SMLOUVA
O NÁJMU BYTU

Kadlas Martin, r. č. 500526/236, bytem **Roháčova 268/24, Praha 3, 13000, byt č.5,** mobil: **739 694 648,** mail: martin@kadlas.com, datová schránka: **czkzt4s**

dále jen **Pronajímatel**

a

MINÁROVÁ Simona, bytem JAŠÍKOVA 1534/6
PRAHA 4, r.č. 055709/4736, tel.: 733490797
simonaminarova@gmail.com

dále jen **Nájemce**

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

čl. I.
Předmět smlouvy

1. **Pronajímatel** je dle výpisu z katastru nemovitostí vlastníkem bytové jednotky 910/3 na adrese Hartigova 910/61, 13000, Praha 3. Předmětem nájmu je východní část bytové jednotky č. 910/3, označovaná dále jako **910/3a** viz plánek příloha č. 1, umístěná v 3.NP výše uvedeného bytového domu, sestávající z kuchyně, pokoje, předsíně, spíže, koupelny a WC. Celková podlahová výměra **910/3a** je 43 m2. Pronajaté vybavení **910/3a** je uvedeno v příloze č.3. **Pronajímatel** touto smlouvou přenechává **910/3a** za níže uvedených podmínek do užívání **Nájemci**. Energetický štítek domu je v příloze č.2.

čl. II.
Účel nájmu

1. **Pronajímatel** přenechává nájemci **910/3a** do užívání výhradně za účelem bydlení.
2. **Nájemce** souhlasí s provozem bezpečnostních kamer umístěných v průjezdu a na dvoře domu.

čl. III.
Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **od 1. 7. 2024 do 31. 12. 2024** s možností prodloužení smlouvy dle dohody mezi **Pronajímatelem** a **Nájemcem**.
2. Pokud **Pronajímatel** nebude písemně požadovat vyklizení **910/3a** pro jiné účely, zaručuje tímto přednostní právo **Nájemci** na prodloužení nájemní smlouvy, st na další, roční, období.
3. V případě prodlení **Nájemce** s placením nájemného, či jiných plateb, dle této smlouvy delším než 10 (deset) kalendářních dnů platnost této smlouvy zaniká. Nájem v takovém případě skončí uplynutím 10. (desátého) dne prodlení, **Nájemce** je povinen **910/3a** od svých věcí vyklidit a vyklizený předat pronajímateli ve lhůtě 3 (tří) kalendářních dnů po skončení nájmu.
4. Ustanovení paragrafu 2230 odstavec (1) Občanského zákoníku se použije.

„(1) Užívá-li nájemce věc i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu věc odevzdal, platí, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně. Byla-li původně nájemní doba delší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na jeden rok; byla-li kratší než jeden rok, platí, že nyní byla uzavřena na tuto dobu."

5. Ustanovení paragrafu 2230 odstavec (2) Občanského zákoníku se nepoužije.

„(2) Ustanovení odstavce 1 se nepoužije přesto, že nájemce věc dál užívá, dala-li strana v přiměřené době předem najevo, že nájem skončí, nebo již dříve nájem vypověděla.“

čl. IV.
Výše nájemného a poplatky

1. **Pronajímatel** a **Nájemce** se dohodli na výši úhrady za užívání **910/3a** v částce **16.000 Kč** měsíčně.
2. **Nájemce** je povinen hradit **Pronajímateli** zúčtovatelné **zálohy** na úhradu služeb spojených s užíváním **910/3a**, které zahrnují: elektrickou energii, plyn, osvětlení domu, Internet, úklid domu, vodné, stočné, odvoz odpadků v celkové částce pro jednu osobu ve výši **4.000,-** Kč měsíčně. Odhady měsíčních cen služeb:

Elektrika:1.000Kč
Plyn:1.000Kč
Voda: 1.395Kč
Internet domu: 300Kč
Úklid domu: 200Kč pro jednu osobu
Osvětlení domu: 5Kč pro jednu osobu
Odvoz odpadu: 100Kč pro jednu osobu

