

Smlouva o nájmu bytu

uzavřená dle § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku

který níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřely smluvní strany:

Pronajímatel:

Ing. Vladimír Neznal

Bytem: Valašská 7, 625 00 Brno – doručovací adresa

tel.č.: 602791944

email: vladimir.neznal@seznam.cz

správce konkurzní podstaty úpadce Čechotrust, a.s. v likvidaci, IČ 454 74 001

bankovní spojení č.ú. 1002465017/2700

a

Nájemce:

tel. č.:

email:

za těchto smluvních podmínek:

Čl.1

Pronajímatel prohlašuje, že jako konkurzní správce má právo nakládat s nemovitostí s č.p. 1226, na adrese Dačického 1226/10, Praha 4 a to na základě toho, že nemovitost sepsal do soupisu konkurzní podstaty, což je uvedeno ve výpisu z katastru nemovitostí LVč. 603 pro k.ú. Nusle, obec Praha, okres Hl.m. Praha a dále jako správce konkurzní podstaty je uveden ve výpisu OR ČECHOTRUST a.s. v likvidaci.

Čl.2

Pronajímatel pronajímá a na dobu platnosti této smlouvy nájemci k dočasnému užívání byt č. 15 ve 4. NP bytového domu Dačického 1226/10, Praha 4 Nusle o velikosti 1+0 o celkové ploše cca. 21 m2, který sestává z 1 pokoje, WC a předsíně. Byt má samostatný přístup přímo z hlavní schodišťové chodby domu.

Popis příslušenství bytu, vnitřního vybavení a technického zařízení, které jsou součástí tohoto bytu je popsán v protokole o předání a převzetí (dále jen protokol), jež tvoří nedílnou přílohu této smlouvy.

Nájemce se seznámil se stavem pronajímaného bytu a v tomto stavu jej přebírá, přičemž obě smluvní strany konstatují, že je způsobilý k okamžitému užívání a výše uvedené skutečnosti stvrzují svými podpisy nejen v této smlouvě, ale i v protokolu, který může být podepsán za stranu pronajímatele osobou pronajímatelem k tomuto úkonu zmocněnou. Nájemce bere na vědomí, že v současné době není v bytě funkční elektřina a elektroměr. Pronajímatel učinil všechny nezbytné kroky k tomu, aby byl elektroměr namontován v co možná nejkratší době.

Nájemce se touto smlouvou zavazuje přepsat u Pražské energetiky, a.s. bytový elektroměr na své jméno, a to se stav tohoto měřidla uvedeného v protokolu. Smluvní strany se dohodly, že si nájemce může vybrat jiného dodavatele.

Při skončení nájmu se nájemce zavazuje být nápomocen pronajímateli s uzavřením nových smluv s dodavateli elektrické energie u PRE, a.s.

Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup k technickým zařízením bytu, které jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Stejně tak je povinen umožnit přístup do bytu za účelem instalace a údržby zařízení pro měření spotřeby vody a plynu, jakož i odečet naměřených hodnot. Přístup do bytu za účely podle předchozího textu může nájemce pronajímateli nebo jím pověřené osobě umožnit i na základě předchozí osobní nebo telefonické domluvy.

Bude-li hrozit nebezpečí vzniku škody v bytě, zavazuje se nájemce umožnit přístup do bytu neprodleně poté, co bude o takovém nebezpečí informován ze strany pronajímatele nebo jím pověřené osoby. Nájemce odpovídá za škodu v pronajatém bytě, vzniklou z důvodu neumožnění přístupu do bytu nebo v případě, že byt zpřístupnil za nepřiměřeně dlouhou dobu ve vztahu k okolnostem vzniku škody. Pronajímatel nebo jím pověřená osoba má oprávnění vstoupit do bytu, bude-li hrozit nebezpečí vzniku vážné škody v bytě zejména v důsledku požáru, úniku plynu, statického narušení domu a jeho částí a podobných závažných situací. O zpřístupnění bytu podle předchozí věty pronajímatel, případně jím pověřená osoba neprodleně informuje nájemce.

