

NÁJEMNÍ SMLOUVA

uzavřená dle ustanovení § 2235 a násl.
zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“)

Smluvní strany

jméno a příjmení: PRONAJÍMATEL

trvalým pobytem: ADRESA

č. OP: Č. OP

datum narození: DAT. NAR.

bankovní spojení: Komerční banka, č. ú.: Č. ÚČTU

tel.: TELEFON

e-mail:

(dále jen „Pronajímatel“)

a

jméno příjmení: NÁJEMCE

trvalým pobytem: ADRESA

č. OP: Č. OP

datum narození: DAT. NAR.

bankovní spojení: Komerční banka, č. ú.: Č. ÚČTU

tel.: TELEFON

e-mail: E-MAIL

(dále jen „Nájemce“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tuto **nájemní smlouvu** (dále jen „smlouva“):

Článek I.

Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky Č. JEDN., zapsané v katastru nemovitostí pod číslem Č. KN na adrese ADRESA, a to včetně jejího vybavení (dále jen „byt“).

Článek II. Předmět nájmu

- 2.1. Pronajímatel přenechává Nájemci za účelem zajištění jeho bytových potřeb do užívání byt dle bodu 1.1 smlouvy o dispozici 2+kk s přísl. a o celkové výměře 40 m², a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.
- 2.2. Byt sestává z kuchyňského koutu, ložnice, obývacího pokoje, předsíně, šatny, WC a koupelny. Popis jednotlivých místností včetně vybavení a podlahové plochy je uveden v Příloze č. 3 této smlouvy.
- 2.3. Stav bytu a jeho vybavení jsou uvedeny v předávacím protokolu, který tvoří Přílohu č. 4 této smlouvy.
- 2.4. Nájemce je oprávněn užívat byt pouze k bytovým účelům (zajištění základní lidské potřeby bydlení).
- 2.5. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání byt za podmínek dohodnutých níže v této smlouvě a Nájemce se zavazuje užívat byt pouze ke sjednanému účelu (v souladu s touto smlouvou) a platit řádně a včas nájemné.
- 2.6. Nájemce a osoby, které žijí s Nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

Článek III. Předání a převzetí

- 3.1. Pronajímatel předal byt Nájemci ke dni 15.06.2019 a Nájemce se jej k tomuto dni zavazuje od Pronajímatele převzít. Den převzetí bytu, vyznačený na předávacím protokolu (viz Příloha č. 4), je dnem zahájení nájmu.
- 3.2. O předání bytu sepiší smluvní strany předávací protokol, ve kterém budou vedle náležitostí dle bodu 2.3 smlouvy uvedeny počty klíčů, případné zjevné vady bytu nebo další skutečnosti o stavu bytu.

Článek IV. Nájemné

- 4.1. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli za užívání bytu nájemné ve výši 13 000,- Kč (slovy: třináct tisíc korun českých) měsíčně. V nájemném není zahrnuta úplata za služby poskytované spolu s užíváním bytu, přičemž záloha na ně je rozepsaná a stanovená v příloze č. 1 v celkové výši 3 893,- Kč (slovy: tři tisíce osm set devadesát tři korun českých). Tento nájem se platí od května 2023.
- 4.2. Bude-li trvání doby nájmu (ode dne zahájení nájmu do skončení smlouvy) sjednáno na dobu delší než jeden rok, může pronajímatel výši nájemného jednostranně upravit o přírůstek nebo pokles průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu (CPI — Consumer Price Index), dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O zvýšení nebo snížení nájemného informuje Pronajímatel Nájemce písemně, nejpozději do 15. dubna příslušného roku. Nájemné se zvýší od 1. ledna příslušného roku, přičemž rozdíl mezi dosud zaplaceným nájemným a nově stanoveným nájemným za již uplynulé měsíce příslušného roku (zpravidla leden až březen) bude splatný s nájemným za měsíc květen, bude-li v té době smluvní vztah trvat; v opačném případě bude splatný dnem následujícím po dni, v němž Nájemce oznámení Pronajímatele o zvýšení nájemného obdrží.
- 4.3. Ujednáním obsaženým v předchozím odstavci této smlouvy není nikterak dotčena možnost Pronajímatele navrhnout zvýšení nájemného za podmínek obsažených v úst. § 2249 občanského zákoníku. Stejně tak není nikterak dotčena možnost Nájemce navrhnout za obdobných podmínek vyplývajících z téhož ustanovení snížení nájemného.