Zálohy na služby spojené s užíváním **910/3a** zúčtuje **Pronajímatel Nájemci** vždy jednou ročně, případné nedoplatky, či přeplatky budou oběma stranami vzájemně vyrovnány a to do 10 dnů po obdržení tohoto vyúčtování. PRONAJIMATEL UPRAVI NÁJEM DLE INFLACE
3. Nájemné a zálohy na služby, dle předchozího odstavce bude **Nájemce** hradit **Pronajímateli** v pravidelných rovnoměrných měsíčních splátkách splatných vždy nejpozději ke 25. dni každého měsíce, připisem na účet **Pronajímatele,** na měsíc následující, poprvé nejpozději den po podepsání této smlouvy (připsáním na účet **269246898/0300)** na měsíc červenec 2024**.** Celkem **20.000,- Kč** na č.ú. **269246898/0300** variabilní symbol = **91031**.
4. Zálohy na služby spojené s užíváním **910/3a** zúčtuje **Pronajímatel Nájemci** vždy jednou ročně.

čl. V.
Jistota

1. Smluvní strany se dohodly na složení jistoty ve výši **16.000,- Kč,** tuto jistotu převzal **Pronajímatel** při podpisu této smlouvy.
2. Jistota bude sloužit jako zajištění případných nedoplatků na nájemném či vedlejších poplatcích nebo škod na předmětu nájmu nebo jeho vybavení, vyjma případů běžného opotřebení.
3. Jistota bude až do konečného vyúčtování v držení **Pronajímatele**.
4. V případě, že dojde ke vzniku nedoplatků na nájemném, či vedlejších poplatcích, nebo ke vzniku škod na **910/3a** nebo na vybavení **910/3a** je **Pronajímatel** oprávněn použít jistotu nebo její část na úhradu těchto nedoplatků nebo škod. Pokud budou nedoplatky nebo škody vyšší než částka jistoty, je **Nájemce** povinen uhradit zbylou částku jistoty nad rámec jistoty v hotovosti k rukám **Pronajímatele**, a to do tří dnů od obdržení vyúčtování nedoplatků a škod od **Pronajímatele**.
5. V případě, že nedojde ke vzniku nároku na použití jistoty, je **Pronajímatel** povinen jistotu vrátit zpět **Nájemci** po konečném vyúčtování nájmu, nejpozději však do šesti týdnů od skončení nájmu dle této smlouvy.
6. V případě, že **Nájemce** nejpozději k poslednímu dni výpovědní lhůty uvedené v zákoně nebo v této smlouvě pronajatý prostor nevyklidí a nepředá **Pronajímateli** a nedohodne-li se s **Pronajímatelem** jinak, propadá jistota ve prospěch **Pronajímatele**, vyjma neočekávané situace, kterými se rozumí např. zásah vyšší moci, nemoc, nehoda či obdobný stav, který znemožní **Nájemci** byt vyklidit v dohodnuté lhůtě.
7. V případě, že **Nájemce** přes písemné upozornění, opakovaně porušuje své povinnosti dle čl. III.,

IV., a VI odst. 2., propadá jistota ve prospěch **Pronajímatele**, tím není nijak dotčen nárok **Pronajímatele** na úhradu nedoplatků či škod způsobených v předmětu nájmu

