Smlouva o nájmu bytu

uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění

jméno: Antonín Stupka,
bytem: Ortenovo nám. 19, čp.1310, 170 00 Praha 7,
tel.: 606 804 969 ,
e-mail: stupkatona@gmail.com.

(dále jen Pronajímatel)

a

Marta Petrášová, 945209/0670. Bezručova 1405, Beroun 266 01. Telefon: +420 606 224 454, mail: marticka.petrasova@gmail.com
(dále jen Nájemce) – viz příloha č. 2

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu:

čl. I.
Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je dle Výpisu z katastru nemovitostí vlastníkem bytové jednotky 910/4 na adrese Koněvova 910/61, 13000 Praha 3. Předmětem nájmu je vybavená (příloha č.3) bytová jednotka č. 910/4 umístěna v 4.NP výše uvedeného bytového domu, sestávající se ze čtyř místností + kk, předsíně, WC a koupelny o celkové podlahové ploše 90,6 m2, který pronajímatel touto smlouvou přenechává za níže uvedených podmínek do užívání nájemci. Energetický štítek domu je v příloze č.1.

čl. II.
Účel nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci předmětný byt do užívání výhradně za účelem bydlení. Vedle nájemce se na užívání bytu nebudou podílet žádné osoby, vyjma spolubydlících:
   Jiří Kolísko, 930417/0425, koliskojiri@seznam.cz, +420 605 884 055
   Matouš Knapp, 930324/0243, matous.knapp@gmail.com, +420 737 332 182
   Ondřej Hrách, 920926/2117, hrach.ondra@gmail.com, +420 728 655 269
   Iva Melíšková, 925129/5823, iva.meliskova@seznam.cz, +420 720 283 588

čl. III.
Doba nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to **od 1.10.2017 do 30.9.2018** s možností prodloužení smlouvy dle dohody mezi pronajímatelem a nájemcem.
2. Pokud pronajímatelé nebudou požadovat vyklizení bytu pro jiné účely, zaručuje tímto přednostní právo nájemci na prodloužení nájemní smlouvy na další 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 byt 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 předmětného bytu v částce, **16.000 Kč** (slovy **šestnácttisíc korun českých**) **měsíčně**.
2. Nájemce je povinen hradit pronajímateli zúčtovatelné **zálohy** na úhradu služeb spojených s užíváním bytu, které zahrnují: osvětlení domu, Internet, úklid domu, vodné, stočné, odvoz odpadků v celkové částce pro pět osob ve výši **2.500Kč (slovy: dvatisícepětset korun českých) měsíčně**. Zálohy na služby spojené s užíváním bytu zúčtuje pronajímatel nájemci vždy jednou ročně, případné nedoplatky, či přeplatky budou oběma stranami vzájemně vyrovnány a to do 10 dnů po obdržení tohoto vyúčtování.
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 bytu, na měsíc následující,** poprvé nejpozději k 25. 10. 2017 (připsáním na účet 269246644/0300) na měsíc listopad. Celkem **18.500Kč** (slovy: **osmnácttisícpětset korun českých)** na **č.ú.: 269246644/0300 s variabilním symbolem: 91004**.
4. Nájemné a zálohy na služby na měsíc říjen 2017 složil nájemce k rukám pronajímatele v hotovosti při podpisu této smlouvy a to ve výši **18.500Kč** (slovy **osmnácttisícpětset korun českých),** proti příjmovému dokladu.
5. Zálohy na služby spojené s užíváním bytu zúčtuje pronajímatel nájemci vždy jednou ročně. Při nedodržení minimálně jednoroční doby nájmu, není pronajímatel povinen tyto služby vyúčtovat, pokud se s nájemcem nedohodnou jinak.

V.
Jistota

1. Smluvní strany se dohodly na složení jistoty ve výši jednoho měsíčního nájmu, **16.000,- Kč (slovy: šestnácttisíc korun českých)** při podpisu smlouvy o nájmu přímo pronajímateli.
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 pronajatém bytu nebo jeho vybavení, 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 předmětný byt ve stavu způsobilém ke smluvenému, event. obvyklému užívání;
   b. Zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu;
   c. V případě, že nájemce nevyklidí předmětný byt ani do 3 (tří) dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vstoupit do bytu 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 bytu ve výši stanovené v článku IV;
   b. Užívat předmětný byt 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;
   d. V případě vzniku pojistné události bezodkladně informovat pronajímatele;
   e. Udržovat na své náklady předmětný byt v čistém a uživatelném stavu, zejména provádět běžné vnitřní opravy a údržbu do výše 1000,- Kč na vlastní náklady;
   f. Neprovádět v předmětném bytě bez souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny;
   g. V případě skončení nájmu předmětný byt vyklidit a odevzdat zpět pronajímateli v původním stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení;
   h. Dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz domů a jejich příslušenství, včetně topných systémů;
   i. Nájemce není oprávněn přenechat předmětný byt nebo jeho část do užívání třetí osobě (podnájem) bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, vyjma osobám uvedeným v čl. II. odst. 1.;
   j. Užívat předmětný byt i jeho zařízení tak, aby na majetku pronajímatele, či třetích osob nevznikla škoda;
   k. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil sám nebo ti, kdo s ním bydlí, či předmětný byt i jen krátkodobě užívají;
   l. Umožnit pronajímateli po celou dobu nájemního vztahu, po předchozím oznámení a vždy za přítomnosti nájemce prohlídku užívaného bytu za účelem ověření, zda je předmětný byt udržován v pořádku a obyvatelném stavu tak, jak byl převzat nájemcem;
   m. Dodržovat domovní řád;
   n. Zajistit, aby v bytě nebyla zvířata (pes, kočka, ...)
   o. Dojednat přihlášení/odhlášení elektroměru a plynoměru a hradit elektrickou energii a dodávku plynu za provoz bytu;
   p. 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 a neodporující dobrým mravům.
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 pronajatý byt přes písemnou výstrahu nebo trpí-li užívání bytu takovým způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo že mu hrozí značná škoda. Nájemce je v takovém případě povinen byt vyklidit a vyklizený 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 byt, který je předmětem nájmu dle této smlouvy, prohlédl a shledal ho způsobilým ke smluvenému užívání.
2. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž každá strana obdrží po jednom vyhotovení, třetí vyhotovení bude uloženo u realitní kanceláře.
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 – energetický štítek domu
Příloha č.2 – doklady nájemce
Příloha č.3 – předávací protokol

