# Smlouva o nájmu bytu

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

vlastník: **Červenková Hana**, bytem: **USA CALIFORNIA LAFAYETTE** ,
zastoupena na základě plné moci (příloha č. 1**): Antonínem Stupkou**, bytem: **Ortenovo nám. 19, čp.1310, 170 00 Praha 7**, tel.: **606 804 969**, mail: **stupkatona@gmail.com**.
(dále jen **Pronajímatel**)

a

jméno: **Teodor Dikov**, datum narození: **14.8.1993**, bytem: **Tsar Samuel 2, 1463 Sofie**, email: **theodor.dikov@gmail.com**, tel.: **+420773502072**
(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 **910/6** na adrese Koněvova 910/61, 13000 Praha 3. Předmětem nájmu je bytová jednotka č. **910/6** umístěna v 5.NP výše uvedeného bytového domu, sestávající se ze tří místností + kk, WC, koupelny a vestavěného patra pro úložný prostor o celkové podlahové ploše 125,8 m2 s vybavením (**příloha č.4**), který pronajímatel touto smlouvou přenechává za níže uvedených podmínek do užívání nájemci. Energetický štítek domu je v **příloze č.3**.

## 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.
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 1.11.2018 do 31.10.2019** 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 **20.500 Kč** (slovy **dvacet.tisíc.pětset.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 dvě osoby ve výši **1000,-** Kč (slovy: **tisíc.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 25.10.2018 (připsáním na účet **269246687/0300)** na měsíc listopad 2018**.** Celkem **21.500,- Kč** (slovy: **dvacet.jeden.tisíc.pětset.korun.českých**) na **č.ú. 269246687/0300 variabilní symbol = 91006**.
4. 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 dvou měsíčních nájmů, **40.000,- Kč (slovy: čtyřicet.tisíc.korun.českých),** tuto jistotu převzal pronajímatel od minulého nájemce.
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. Dojednat přihlášení/odhlášení elektroměru a plynoměru a hradit elektrickou energii a dodávku plynu za provoz bytu;
   o. 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 pronajímatel obdrží jedno vyhotovení, nájemce jedno vyhotovení, jedno vyhotovení bude uloženo u místopředsedy SVJ domu.
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 – plná moc
Příloha č.2 – doklady nájemce
Příloha č.3 – energetický štítek domu
Příloha č.4 – předávací protokol

V Praze dne: **1.10. 2018**

.....
**pronajímatel**

.....
**nájemce**

**Příloha č.4**

# Předávací protokol

**Nebytový prostor 910/6 v domě čp. 910, č. orient. 61, v ulici Koněvově, v místě Praha 3, je v podkroví obytného domu, skládá ze tří místností s kk, umývárny, sprchy, wc a patra jako úložného prostoru:**

**Popis a vybavení bytu (název, počet, vlastník):**

## Obývák s kuchyňským koutem

| | | |
|---|---|---|
| Skříňka horní prosklená | 1 | H |
| Skříňka pracovní 6 šuplíků | 1 | H |
| Skříňka na láhve | 1 | H |
| Skříňka na potraviny | 1 | H |
| Elektr.trouba BEKO + manuál | 1 | H |
| Dvojité zásuvky | 14 | H |
| MikrovlnkaCANDY + manuái | 1 | H |
| Požární hlásič | 1 | H |
| Schránka s WIFI | 1 | H |
| Vypínače soubor | 7 | H |
| Rychlovarná konvice | 1 | H |
| Stolek rozkládací | 1 | S |
| Konferenční stolek dlouhý | 1 | K |
| Židle dřevěná hnědá | 1 | S |
| Nástěná světla | 3 | H |
| Konferenční stolek | 1 | S |
| Křeslo ušák červený | 1 | S |
| Křeslo látkové zelené | 1 | S |
| Dveře protipožární | 1 | H |
| Regulátor teploty bytu+manuál | 1 | H |
| Stropní světla LED | 14 | H |
| Průlezy za stěnu | 4 | H |
| Židle hnědá dřevěná | 1 | S |
| Okna stropní | 6 | SVJ |
| Sušák na prádlo | 1 | H |
| Odpadkový koš | 1 | H |
| Prosklená skříň | 1 | K |

| | | |
|---|---|---|
| Stolička zelená | 1 | K |
| Rohožka | 1 | H |
| Dvojdřez + baterie | 1 | H |
| Osvětlení pod skříňkou | 1 | H |
| Skříňka s digestoří | 1 | H |
| Indukční sporák BEKO + manuál | 1 | H |
| Pečící plechy + rošt | 2 | H |
| Lednička OKAY | 1 | S |
| Rozvaděč - jističe | 28 | H |
| Domácí telefon - integr. | 1 | SVJ |
| Hasicí přístroj práškový | 1 | H |
| Okno do světlíku | 1 | SVJ |
| Polstrované židle | 7 | K |
| Stolek intarzovaný kulatý | 1 | K |
| Skříňka | 1 | K |
| Knihovnička | 1 | K |
| Křeslo červené | 1 | S |
| Radiátory | 4 | SVJ |
| Věšák na šaty | 1 | H |
| Dveře prosklené | 1 | H |
| Okenní rolety | 6 | H |
| Matrace volná | 1 | S |
| Skříň šatní hnědá | 1 | S |
| Stolička malá | 1 | K |
| Kontrolní dvířka | 2 | H |
| Hodiny červené | 1 | H |