čl. VI.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti **Pronajímatele**:
   a. Předat **Nájemci 910/3a** ve stavu způsobilém ke smluvenému, event. obvyklému užívání;
   b. Zajistit **Nájemci** nerušený výkon práv spojených s užíváním **910/3a**;
   c. V případě, že **Nájemce** nevyklidí **910/3a** ani do 3 (tří) dnů od skončení nájmu, je **Pronajímatel** oprávněn vstoupit do **910/3a** samostatně i s případným překonáním překážky a s věcmi zde se nacházejícími naložit výhradně dle vlastního uvážení;
2. Práva a povinnosti **Nájemce**:
   a. Platit řádně a včas nájemné a veškeré další platby spojené s užíváním **910/3a** ve výši stanovené v článku IV;
   b. Užívat **910/3a** pouze k účelu dohodnutému ve smlouvě;
   c. **Nájemce** se může přihlásit k trvalému bydlení v Hartigova 910/61. Bezprostředně po ukončení nájmu se z trvalého bydlení v Hartigova 910/61 odhlásí.
   d. **Nájemce** může do své domácnosti přihlásit další osoby. Bezprostředně po změně osob v domácnosti písemně informuje **Pronajímatele**.
   e. 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;
   f. Má povinnost se pojistit pro případ, že by způsobil škodu v **910/3a** nebo v domě Hartigova 910/61. V případě vzniku pojistné události má **Nájemce** povinnost bezodkladně informovat **Pronajímatele**;
   g. Udržovat na své náklady **910/3a** v čistém a uživatelném stavu, zejména provádět běžné vnitřní opravy a údržbu do výše 5000,- Kč měsíčně na vlastní náklady;
   h. Neprovádět v **910/3a** bez písemného souhlasu **Pronajímatele** žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny;
   i. V případě skončení nájmu **910/3a** vyklidit a odevzdat zpět **Pronajímateli** v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení;
   j. Dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz domů a jejich příslušenství, včetně topných systémů;
   k. Umožnit provádění revizí plynu, elektřiny, kotle, komínových průduchů v době předem včas ohlášené;
   l. Není oprávněn přenechat **910/3a** nebo část **910/3a** do užívání třetí osobě (podnájem) bez předchozího písemného souhlasu **Pronajímatele**;
   m. Užívat **910/3a** i zařízení **910/3a** tak, aby na majetku **Pronajímatele**, či třetích osob nevznikla škoda;
   n. Je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil sám nebo ti, kdo s ním bydlí, či předmětný byt i jen krátkodobě užívají;
   o. Umožnit **Pronajímateli** po celou dobu nájemního vztahu, po předchozím oznámení a vždy za přítomnosti **Nájemce** prohlídku **910/3a** za účelem ověření, zda je **910/3a** v pořádku a obyvatelném stavu tak, jak byl převzat **Nájemcem**;
   p. Umožnit **Pronajímateli** po předchozím oznámení a vždy za přítomnosti **Nájemce** návštěvu prostředního pokoje jednotky 910/3 za účelem úpravy prostředního pokoje, nebo k účelům setkání známých **Pronajímatele** či **Nájemce, Nájemce** poskytne nezbytnou el. energii k těmto účelům (bude vhodné sepsat pravidla užívání prostředního pokoje samostatnou dohodou);

q. Umožnit **Pronajímateli** po předchozím oznámení a vždy za přítomnosti **Nájemce** přístup k věcem **Pronajímatele** do skladu nad předsíní;
r. **Nájemce** nesmí prostřední pokoj jednotky 910/3 užívat bez vědomí **Pronajímatele** či Nájemce zbytku 910/3;
s. Dodržovat domovní řád;
t. Po skončení nájmu nemá **Nájemce** právo na náhradní ubytování;

čl. VII.
Sankce

1. V případě, že **Nájemce** se octne v prodlení s placením nájemného či jiných plateb dle této smlouvy, je povinen uhradit **Pronajímateli** smluvní úrok z prodlení ve výši **0,5%** z dlužné částky za každý den prodlení. Výše smluvního úroku byla stranami svobodně sjednána, strany ji považují za zcela přiměřenou.
2. V případě, že se **Pronajímatel** ocitne v prodlení s vrácením jistoty nájemci dle této smlouvy, je povinen uhradit **Nájemci** smluvní úrok z prodlení ve výši **0,5%** z dlužné částky za každý den prodlení. Výše smluvního úroku byla stranami svobodně sjednána, strany ji považují za zcela přiměřenou a neodporující dobrým mravům.

čl. VIII.
Skončení nájmu

1. Nájem bytu zanikne:
   a. uplynutím doby, na kterou byl sjednán;
   b. písemnou dohodou obou smluvních stran;
   c. odstoupením od smlouvy, kdy **Nájemce** užívá **910/3a** přes písemnou výstrahu nebo trpí-li užívání **910/3a** takovým způsobem, že **Pronajímateli** vzniká škoda nebo že mu hrozí značná škoda. **Nájemce** je v takovém případě povinen **910/3a** vyklidit a vyklizený **910/3a** předat **Pronajímateli** ve lhůtě 14 dní od doručení odstoupení od smlouvy;
   d. v souvislosti s ustanovením čl.III. odst.3. této smlouvy;
   e. jinými způsoby předpokládanými Občanským zákoníkem;

čl. IX.
Závěrečná ustanovení

1. **Nájemce** potvrzuje, že si **910/3a** prohlédl a shledal ho způsobilým ke smluvenému užívání.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž **Pronajímatel** obdrží jedno vyhotovení a **Nájemce** druhé vyhotovení.
3. Tuto smlouvu lze měnit pouze formou písemného, oboustranně odsouhlaseného dodatku.
4. Obě smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly, a že tato smlouva nebyla ujednána v tísni ani za jinak nevýhodných podmínek.
5. V otázkách neupravených touto smlouvou se použije ustanovení Občanského zákoníku.

