

Smlouva o nájmu bytu

Smluvní strany:

Vasyl Patskan, nar.: 9.3.1981

a

Alina Shypulina, nar.: 7.11.1992

oba trvale bytem Travná 1293, Praha 9 – Kyje, PSČ 198 00

Tel. č.: 608 569 199

Email: info@kovservis.cz

na straně jedné společně jako pronajímatel

(dále jen „pronajímatel“)

a

Jan Hejhal, nar.: 31.10.1973, číslo OP 200194674

bytem Ocelíkova 672/1, Praha 4 – Háje, PSČ 149 00

Adresa pro doručování: Náměstí Přátelství 1518/3, Praha 15 -Hostivař, PSČ 102 00

Tel.č.: 732 670 307

Email: jan.hej@seznam.cz

na straně druhé jako nájemce

(dále jen „nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s občanským zákoníkem (zákon č. 89/2012 Sb. v platném znění) tuto

smlouvu o nájmu bytu

I.

Úvodní prohlášení

1. Pronajímatel tímto prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 1518/41, umístěné ve 4. nadzemním podlaží domu č.p. 1518. Dále je vlastníkem sklepní kóje č. 26 a má právo výlučného užívání parkovacího stání č. 75 v 2. podzemním podlaží domu č.p. 1518, to vše na adrese Náměstí Přátelství 1518/3, Praha 15 – Hostivař, PSČ 102 00. Bytová jednotka a sklep jsou zapsány na LV č. 7748, garáž na LV č. 7709, vedených u Katastrálního úřadu pro hl.m.Prahu, Katastrální pracoviště Praha, katastrální území Hostivař, (dále jen „byt“).

2. Jednotka představuje byt o velikosti 3+kk nacházející se ve 4. nadzemním podlaží domu, o podlahové ploše 77,83 m². K bytu náleží právo výlučného užívání terasy o výměře 3,87 m² a dvou balkonů o výměře 3,68 m² a 5,41 m², přístupných přímo z bytu. Sklep představuje místnost v 2. podzemním podlaží domu o výměře 2,07 m². S bytem je spojené výlučné užívání parkovacího stání č. 75 v 2. podzemním podlaží domu.

3. Vybavení bytu je specifikováno v předávacím protokolu dle čl. VII. odst. 2. této smlouvy.

II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává touto smlouvou nájemci za níže uvedených vzájemně dohodnutých podmínek byt s příslušenstvím a vybavením dle čl. I. této smlouvy do nájmu a nájemce si tento byt touto smlouvou za níže uvedených vzájemně dohodnutých podmínek od pronajímatele nájímá.

2. Pronajímatel tímto zaručuje, že podpisem této smlouvy se platně založí nájemní vztah mezi smluvními stranami a že byt uvedený v čl. I. této smlouvy není zatížen nájemními právy třetích osob, která by jakýmkoli způsobem mohla omezovat práva nájemce dle této smlouvy. Pronajímatel se tímto zavazuje nahradit nájemci každou škodu, která by mu v důsledku porušení této záruky vznikla.

III.

Doba nájmu

Nájemní vztah založený touto smlouvou se sjednává na dobu určitou od 1.6.2018 do 31.5.2020 a končí uplynutím sjednané doby. Pokud nájemce, případně pronajímatel, neoznámí druhé smluvní straně nejpozději 3 měsíce před

uplynutím doby nájmu, že hodlá nájemní vztah s uplynutím nájemní doby ukončit, prodlužuje se nájemní vztah vždy o další 1 (jeden) rok.

IV.

Účel nájmu

1. Byt uvedený v čl. I. této smlouvy se pronajímá pro účely bydlení nájemce. Nájemce je povinen užívat tento byt výhradně ke sjednanému účelu.

V.

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

1. Nájemné se stanoví ve výši **20.000,- Kč** (slovy: dvacet-tisíc-korun-českých) měsíčně. Poplatky za plnění spojená s užíváním bytu, tj. za odvoz odpadu, vodné a stočné, teplo, úklid společných prostor (dále jen „poplatky“) činí **4.500,- Kč** (slovy: čtyři-tisíce-pět-set-korun-českých) měsíčně. Odběr elektrické energie bude přehlášen na nájemce.