Čl.3

Nájemce je oprávněn užívat pronajatý byt pouze k bydlení, přitom nesmí obtěžovat a rušit nad míru přiměřenou poměrům ostatní nájemce v domě. Nájemce je také oprávněn společně s ostatními nájemci v domě užívat obvyklým a přiměřeným způsobem i společné prostory domu, dále dvůr a zahradu za domem. Nájemce v bytě odpovídá za všechny škody, které v bytě nebo ve společných prostorách způsobí. Nájemce nesmí přenechat byt do podnájmu jinému bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce rovněž nesmí bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele vykonávat v bytě žádnou výdělečnou činnost ani poskytnout byt včetně jeho adresy jako sídlo právnické či fyzické osobě. Pronajímatel nájemci neodpovídá za škodu na věcech vnesených do prostoru nájmu.

Pronajímatel souhlasí s tím, aby měl nájemce a osoby, které s ním pronajatý byt užívají, po dobu trvání této smlouvy v pronajatém bytě nahlášeno trvalé bydliště. Nájemce je však povinen zajistit, aby do 5 dnů po ukončení této smlouvy měl sám i osoby, které byt užívaly trvalé bydliště na adrese pronajatého bytu odhlášeno.

Čl.4

Nájemce je povinen udržovat byt v řádném stavu a zajišťovat a hradit jeho běžnou údržbu a legislativou předepsané revize. Nájemce bude zajišťovat a hradit opravy předmětů, tvořících součást či vybavení bytu a jako takové jsou uvedeny v protokolu, a to v rozsahu podle občanského zákoníku. Dále je nájemce povinen dodržovat veškerá protipožární, bezpečnostní a hygienická ustanovení a normy pro provoz bytů a jejich příslušenství, včetně topných systémů.

Ostatní opravy hradí pronajímatel. Veškeré stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě podléhají předchozímu písemnému souhlasu pronajímatele včetně těch, které si nájemce provede na svůj náklad.

Čl.5

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli vzájemně dohodnuté nájemné ve výši **6.000,- Kč měsíčně** a zálohy na služby spojené s nájmem. V době uzavření nájemní smlouvy se jedná o zálohy na vodné a stočné, společnou elektřinu, úklid společných prostor, revize elektřiny, plynu, komínů a vyhrazených prostředků požární ochrany. Zálohy na služby budou určeny příslušným podílem podle počtu bydlících osob, nebo v případě technických zařízení (komínů spotřebičů a pod.) podle počtu užívaných technických zařízení. Pro rok 2015 činí zálohy **500,- Kč měsíčně na osobu**.

Nájemné včetně záloh na služby je splatné nejpozději do 20. dne předchozího kalendářního měsíce. Nájemce bude nájemné a zálohy na služby **v celkové měsíční výši 6.500,- Kč** hradit na účet pronajímatele u **UniCredit Bank, a.s. č.ú. /2700, variabilní symbol** . Nájem na období listopad 2015 zaplatí nájemce při podpisu této smlouvy.

Zálohy na služby spojené s nájmem bytu vyúčtuje pronajímatel do výše skutečných nákladů vždy jednou ročně v termínech dle platných předpisů. Při zvýšení skutečných nákladů v průběhu roku je pronajímatel oprávněn zvýšit i příslušné zálohy na služby. Nájemce je povinen hlásit pronajímateli do jednoho měsíce od jejich vzniku všechny skutečnosti rozhodné pro stanovení výše záloh na služby, především počty osob bydlících v bytě, včetně údajů o nich.

Strany této smlouvy se dohodly na tom, že nájemné bude každoročně zvyšováno o procento odpovídající kladnému procentu meziroční inflace vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok.

Čl.6

Pro případ, že nájemce neuhradí nájemné, zálohy na služby nebo nedoplatky z vyúčtování služeb do 5-ti dnů po jejich splatnosti, dohodli se pronajímatel a nájemce na smluvní pokutě, která činí 200,- Kč, a kterou je nájemce povinen zaplatit pronajímateli za každý den prodlení.

Při podpisu smlouvy složil nájemce k rukám pronajímatele, případně k rukám jím zmocněné osoby, jistotu ve výši 6.500,- Kč, která slouží jako zajištění pro případ vzniku škod na zařízení bytu či dluhu na nájemném a službách. Pronajímatel a nájemce se dohodli na tom, že po skončení nájmu si pronajímatel ponechá přiměřenou část z nevyčerpané jistoty. Tato část jistoty bude započtena na straně záloh ve vyúčtování služeb za příslušné období (čl. 5 odst. 3), ve kterém nájemce skončil nájem bytu. Výše této části jistoty bude odvislá od očekávaných nákladů na služby za příslušné období a dohodnuta pronajímatelem a nájemcem před skončením nájmu. Zbývající část jistoty bude nájemci vrácena po skončení nájmu do 30 dní.

