohlédl a shledal tento ve stavu způsobilém pro smluvené užívání.

2. Předmětem nájmu je:

Byt o velikosti 3+kk v 2.patře

Movité věci, jimiž je byt vybaven:

Kuchyňská linka

3. Účel nájmu

Předmětný byt je nájemce oprávněn užívat ke svému bydlení.

Spolu s nájemcem budou byt užívat: syn Jan Veselý, nar: 30.09.2012

V případě, že by nájemce měl v úmyslu byt užívat s osobou blízkou nebo rodinným příslušníkem, je povinen tuto skutečnost nahlásit vlastníkově / pronajímateli. Nejzazší termín pro písemné oznámení nájemce o užívání bytu další osobou blízkou je bez prodlení (3 pracovní dny) poté, co k této skutečnosti nastane. V písemném oznámení uvede nájemce jména, příjmení, data narození, státní příslušnost těchto osob.

Osobou blízkou je manžel, manželka, druh, družka, rodiče nájemce a osoby odkázané výživou na nájemce.

Ostatní osoby mohou byt spolu s nájemcem užívat jen po předcházejícím písemném souhlasu pronajímatele.

Při porušení této povinnosti vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu v celkové výši 5.000,- Kč (slovy pět tisíc korun českých), kterou je nájemce povinen pronajímateli zaplatit na základě uplatnění smluvní pokuty ze strany pronajímatele do 7 dnů po doručení této žádosti nájemci.

Článek III.

Nájemné a úhrada služeb

Splatnost plateb

1. Nájemné za předmět nájmu specifikovaný v článku I. a II. této smlouvy se stanovuje dohodou smluvních stran ve výši **16.000,- Kč (slovy šestnáct tisíc korun českých)** měsíčně.

2. Úhrada za využívání služeb spojených s užíváním bytu výše zálohy na služby a energie bude vyúčtována ve faktuře nad rámec nájemného (osvětlení společných prostor, vodné stočné. Elektřina a plyn v bytě budou přepsány na nájemníka, který si bude zálohové platby hradit sám

Pronajímatel je povinen minimálně 1x ročně zálohy na služby spojené s užíváním předmětu nájmu nájemci vyúčtovat a zavazuje se vrátit případné přeplatky. Nájemce se zavazuje uhradit případné nedoplatky na zálohách, a to ve lhůtě 10 (deseti) dnů ode dne doručení vyúčtování nájemci.

3. Nájemné je splatné měsíčně a to vždy do dne následujícího měsíce, vždy **do 20. dne následujícího měsíce**. První nájemné za měsíc prosinec 2024 je splatné 20.01.2025

Služby za vodné stočné a společné osvětlení budou vyúčtovány jednou ročně na základě faktury.

Úhradu dohodnutých plateb nájemce provede běžným platebním příkazem ve prospěch bankovního účtu pronajímatele uvedeného v záhlaví této smlouvy. Okamžikem úhrady je připsání splatné částky na účet pronajímatele.

Nájemné a zálohu na služby pro první měsíc nájmu uhradí nájemce v hotovosti při podpisu této smlouvy.

4. V případě opakovaného prodlení v platbě nájemného nebo jiných plateb sjednaných touto smlouvou, je toto považováno za hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu a pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní lhůtou.

5. V případě neuhrazení nájemného a nákladů na služby za dobu tří měsíců, je toto považováno za porušení povinností nájemce z nájmu zvláště závažným způsobem a pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Článek IV.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává jako na dobu určitou, v délce trvání 12 měsíců a to od 28.11.2024 do 30.11.2025.

2. Sjednává se možnost prodloužení doby nájmu takto:

v případě, že nájemce projeví zájem o prodloužení doby nájmu, požádá písemnou formou o její prodloužení, a to ve lhůtě minimálně 2 (dva) měsíce před koncem sjednané doby nájmu, může být smlouva na základě akceptace pronajímatele prodloužena, a to za podmínek obdobných podmínkám sjednaných touto smlouvou.

Článek V.

Jistota

1. Nájemce zaplatí pronajímateli jistotu ve výši **32.000,- Kč (slovy třicetdvatisícitisíc korun českých)**, nejpozději při podpisu této smlouvy v hotovosti.

Účelem jistoty je zajištění úhrad ze splatných pohledávek nájemce, které vzniknou vůči nájemci z titulu poškození pronajatého bytu či jeho zařízení (škody a nadměrné opotřebení), včetně pohledávek za nájemné a úhrady za služby poskytované s užíváním bytu.

2. Pro případ čerpání jistoty pronajímatelem k výše uvedeným účelům v průběhu trvání nájemního vztahu se nájemce zavazuje nejpozději do 7-mi dnů ode dne čerpání jistoty složit pronajímateli příslušnou finanční částku, a to do výše původní jistoty uvedené v této smlouvě, kdy lhůta počíná běžet od okamžiku doručení výzvy pronajímatele k doplnění jistoty.