3. Nájemné včetně poplatků hradí nájemce pronajímateli měsíčně bankovním převodem příslušné částky na účet pronajímatele č. 3108544003/0800, vedený u České spořitelny a.s. a to vždy nejpozději do 20. dne kalendářního měsíce předem na měsíc následující. Za den splnění platebního závazku nájemce se považuje den, ke kterému byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.

4. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné každoročně k datu 1. září o výši inflace za předchozí kalendářní rok, vyhlášené Českým statistickým úřadem. O změně výše nájemného musí pronajímatel informovat nájemce písemně alespoň 2 měsíce předem, tzn. nejpozději do 30. června konkrétního roku.

5. Skutečná výše poplatků a záloh za jednotlivé služby a spotřebované energie se zúčtuje vždy dle faktur nebo vyúčtování doručených od příslušného dodavatele, a to vždy min. ke konci června každého roku. Pronajímatel je povinen vrátit nájemci případné přeplatky uhrazené nájemcem na poplatech a zálohách, a to nejpozději do deseti pracovních dnů po provedeném vyúčtování. Nájemce je naopak povinen uhradit veškeré nedoplatky vzniklé na poplatech či zálohách, a to ve stejné lhůtě dle věty předchozí.

6. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo částku odpovídající výši poplatků do pěti dnů po stanoveném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení, jehož výše je stanovena obecně závazným právním předpisem.

7. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu sjednaného nájemného a výši poplatků (např. při změně počtu bydlících osob), a to nejpozději do 15 dnů od jejich vzniku.

8. Změní-li se skutečnosti rozhodné pro případnou změnu sjednaného nájemného či poplatků stanovené v této smlouvě, změní se jejich výše od prvního dne měsíce následujícího po změně těchto skutečností (např. z důvodu dle čl. VIII. odst. 14). O nové výši nájemného/poplatků bude sepsán dodatek k této smlouvě.

9. Poplatky za telefon, televizi či internet bude nájemce hradit sám na základě došlých faktur.

VI.

Kauce

1. Nájemce uhradí při podpisu této smlouvy v hotovosti k rukám pronajímatele částku ve výši **20.000,- Kč** (slovy: dvacet-tisíc-korun-českých), jako kauci za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem. Pronajímatel je oprávněn použít kauci k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí.

2. Při skončení nájemního vztahu bude kauce s příslušenstvím, pokud nebyla oprávněně čerpána dle této smlouvy, pronajímatelem vrácena nájemci nebo jeho právnímu nástupci, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli. Shora uvedené pohledávky má pronajímatel právo započíst proti pohledávce na vrácení kauce nájemci.

3. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce od výzvy pronajímatele.

VII.

Předání předmětu nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje předat nájemci byt uvedený v čl. I. této smlouvy nejpozději dne 1.6. 2018, a to v dobrém stavu a způsobilý k užívání k dohodnutému účelu. Při předání předmětu nájmu předá pronajímatel nájemci veškeré potřebné klíče.
2. O předání a převzetí bytu uvedeného v čl. I. této smlouvy musí být vyhotoven předávací protokol podepsaný oběma smluvními stranami, který bude obsahovat počet klíčů předaných, vybavení, stavy měřidel spotřeby energií a vody apod.

VIII.