- 4.4.** Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného po dobu, po kterou Pronajímatel i přes Nájemcovo upozornění neodstraní v bytě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má Nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu podstatně zhoršilo. Jestliže Nájemce Pronajímatele na závadu či vadné poskytování plnění spojeného s užíváním bytu písemně neupozorní, právo na slevu z nájemného nevznikne.
- 4.5.** Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytována s užíváním bytu se uplatňují bez zbytečného odkladu u Pronajímatele, a to písemně. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad, nebo obnovení řádného poskytování plnění spojených s užíváním bytu.

Článek V. Jistota

- 5.1.** Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen na zaplacení nájemného a splnění jiných povinností vyplývajících ze sjednaného nájmu složit pronajímateli peněžitou jistotu ve výši jednoho měsíčního nájemného včetně zálohy sjednaného v čl. IV. odst. 4.1 této smlouvy tj. **13 793,- Kč (slovy: třináct tisíc sedm set devadesát tři korun českých)**. Jistota bude uhrazena v hotovosti v den podpisu smlouvy a bude na ni vystaven příjmový pokladní doklad.
- 5.2.** Ohledně vyúčtování složené jistoty při skončení nájmu dle této smlouvy platí úst. § 2254 občanského zákoníku. Jistota ve výši nájemného bude vrácena nájemci, po započtení případných závazků vůči pronajímateli, nejpozději v den předání bytu zpět pronajímateli v hotovosti. Jistota ve výši zálohy bude vrácena po ročním vyúčtování SVJ, nejpozději v červnu následujícího roku od data výpovědi.
- 5.3.** Smluvní strany se dohodly, že úrok z jistoty stanovují na 0,01 % p.a.

Článek VI. Platební podmínky

- 6.1.** Nájemné je splatné měsíčně, a to vždy nejpozději k **20. (dvacátému)** dni kalendářního měsíce, který předchází měsíci, za který se nájemné platí.
- 6.2.** Nájemné je splatné na účet Pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet Pronajímatele.

Článek VII.

Ostatní práva a povinnosti

- 7.1.** Nájemce se zavazuje o byt pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu. Nájemce je povinen zachovávat čistotu ve společných prostorách domu a přílehlých pozemcích. V objektu předmětné nemovitosti je zakázáno kouřit.
- 7.2.** Nájemce při podpisu souhlasí s podmínkou pronajímatele, že v bytě budou chována zvířata pouze se souhlasem pronajímatele.
- 7.3.** Pronajímatel je povinen předat Nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
- 7.4.** Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto oprav. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí Nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu si smluvní strany sjednávají v Příloze č. 2.
- 7.5.** Zjistí-li Nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned Pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí Pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které Nájemce odpovídá. Nesplní-li Pronajímatel svoji povinnost odstranit závady a překážky nebránící obvyklému bydlení, nebo jimiž je výkon práva nájmu ohrožen, má Nájemce právo po předchozím upozornění Pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u Pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. Neoznámí-li Nájemce Pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
- 7.6.** Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
- 7.7.** Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů, přičemž Domovní řád může tato pravidla určit podrobně.
- 7.8.** Pronajímatel je oprávněn z vážných důvodů vstupovat do bytu; nebude-li hrozit nebezpečí z prodlení, bude vstup Nájemci oznámen s dostatečným časovým předstihem.
- 7.9.** V posledních dvou měsících trvání nájemního vztahu je Nájemce povinen umožnit zájemci o pronajmutí bytu jeho prohlídku v přítomnosti Pronajímatele nebo jeho zástupce, a to tak, aby Nájemce nebyl prohlídkou zbytečně obtěžován.
- 7.10.** Nájemce je oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu nebo k jinému užívání dalším osobám pouze po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele. V žádosti o souhlas musí být uvedena třetí osoba, která se má stát uživatelem bytu a doba podnájmu nebo bezplatného užívání, na jakou Nájemce třetí osobě byt do podnájmu nebo bezplatného užívání přenechá.
- 7.11.** Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li Nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu Pronajímateli; neučiní-li to Nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Pronajímatel si vyhrazuje právo neudělit souhlas s přijetím další osoby do bytu, toto právo neudělit souhlas neplatí v případě, že se