3. Pronajímatel se zavazuje, že do 30 (třiceti) dnů ode dne skončení nájmu vyplatí nájemci výše uvedenou jistotu, pokud nedojde k čerpání jistoty z důvodů uvedených v odst. 1 tohoto článku. V tomto případě bude nájemci vyplacen příslušný zůstatek jistoty.

Článek VI.

Zvláštní ujednání

1. Smluvní strany se dohodly, že byt bude převzat nájemcem po podpisu této smlouvy.

Při předání bytu bude podepsán protokol o předání a převzetí bytu, kde budou specifikovány věci, jimiž je byt vybaven, rovněž budou sepsány stavy měřidel energií a nájemci předány klíče.

Při předání bytu bude pořízena fotodokumentace prokazující stav předmětu nájmu ke dni převzetí nájemcem.

2. V den odevzdání bytu převezme nájemce ____ sady klíčů od předmětného bytu.

Nájemce není oprávněn měnit vložku vstupních dveří.

3. Nájemce bere na vědomí, že jedna kompletní sestava klíčů od bytu je uložena u pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn po předchozím upozornění nájemce vstoupit do bytu v případě havárie. Pokud by havárie vyžadovala okamžitý zásah ze strany pronajímatele, je tento oprávněn ke vstupu do předmětného bytu i bez předchozího upozornění, musí však zajistit jeho informování bez zbytečného odkladu.

Článek VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje:

a) platit řádně a včas částky dohodnuté v této smlouvě,

b) řádně užívat pronajatý majetek v souladu s účelem nájmu, a to tak, aby nevznikla škoda, která by byla způsobena zaviněním nájemce, členů jeho domácnosti nebo jiných osob, nebo tak, aby nezpůsobil jinak závažné obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí. Pokud nájemce zvlášť závažným způsobem i přes písemné upozornění pronajímatele porušuje klid a pořádek nebo se chová, jak předpokládá předcházející věta, je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět bez výpovědní lhůty.

c) v případě pojistné události neprodleně o této pronajímatele informovat,

d) udržovat svým nákladem byt i dům, v němž se byt nachází, v čistém a užitelném stavu, zejména je povinen řádně provádět vlastním nákladem údržbu pronajatého majetku a běžné vnitřní opravy, odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě nebo domě sám nebo příslušníci jeho rodiny. Údržba a drobné opravy související s užíváním bytu jsou specifikovány Nařízením vlády č. 308/2015 Sb., kdy jednorázová oprava nemá přesáhnout částku 1.000,- Kč a celkové roční náklady na běžné opravy nepřekročí částku 100,- Kč/rok na 1 m² pronajaté plochy.

e) oznámit pronajímateli potřeby oprav (mimo oprav běžných), které má pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,

f) nájemce nesmí provádět stavební a stavebně technické úpravy bytu ani jiné podstatné změny, což zahrnuje rovněž zákaz vrtat nebo činit jakékoliv zásahy do obkladů, dlažeb a podlahové krytiny, s výjimkou drobných zásahů, na kterých se účastníci dohodnou prostřednictvím elektronické pošty,

g) nájemce je povinen byt po sjednané lhůtě vyklidit a odevzdat pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce je povinen byt vyklidit a předat pronajímateli vymalovaný v původních barvách s tím, že jakékoli zásahy do stěn – vrypy, díry, skoby atd. musí být odstraněny a začištěny pod malbou.

- h) ve lhůtě jeden měsíc před skončením nájemního vztahu je nájemce povinen umožnit prohlídky za účelem vzniku nového nájemního vztahu,
- ch) dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz bytů a jejich příslušenství včetně topných systémů,
- i) nájemce není oprávněn v pronajatém bytě držet či chovat domácí a jiná zvířata a kouřit,
- j) nájemce není oprávněn bez předchozího souhlasu pronajímatele umísťovat na domě satelitní či jiné antény či zařízení umísťující přenos dat (televizní, rozhlasový signál, internet apod.)
- k) nájemce je povinen umožnit pronajímateli po předcházející písemné výzvě přístup do bytu za účelem umožnění prohlídek, oprav, instalace a údržby technických zařízení a odpočtu naměřených hodnot služeb a médií,
- l) nájemce není oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě,
- m) neprodleně písemně informovat (postačí elektronicky) pronajímatele o skutečnosti, že je proti němu vedena exekuce nebo výkon rozhodnutí, a to s ohledem na ochranu majetku pronajímatele, a dále že vstupuje do manželství nebo registrovaného partnerství nebo, že se rozvádí, a to z důvodu vlivu osobního stavu na počet osob členů nájemcoví domácnosti; porušení těchto oznamovacích povinností se považuje za hrubé porušení smluvních povinností nájemce,
- n) nájemce je povinen **předložit** pronajímateli nejpozději do 1 měsíce ode dne uzavření této smlouvy **Smlouvu o pojištění domácnosti**, jejíž součástí bude pojištění odpovědnosti při zaviněném nebo nedbalostním vzniku škody třetí osobě. Smluvní strany se dohodly, že **v případě porušení této povinnosti ze strany nájemce se tato smlouva ruší.**