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Pronajímatel předává nájemci předmětný byt jako nekuřácký. V prostorách bytu je přísně zakázáno kouření tabáku a jiných návykových látek. Porušení této povinnosti je považováno za porušení povinnosti zvláště závažným způsobem vyplývajícím z nájmu ve smyslu ust. § 2291 Občanského zákoníku.
2. Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem v bytě, jsou povinny řádně a včas hradit částky stanovené v čl. V. této smlouvy, řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu. Dále je nájemce povinen dodržovat domovní řád, bezpečnostní a jiné předpisy spojené s užíváním bytu a společných prostor, se kterými ho pronajímatel řádně seznámil. Tato povinnost se vztahuje i na osoby, které žijí s nájemcem v bytě.
3. Nájemce je povinen chovat se v souladu s dobrými mravy tak, aby nebyli rušeni ostatní nájemci v domě.
4. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce, náklady ostatních oprav nese pronajímatel. Dle dohody smluvních stran se za drobné opravy pro účely této smlouvy považují opravy, které v jednotlivém případě nepřesáhnou částku 1.000,- Kč
5. Nájemce je povinen pečovat o to, aby na bytě nevznikla škoda.
6. Nájemce je povinen oznámit neprodleně pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikne.
7. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
8. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí.
9. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svoje náklady.
10. Pronajímatel, popř. jím zmocněná osoba, je oprávněn v odůvodněných případech vykonávat v přítomnosti nájemce nebo osob výslovně pověřených nájemcem kontrolu řádného užívání bytu.
11. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů.
12. Předmět nájmu nebo jeho část mohou být nájemcem přenechány do podnájmu jiné osobě pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
13. Pronajímatel se zavazuje seznámit nájemce s provozními, protipožárními a bezpečnostními předpisy platnými pro dům, v němž je byt situován, popř. seznámit nájemce s druhu a rozsahem pojištění bytu. Pojištění majetku nájemce umístěného v bytě, resp. společných prostorách je věcí nájemce.
14. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob.

IX.

Zánik nájmu bytu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou zanikne uplynutím doby nájmu dle čl. III. této smlouvy, písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí.
2. Pronajímatel může vypovědět nájem bytu jen ze zákonných důvodů.
3. Za hrubé porušení nájemní smlouvy, které zakládá důvod k výpovědi se považuje zejména neplacení

nájemného či poplatků/záloh ve výši odpovídající dvojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, nedoplnění peněžních prostředků na účet podle čl. VI. odst. 3. této smlouvy, nesplnění povinnosti nájemce dle čl. VIII. odst. 14. této smlouvy ani do jednoho měsíce, opakované neplnění povinnosti údržby bytu, provádění stavebních úprav nájemcem bez souhlasu pronajímatele a užívání bytu k jiným účelům než k bydlení.

4. Výpovědní lhůta činí nejméně 3 měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi.

5. Po podané výpovědi nebo dva měsíce před skončením nájmu a předáním bytu je nájemce povinen umožnit zájemci o pronajmutí prohlídku bytu v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce. Nájemce nesmí být prohlídkou zbytečně obtěžován.

6. Smluvní strany se dohodly, že v případě ukončení nájemního vztahu před koncem sjednané doby uvedené v odstavci III. této smlouvy, zaplacená úhrada za nájem a polovina kauce zůstávají pronajímateli.

7. Nájemce je povinen, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak, vyklidit předmět nájmu nejpozději poslední den sjednané, popř. prodloužené doby nájmu a předat jej pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce je zároveň povinen ke dni skončení nájemního vztahu předat pronajímateli klíče od pronajatých prostor, včetně klíčů, které si nechal sám zhotovit během doby trvání nájmu.

X.

Ostatní ustanovení

1. Nájemce souhlasí s uložením náhradních klíčů v zapečetěné obálce u Pronajímatele.

2. Všechna oznámení, která jsou vyžadována touto smlouvou, budou písemná a budou doručena osobně, nebo doporučenou poštou.

3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.

4. Nedílnou součástí této smlouvy je kopie předávacího protokolu dle čl. VII. odst. 2. této smlouvy (příloha č. 1).

5. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí být provedeny v písemné formě.

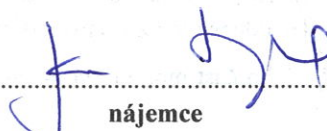
6. Tato smlouva se řídí českým právem, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném znění.

7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech v českém jazyce.

8. Smluvní strany závěrem prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že tato je uzavřena určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní za nápadně nevýhodných podmínek, přičemž určitost a svobodu své vůle stvrzují svými níže uvedenými podpisy.

V Praze dne 30. 05. 2018


.....
pronajímatel


.....
nájemce

Přílohy:

1. kopie předávacího protokolu dle čl. VII. odst. 2. této smlouvy