jedná o potomka nájemce. Návštěvy téže osoby anebo několika osob postupně v délce trvání nad 30 dnů v součtu za rok je Nájemce povinen ohlásit Pronajímateli. Pobyty osob v bytě (potažmo domě) má vliv na rozúčtování nákladů na služby, které hradí všichni nájemci v domě.

- 7.12.** Pro účely této smlouvy, ke dni jejího uzavření, tvoří Nájemcovu domácnost ve smyslu § 2272 NOZ celkem 2 osoba. K tomuto dni se do bytu spolu s Nájemcem nebudou stěhovat další osoby coby příslušníci jeho domácnosti. Počet, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, jsou 2 osoby.
- 7.13.** Nájemce je povinen při změně adresy uvedené v záhlaví smlouvy, anebo v případě, že tato adresa přestane být adresou bydliště (resp. doručovací), bez zbytečného odkladu Pronajímateli oznámit adresu pro doručování listovních zásilek, a to i po dobu 12 měsíců po skončení této smlouvy, leda by Pronajímatel tuto povinnost Nájemci prominul. Platí, že adresou bydliště (doručovací adresou) je adresa bytu ode dne převzetí bytu od Pronajímatele po dobu trvání této smlouvy, anebo užívání bytu; totéž platí, jestliže Nájemce poruší svoji povinnost uvedenou ve větě první tohoto odstavce.
- 7.14.** Kontaktní adresa Pronajímatele pro doručování listovních zásilek je **ADRESA** **ADRESA**, Praha 8. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu Nájemci oznámit změnu adresy.

Článek VIII.

Služby poskytované s nájmem

- 8.1.** Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci prostřednictvím dodavatelů v souvislosti s užíváním bytu následující služby: elektřinu, teplou a studenou vodu, teplo a všechny ostatní služby kromě fondu oprav uvedené ve Výpočtovém listu platného **od 01.11.2016**, vydaného Hospodářem objektu SVJ Troja. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli náklady spojené s poskytováním uvedených služeb. Pronajímatel není povinen zajišťovat internet a kabelovou televizi a neplatí rozhlasové a televizní poplatky.
- 8.2.** Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli zálohy na úplatu za služby uvedené výše, a to v měsíčním intervalu, ve výši, jež je při podpisu této smlouvy Pronajímatelem stanovena v Příloze č. 1. Nájemce s takto stanovenou zálohou souhlasí.
- 8.3.** Záloha na služby je splatná společně s nájemným.
- 8.4.** Pronajímatel je oprávněn jednostranně stanovit Nájemci novou výši záloh na služby, a to s ohledem na jím odebrané služby v uplynulém období tak, aby výše záloh odpovídala přibližnému měsíčnímu odběru služeb Nájemcem dle uplynulého období; obdobně tak může učinit při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro určení výše plateb za užívání bytu nebo ceny odebíraných služeb. Změna výše záloh je účinná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení o zvýšení záloh doručeno Nájemci. S takovým způsobem stanovení záloh Nájemce souhlasí.
- 8.5.** Pronajímatel se zavazuje nejpozději do 3 (tří) měsíců od obdržení konečného vyúčtování dodavatelů jednotlivých služeb provést vyúčtování Nájemcem zaplacených záloh na služby a skutečně odebraných služeb. Případný přeplatek či nedoplatek úplaty za služby je splatný 15. den po doručení vyúčtování Nájemci, leda by Nájemce proti vyúčtování uplatnil námitku. Nedoplatek za služby je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli. Přeplatek za služby je Pronajímatel povinen uhradit Nájemci, nedomluví-li se jinak. Ujednání stran vyúčtování platí jen tehdy, neupraví-li je právní předpis.