## Příslušenství kuchyně

| | | |
|---|---|---|
| Talíře hluboké | 8 | S |
| Talíře mělké | 6 | S |
| Talířky dezertní | 7 | S |
| Hrníčky skleněné | 9 | H |
| Kompot. Misky modré | 7 | H |
| Hrnky | 5 | S |
| Miska bílá | 1 | S |
| Drátěná metla | 1 | S |

| | | |
|---|---|---|
| Lžíce | 9 | H |
| Vidličky | 8 | H |
| Nože příbor | 7 | H |
| Lžičky kávové | 6 | H |
| Nůž velký modrý | 1 | H |
| Nůž malý | 1 | H |
| Škrabka na brambory | 1 | H |
| Kleště drátěné | 1 | H |

| | | |
|---|---|---|
| Měchačka dřevěná | 4 | H |
| Obracečka dřevěná | 2 | H |
| Čistidlo na sporákovou desku | 1 | H |
| Nerez pařák | 1 | S |
| Nerez podložka pod hrnce | 1 | S |
| Oválné barevné misky | 2 | S |
| Hrnec ind.nerez 16cm s poklicí | 1 | H |
| -"- 20cm s poklicí | 1 | H |
| Rendlík ind. nerez16cm s poklicí | 1 | H |
| Pánev ind. Keram. 28cm červená | 1 | H |

| | | |
|---|---|---|
| Stěrky | 2 | H |
| Vývrtka + zátka | 1 | H |
| Tác hliníkový + umělý | 2 | H |
| Odkapávač na nádobí | 1 | H |
| Ubrus | 1 | S |
| Struhadlo | 1 | H |
| Krájecí deska umělohm. | 1 | H |
| Naběračka | 2 | H |
| Zrcadlo bez rámu | 1 | H |
| Zrcátko | 1 | H |

## Ložnice západ

| | | |
|---|---|---|
| Okna dvojitá | 2 | SVJ |
| Stropní světla | 2 | H |
| Okenní teploměr | 1 | H |
| Dveře plné | 1 | H |

| | | |
|---|---|---|
| Radiátor | 1 | SVJ |
| Uzávěr plynu a vodoměr | 1 | SVJ |
| Okenní síť | 1 | H |
| Vypínač dvojitý | 2 | H |

## Ložnice východ

| | | |
|---|---|---|
| Válenda s úložným prostorem | 2 | K |
| Skříňka se šuplíkem | 1 | K |
| Světla stropní | 2 | H |
| Dvojzásuvky | 3 | H |
| Okna dvojitá | 2 | SVJ |
| Peřinová deka | 1 | K |

| | | |
|---|---|---|
| Stolek noční | 1 | K |
| Lampičky noční | 3 | K |
| Radiátor | 1 | SVJ |
| Dveře prosklené | 1 | H |
| Vypínač dvojitý | 1 | H |
| Okenní síť | 1 | H |
| Motor odvětrání ve stropě | 1 | H |

## Patro

| | | |
|---|---|---|
| Střešní okna | 3 | SVJ |
| Dvojzásuvky | 4 | H |
| Schody se zábradlím | 1 | H |
| Matrace volná | 1 | S |

| | | |
|---|---|---|
| Kontrolní otvory | 6 | H |
| Požární hlásič | 1 | H |

## Chodbička

| | | |
|---|---|---|
| Dveře do umyvárny | 1 | H |
| Dveře do WC | 1 | H |
| Stropní světlo LED | 3 | H |
| Dlaždičky náhradní 7 + 3 | 10 | H |

| | | |
|---|---|---|
| Vypínače 1 + 2 | 3 | H |
| Vypínače 1 + 1 | 2 | H |
| Kontrolní otvor velký | 1 | H |

## Umývárna a sprcha

| | | |
|---|---|---|
| Sprchový set | 1 | H |
| Konzola se závěsem | 1 | H |
| Stropní světlo LED | 3 | H |
| Skříňka s umyvadlem a armatura | 1 | H |

| | | |
|---|---|---|
| Protiskluzová podložka | 1 | H |
| Osvětlení | 1 | H |
| Zrcadlová galerka se zásuvkou | 1 | H |
| Zásuvka dvojitá a jednoduchá | 2 | H |

| | | |
|---|---|---|
| Zásuvka pro vaillant | 1 | H |
| Topidlo - žebřík | 1 | H |
| Odvětrání mřížka | 1 | H |
| Kbelík modrý | 1 | H |
| Hadry na podlahu | 2 | H |

| | | |
|---|---|---|
| Pračka ELG | 1 | H |
| Podlahové topení s regulátorem | 1 | H |
| Koupelnová předložka | 1 | H |
| Kombinovaný kotel Vaillant | 1 | SVJ |
| Kolíčky na prádlo | 20 | H |

## WC

| | | |
|---|---|---|
| Mísa WC MIKA | 1 | H |
| Umyvadélko rohové s armaturou | 1 | H |
| Koš na odpadky | 1 | H |
| Štětka s miskou na WC | 1 | H |
| Podlahové topení s regulátorem | 1 | H |

| | | |
|---|---|---|
| Sedátko modré | 1 | H |
| Zásuvka | 1 | H |
| Držák a stojan na papír 1 + 1 | 2 | H |
| Háčky na ručníky | 2 | H |
| Odvětrací mřížka | 1 | H |

## Úklidové pomůcky

| | | |
|---|---|---|
| Mop na tyči | 1 | H |
| Lopatka a smetáček | 1 | H |

| | | |
|---|---|---|
| Smeták | 1 | H |

## Kout

| | | |
|---|---|---|
| Skříňka | 1 | K |
| Skříňka otevřená policová | 1 | K |

| | | |
|---|---|---|
| Skříňka světlá k opravě | 1 | K |

**Předány klíče:**

2x dům, schodiště

2x byt

2x schránka

V Praze dne **1.10.2018**