V Praze dne: **22.9.2017**

.....
pronajímatel

.....
nájemce

příloha č.3

Předávací protokol ke smlouvě ze dne 22.9.2017 o nájmu bytu č. 910/4 v domě Koněvova 61, Praha 3, Žižkov

Stav bytu v době předání:

vodoměr: m3 =2087=

plynoměr: m3 =1068=

elektroměr: kWh =28710=

vstupní předsíň:	rok	poznámka
podlaha	1995	parkety
stěny	2017	
strop sádrokarton	1995	vymalován 2017
dveře na schodiště	1995	bezpečnostní, horní a dolní zámek
vestavěná skříň s vývodem na osvětlení	1995	na šoupacích dveřích velké zrcadlo
dveře s klíčem	1995	
4 x vypínače	1995	
1x radiátor	1995	
1x osvětlení	1995	vývod se žárovkou
zvonek	1995	s chodbovým tlačítkem
jističe	1995	16x plus proudový jistič
domovní telefon	2011	
1x zásuvka třífázová	1995	

Koupelna	rok	poznámka
podlaha	1995	dlažba
stěny obklad	1995	wc stěny malba 2017
strop sádrokarton	1995	malba 2017
okno do světlíku - dvousklo	1995	nátěr a těsnění 2011
umývadlo s baterií	1995	
šoupací dveře bez zámku	1995	
2x zrdcadlo	1995	
radiátor - žebřík	1995	
vana (poškozená) s baterií	1995	
okno do kuchyně	1995	
wc - mísa - splachovač	2011	závěsná, kombinovaná
osvětlení	1995	
2x vypínače	1995	
1x zásuvka	1995	

Předsíňka	rok	poznámka
podlaha	1995	dlažba
stěny	2017	
podhled	1995	
strop	1995	
1x zásuvky	1995	
2x dvojvypínač	1995	
2 x vývodna osvětlení	1995	1 x objímka a žárovka
výstupy na pračku	1995	
výstup vody	1995	
umývadlo s baterií	1995	
kotel vaillant	2016	
chemické WC	2015	
skříňka modrá	1995	
polička	1995	ano

Patrový skládek	rok	poznámka
stěny	2017	
strop	2017	
dvouzásuvka	1995	
osvětlení	1995	
polička	1995	

Severo-východní pokoj:	rok	poznámka
podlaha	1995	palubky
stěny	2017	
strop	2017	
vývod na osvětlení	1995	objímka a žárovka
osvětlení	1995	
4 x vypínače	1995	1x dvojitý
5 x dvouzásuvka	1995	
radiátor	1995	
dveře	1995	
termostat plynového kotle	1995	
okno - světlík - dvojité sklo	1995	nátěr a těsnění 2011
okna - dvojité sklo	1995	nátěr a těsnění 2011
okna - trojité sklo	1995	nátěr a těsnění 2011
dřevěná skříň přírodní	2017	

Kuchyň:	rok	poznámka
podlaha	2010	plovoucí
stěny	2017	
2x okna trojsklo	1995	nátěr a těsnění 2011
strop	2017	
2x vývody na osvětlení	1995	2x objímka a žárovka
6 x vypínače	1995	2x dvojitý
6 x dvojzásuvky	1995	
digestoř	2017	
rohová polička	1995	
polička na utěrky	1995	
3 x polička na kořenky	1995	nahl
1 x radiátor	1995	
6x spodní skříňky linky	1995	
6x zavěšené skříňky linky s osvětlením	1995	
dvoudřez s baterií	1995	
plynový uzávěr	1995	
myčka Zanussi	2013	
trouba Mora	2013	
plynová varná deska	1995	

Jiho-západní pokoj:	rok	poznámka
podlaha	2017	plovoucí podlaha
stěny	2017	
2x okna trojsklo	1995	nátěr a těsnění 2011
strop	2017	
vývody na osvětlení	1995	objímka a žárovka
dvojvypínač	1995	
6 x dvouzásuvky zásuvky	1995	
radiátor	1995	

Prostřední pokoj:	rok	poznámka
podlaha	2017	plovoucí podlaha
stěny	2017	
2x okna trojsklo	1995	nátěr a těsnění 2011
strop	2017	

vývody na osvětlení	1995	objímka a žárovka
4 x vypínač	1995	
3 x dvouzásuvky zásuvky	1995	
2 x radiátory	1995	
patrová dvoupostel se schodištěm	1995	
osvětlení	1995	
vestavěná skříň průchozí	1995	na šoupacích dveřích velké zrcadlo
skříň s šuplíky	1995	

klíče:	ks
dům, dvůr,elektroměry,plynoměry	5
horní zámek	5
dolní zámek	5
schránka	2

Byt ve výše uvedeném stavu převzala dne **22.9.2017**

Podpis:.....