Příloha č.1 – plánek pronajatého prostoru
Příloha č.2 – energetický štítek domu
Příloha č.3 – předávací protokol

V Praze dne: **2024**

Pronajímatel

.....

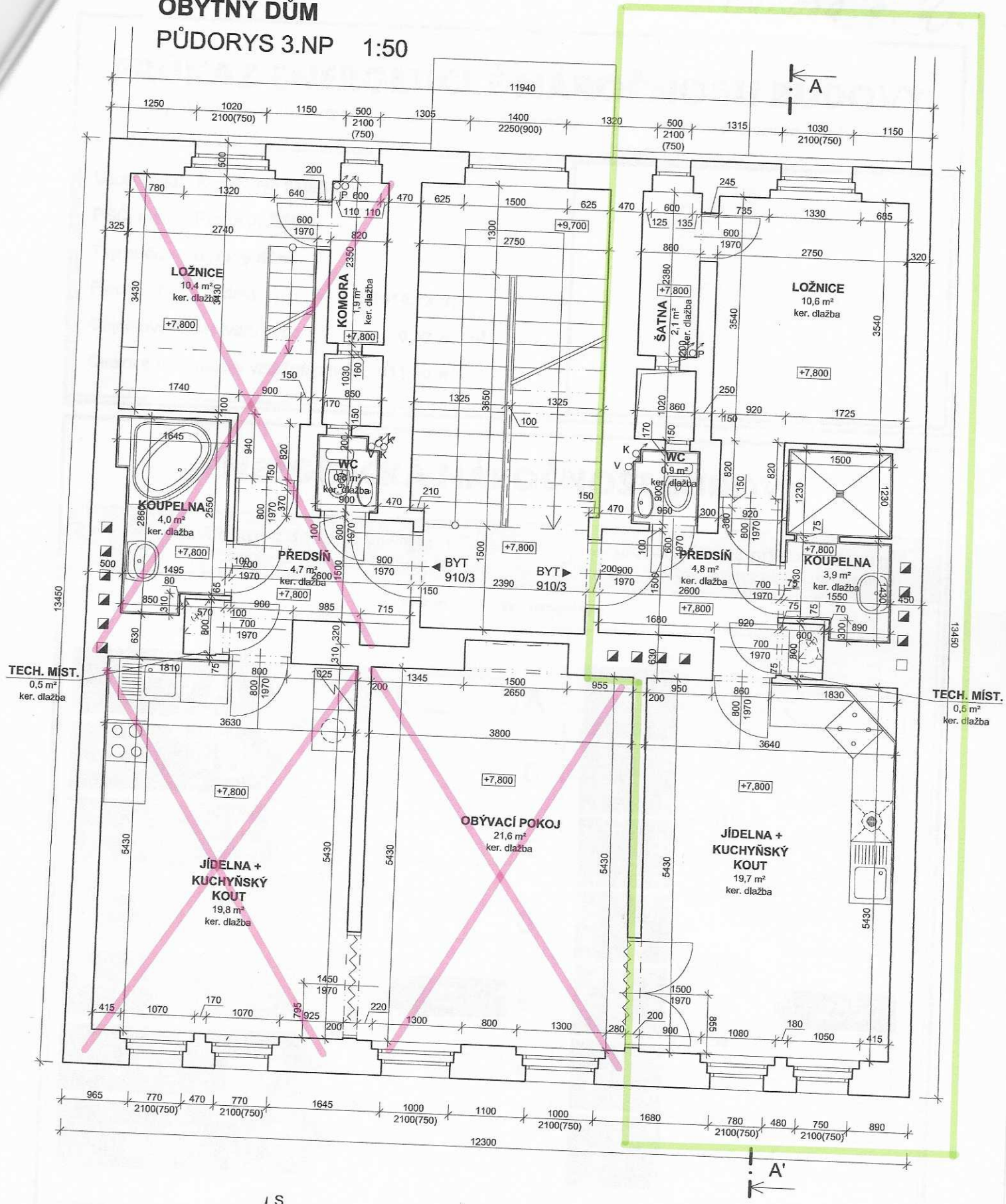
Nájemce

Minárová

PŘÍLOHA č. 1.