2. Pronajímatel je povinen přenechat byt nájemci ve stavu způsobilém smluvenému užívání a nerušit jej v užívání předmětu nájmu. Je povinen odstranit poškození a vady předmětu nájmu, popř. opravy, k nimž není povinen nájemce, a to do jednoho týdne po jejich oznámení ze strany nájemce. V případě, že rozsah oprav přesáhne opravy, jež je možno zajistit do jednoho týdne, bude nájemci oznámena lhůta, kdy budou opravy odstraněny. Pokud pronajímatel opravy neprovede ve lhůtě takto sjednané, je nájemce oprávněn opravy provést na své náklady, jež může nárokovat po pronajímateli, popř. žádat slevu na nájemném.

3. Nájemce je povinen odhlásit z předmětu nájmu údaj o svém trvalém bydlišti a o trvalém bydlišti třetích osob v bytě nahlášených, a to do 10 dnů ode dne předání bytu pronajímateli. V případě porušení této povinnosti vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu v celkové výši 5.000,- Kč (slovy pět tisíc korun českých), kterou je nájemce povinen pronajímateli zaplatit na základě uplatnění smluvní pokuty ze strany pronajímatele do 7 dnů po doručení této žádosti nájemci.

Článek VIII. Zánik nájmu

1. V případě, že sjednaná jistota a nájemné za první období nebude uhrazeno ve sjednaném termínu, tato smlouva se od samého počátku ruší.

2. Nájem zaniká:

- 2.1. písemnou dohodou uzavřenou mezi nájemcem a pronajímatelem. Nájemce je povinen byt vyklidit ke dni skončení nájmu,
- 2.2. uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán. Nájemce povinen byt vyklidit ke dni skončení nájmu;
- 2.3. naplněním rozvazovací podmínky dle článku VII, odst. 1 písm. n)
- 2.4. dnem doručení výpovědi ze strany pronajímatele bez výpovědní doby z důvodů, že nájemce porušuje své povinnosti z nájemní smlouvy zvláště hrubým způsobem zejména:
- a) nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
- b) poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem
- c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí, nebo
- d) užívá-li byt neoprávněně jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno
- e) užívá-li nájemce předmět nájmu s třetí osobou.

V případě, že nájem skončí výpovědí ze strany pronajímatele bez výpovědní doby, je nájemce povinen byt vyklidit do 3 (tří) dnů ode dne doručení výpovědi bez výpovědní doby.

Pronajímatel je povinen, před doručením výpovědi bez výpovědní doby vyzvat nájemce, aby odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, kterým porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem, a to ve

lhůtě sedmi dnů, kterou považují smluvní strany za přiměřenou ve smyslu ust. § 2291 odst. 3 zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění.

2.5. výpovědi ze strany pronajímatele nebo nájemce s tříměsíční výpovědní dobou z důvodů:

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
- d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

Nájemce je povinen byt vyklidit ke dni skončení nájmu;

Pronajímatel je povinen uvést ve výpovědi nájmu (s výpovědní lhůtou i bez výpovědní lhůty), v čem spatřuje naplnění zákonného důvodu.

3. Nesplnění povinnosti byt vyklidit ve sjednané lhůtě je sankcionováno smluvní pokutou ve výši 1.000,- Kč (jeden tisíc korun českých) za každý den prodlení.

Pronajímatel je oprávněn byt po sjednané lhůtě vyklidit na náklady nájemce, s čímž je nájemce srozuměn. Nájemce tímto dává neodvolatelný souhlas k uskladnění těchto rovněž na náklady nájemce.

Článek IX.

Závěrečná ujednání

- 1. Platnost a účinnost nabývá tato smlouva dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
- 2. Změny této smlouvy podléhají vzájemnému odsouhlasení smluvních stran a je možné je realizovat pouze formou písemného dodatku.
- 3. Mezi účastníky je sjednáno, že v případě, kdy smlouva předpokládá komunikaci, budou komunikovat e-mailem, na shora uvedené e-mail adresy.
- 4. Obě smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy svým podpisem. Zároveň smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly a že tato smlouva nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a že představuje úplnou dohodu smluvních stran o svém předmětu.
- 5. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatné či neúčinné, nahradí jej do 30 dnů ode dne zjištění této skutečnosti ustanovením, které bude nejbližší ustanovení, které bylo shledáno neplatným či neúčinným
- 6. Tato smlouva je vyhotovena ve 3 vyhotoveních, z nichž každý z účastníků smlouvy obdrží 1 stejnopis, jeden stejnopis realitní kancelář.

V Kolíně, dne 28.11.2024

pronajímatel

ZANGBERG s.r.o.
280 02 Kolín III, Legerova 21
IČO: 27369200

nájemce