Článek IX.

Doba trvání a ukončení smlouvy

- 9.1.** Smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **do 01.07.2024.**
- 9.2.** Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany písemně dohodnou. Dalším způsobem, kterým lze smlouvu ukončit, je výpověď.
- 9.3.** Nájemce i Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v zákoně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Pronajímatel i Nájemce uvede důvod výpovědi, a zda se jedná o výpověď bez výpovědní doby; Pronajímatel navíc poučí Nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně, leda by šlo o výpověď bez výpovědní doby.
- 9.4.** Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže
- a) dá byt nebo jeho část do podnájmu či bezplatnému užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas Pronajímatele, toto ujednání neplatí v případě, že se jedná o potomka nájemce,
 - b) provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele,
 - c) neoznámí Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku Pronajímatele či třetích osob škoda ve výši čtyřnásobku měsíčního nájemného,
 - d) přijme-li dalšího člena své domácnosti a překročí tím limit stanovený v bodu 7.12. věta poslední,
 - e) Nájemcem chovaná zvířata nebo jiné organismy budou opakovaně závažným způsobem obtěžovat ostatní obyvatele domu nebo Nájemce opakovaně neodstraní případné znečištění domu způsobené jím chovaným zvířetem, a i přes upozornění nesjedná nápravu,
 - f) opakovaně poruší pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a i přes upozornění nesjedná nápravu.
- 9.5.** Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem zejména, jestliže dluh za nezaplacené nájemné nebo zálohy na služby, s jejichž úhradou bude Nájemce v prodlení, přesáhne výši odpovídající dvojnásobku nájemného, nebo nedoplatek za vyúčtování nebude za dobu tří měsíců ode dne jeho splatnosti zcela uhrazen.

Článek X.

Vrácení bytu

- 10.1.** Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady byt vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v pronajatých prostorách nainstaloval, a předat Pronajímateli byt ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebení bytu či jeho vybavení, odpovídá Nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do bytu, byť z nevědomé nedbalosti umožnil přístup.
- 10.2.** Pro případ prodlení Nájemce s vyklizením či předáním bytu má Pronajímatel právo kdykoli byt na náklady Nájemce sám vyklidit, s čímž Nájemce výslovně souhlasí.
- 10.3.** Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si Nájemce věci, které zanechal v bytě ani do 30 (třiceti) dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za Nájemcem. Případný peněžní přebytek zašle Pronajímatel Nájemci na účet Nájemcem sdělený.

10.4. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí Nájemce nejpozději k termínu předání bytu (skončení nájmu). Pokud tak Nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad Nájemce Pronajímatel. S tím Nájemce vyslovuje souhlas.

10.5. Ohledně předání předmětu pronájmu bude sepsán Protokol o předání a převzetí bytu, ve kterém bude zachycen stav bytu v době předání.

Článek XI. Závěrečná ustanovení

11.1. Tato smlouva nabývá účinnosti uzavřením.

11.2. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.

11.3. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.

11.4. Tato smlouva, její výklad a otázky v ní neupravené se řídí českým právem. Není-li touto smlouvou upraveno jinak, použijí se dispozitivní ustanovení NOZ; to platí i tam, kde smlouva upravuje některá práva či povinnosti jen částečně.

V Praze dne 30.04.2023

PODPISY (Nájemce / Pronajímatel)

Příloha č. 1
STANOVENÍ ZÁLOH PRO ROK 2023

	celkem
Elektřina	700,- Kč
Ostatní (viz výpočtový list platný od 01.11.2016) bez fondu oprav	3193,- Kč
Celkem:	3 893,- Kč