OBYTNÝ DŮM

PŮDORYS 3.NP 1:50



S

TROBICO	PROJEKTOVÁ, KONZULTAČNÍ A KOOPERAČNÍ ČINNOST IČO: 160 52 765	POD STROJÍRNAMI 6, 190 00, PRAHA 9 ☎ 224 937 342 GSM : 603 236 918	info@trobico.cz www.trobico.cz
AKCE:	**PASPORT** ČINŽOVNÍ DŮM KONĚVOVA 910/61, PRAHA 3 - ŽIŽKOV	ODP. PROJ.:	ING. K. TROJAN
		PROJEKTANT:	M. VČELÁKOVÁ
		ZAK. ČÍSLO: 09/14T	DATUM: 05. 2015
DÍL:	D. DOKUMENTACE STAVBY	MĚŘÍTKO: 1:50	ČÍS. PŘÍLOHY: 5
PŘÍLOHA:	OBYTNÝ DŮM - PŮDORYS 3.NP	FORMÁT: 2 A4	

Příloha č. 2.

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

vydaný podle zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, a vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov

Ulice, číslo: **Koněvova 910/61**

PSČ, místo: **Praha 3, Žižkov**

Typ budovy: **Bytový dům**

Plocha obálky budovy: **1614,13** m²

Objemový faktor tvaru A/V: **0,47** m²/m³

Celková energeticky vztažná plocha: **911,40** m²

ENERGETICKÁ NÁROČNOST BUDOVY

	Celková dodaná energie (Energie na vstupu do budovy)	Neobnovitelná primární energie (Vliv provozu budovy na životní prostředí)
-	**Měrné hodnoty** kWh/(m²·rok)	
A Mimořádně úsporná	← 62	← 74
B Velmi úsporná	← 93	← 111
C Úsporná	← 124	← 148
D Méně úsporná	← 186	← 222
E Nehospodárná	**223**	**255**
F Velmi nehospodárná	← 247	← 296
G Mimořádně nehospodárná	← 309	← 371
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok	**203,5**	**232,4**

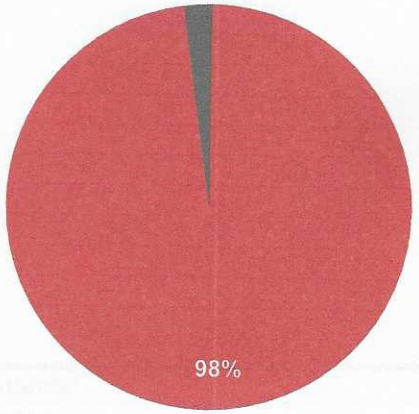
DOPORUČENÁ OPATŘENÍ

Opatření pro	Stanovena
Vnější stěny:	☑
Okna a dveře:	☐
Střechu:	☐
Podlahu:	☐
Vytápění:	☐
Chlazení / klimatizaci:	☐
Větrání:	☐
Přípravu teplé vody:	☐
Osvětlení:	☐
Jiné:	☐

Popis opatření je v protokolu průkazu a vyhodnocení jejich dopadu na energetickou náročnost je znázorněno šipkou Doporučení

PODÍL ENERGONOSITELŮ NA DODANÉ ENERGII

Hodnoty pro celou budovu
MWh/rok



Zemní plyn - 199,1
Elektřina ze sítě - 4,5

UKAZATELE ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY

	Obálka budovy	Vytápění	Chlazení	Větrání	Úprava vlhkosti	Teplá voda	Osvětlení
	U_{em} W/(m²·K)	Dílčí dodané energie Měrné hodnoty kWh(m²·rok)					
Mimořádně úsporná A				0			
B							
C							3
D						28	
E							
F	0,74	192					
G							
Mimořádně nehospodárná							
Hodnoty pro celou budovu MWh/rok		174,8		0,3		25,5	3,1

Zpracovatel: **Ing.Miloš Krotil**

Kontakt: **milos.krotil@envirotech.cy**

Osvědčení č.: **0596**

Vyhotoveno dne: **15.7.2014**

Podpis:

příloha č.3

Předávací protokol bytu 3A v jednotce 910/3 v domě Hartigova 910/61, Praha 3, Žižkov

Stav bytu v době předání:

Celkový počet osob nájemce: opr. Hradla 3

Stav plynoměru v m^3: 3146
Stav elektroměru v kWhod: 21354
Stav vodoměru v m^3: 9,49

Heslo wifi: **Hartigova910/61**

předsíň:	rok	poznámka
podlaha	2002	dlažba
stěny	2022	primalex
strop	2022	primalex
dveře na schodiště	2002	bezpečnostní, koženka 2024, vnější lak poškrabán
dveře do pokoje	2022	dřevěné, prosklené, plný smrk, mosazné kování, nátěr 2024
dveře do kuchyně	2022	dřevěné, prosklené, plný smrk, mosazné kování, nátěr 2024
dveře do koupelny	2022	dřevěné, prosklené, plný smrk, mosazné kování, nátěr 2024
dveře ke kotli	2002	dřevěné, prosklené, plný smrk, mosazné kování, nátěr 2024
dveře na WC	2022	dřevěné, plný smrk, mosazné kování, nátěr 2024
botník	2002	vhodné aby pronájemce natřel vrchní desku lakem
věšák na kabáty	2002	
zrcadlo	2002	
osvětlení	2002	osvětlovací těleso
zvonek	2002	s chodbovým tlačítkem
jističe	2002	15x jedna zásuvka
domovní telefon	2002	1ks
vypínače	2002	4x

WC	rok	poznámka
podlaha	2002	dlažba
stěny	2002	obkladačky, primalex 2022
strop	2022	primalex
polička	2002	čistící prostředky
mísa	2002	závěsná, kombinovaná
osvětlení	2002	svítidlo
okno	2002	dřevěné dvousklo
hlavní uzávěry vody	2002	2x
zesilovač Wifi	2022	
umývadlo	2002	s kohoutkem

Koupelna:	rok	poznámka
podlaha	2002	dlažba
stěny	2002	obkladačky
podhled	2022	primalex
strop	2022	primalex
osvětlení	2002	2x
radiátor	2002	žebřík

vypínač	2002	1x
madla	2010	4x
zrcadlo	2002	
baterie sprchy	2023	černá
umývadlo	2002	baterie

Kotel:		
podlaha	2002	dlažba
stěny	2002	primalex
kotel	2018	Vailant Ecotel Oro
pračka	2015	Lavamat Update L1045EL
zásuvky	2002	dvě jednoduché

Pokoj:	**rok**	**poznámka**
podlaha	2002	dlažba, 1x poškozená
stěny	2022	primalex
okna	2002	trojitá, špaletová, mosazná kování
strop	2022	primalex
osvětlení	2002	lustr
skříň šatní	2010	se zrcadlem, poškozená
vypínače	2002	3x
zásuvky	2002	3x
garnýže	2007	1ks
dvířka do skladu	2002	1ks
radiátor	2002	1x
patrová postel	2022	1ks
dveře do spíže	2002	dřevěné, prosklené, plný smrk, mosazné kování, nátěr 2024, poškozené

Spíž:	**rok**	**poznámka**
podlaha	2002	dlažba
stěny	2002	primalex
okna	2002	dvojité
strop	2002	primalex
osvětlení	2002	svítidlo
komóda	2002	7xšuplík
lavice	2002	dřevěná
police plastové	2020	2x
věšáky	2002	2x
tyče na obleky	2002	3x
tyče na sundavání ramínek	2002	1x
radiátor	2002	1x
vypínače	2002	1x
zásuvky	2002	1x

Kuchyň:	**rok**	**poznámka**
podlaha	2002	dlažba, 5xpoškozená
stěny	2022	primalex
okna	2002	2x trojitá, špaletová, mosazná kování
strop	2022	primalex
osvětlení	2022	1x lustr
vypínače	2002	2x
zásuvky	2002	4x + 4x pod vařičem
dveře do prostředního pokoje	2002	dřevěné, plný smrk, mosazné kování, nátěr 2024, poškozené

radiátory	2002	1ks
stůl a židle	2002	6ks židlí poškozené
kuchyňská linka	2002	1 ks, poškozená
varná deska indukční	2015	Mora, ošoupaná
Digestoř	2002	Best
Baterie	2002	1 ks
obrazy	1930	5x Kadlasová
dvojitý džez nerez	2002	1 ks
garnýže	2007	1ks, záclony
myčka	2010	Zanussi, opotřebovaná
lednice	2010	Zanussi, chybí dvíčka
trouba	2002	Zanussi

klíče:	
dům	2
horní zámek	2
schránka	1

Převzetí a předání dne **2024**

za pronajímatele:

zá nájemce: Mináriová