V případě, že nájemce ukončí tuto smlouvu v 1. roce nájmu, je pronajímatel oprávněn si ponechat poměrnou část kauce, za každý neodbydlý měsíc z 1. roku nájmu. Toto ustanovení neplatí pro případ, že se prostor nájmu stane bez zavinění nájemce nezpůsobilý ke smlouvenému užívání a nájemce z tohoto důvodu smlouvu vypoví.

Čl.7

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou **od 27.10.2015 do 31.10.2016** s možností dalšího prodloužení. Před uplynutím nájemní doby může být nájemní vztah založený touto smlouvou ukončen písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem ve lhůtě danou Občanským zákoníkem tedy 3 měsíce.

Nájemce je povinen předat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu vyklizený pronajatý byt ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání a převzetí bude sepsán protokol.

Po skončení nájmu nemá nájemce ani osoby, které s ním předmět nájmu užívaly, právo na náhradní podnájem, ubytování či přístřešek.

Čl.8

Pronajímatel a nájemce se tímto dohodli, že nezaplatí-li nájemce nájemné v termínu dle čl. 5 odst. 2 věta první – tedy do 20. dne předchozího kalendářního měsíce, nájem bytu uvedeného výše v čl. 2 skončí posledním dnem kalendářního měsíce, v němž mělo být nájemné zapláceno.

Není-li písemně dohodnuto jinak je nájemce povinen předat pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu vyklizený pronajatý byt ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení. Nájemce je zároveň povinen předat byt v souladu s ujednáním čl. 4 smlouvy, tedy bez závad a poškození, které je nájemce povinen odstranit na své náklady na základě této smlouvy nebo platných právních předpisů. O předání a převzetí vyklizeného a uklizeného bytu bude sepsán protokol.

Nesplní-li nájemce svou povinnost předat vyklizený a uklizený byt pronajímateli v den skončení nájmu, nebo v dohodnutém termínu, souhlasí nájemce, aby pronajímatel kdykoliv po tomto datu do bytu vstoupil, byt vyklidil a uvedl do stavu uvedeného v předchozím článku a to vše na náklady nájemce. Za případnou škodu na věcech nájemcem vnesených odpovídá v plném rozsahu nájemce. Nájemce s tímto ujednáním výslovně souhlasí a svým podpisem na smlouvě stvrzuje.

Čl.9

Nájemce je povinen umístit do 5 dnů po podpisu této smlouvy své jméno na dveřích bytu, zvonku u bytu a také na poštovní schránce.

Obě smluvní strany se dohodly na tom, že v případě kdy pronajímatel zašle nájemci písemnost doporučeným způsobem prostřednictvím provozovatele poštovních služeb na adresu Dačického 1226/10, 140 00 Praha 4, bude písemnost pro účely nájemního vztahu založeného touto smlouvou považována za doručenou dnem doručení nebo dnem oznámení o nedoručení zásilky.

Skutečnost, že se nájemce (adresát) o uložení písemnosti nedozvěděl, na věci doručení podle předchozí věty nic nemění.

Obě smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy nájemce odepře od pronajímatele nebo jím pověřen osoby přijmout doručovanou písemnost za přítomnosti svědka, považuje se písemnost za doručenou dnem, kdy bylo přijetí písemnosti odepřeno.

Nájemci je podle tohoto článku doručeno i tehdy, odepřela-li písemnost převzít i spolubydlící osoba nájemce. Svědkem podle tohoto ujednání je jakákoliv osoba odlišná od smluvních stran spolubydlících osob. O odepření převzetí písemnosti nájemcem nebo spolubydlící osobou sepíše pronajímatel nebo jím pověřená osoba protokol. Protokol podepíše pronajímatel nebo jím pověřená osoba a svědek.

Pronajímateli je doručeno na jeho adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

Obě smluvní strany se dále dohodly, že upřednostňují e-mailovou korespondenci a že v případě jejího použití je pronajímateli doručeno zasláním zprávy na e-mailovou adresu: vladimir.neznal@seznam.cz a že nájemci je doručeno zasláním zprávy na e-mailovou adresu:, že pokud kterákoliv smluvní strana změní kteroukoliv emailovou adresu uvedenou v tomto článku je zároveň povinna předat novou adresu do 3 dnů straně druhé.

Čl.10

Pokud tato smlouva nestanoví jinak, řídí se práva a povinnosti pronajímatele a nájemce občanským zákoníkem č. 89/2012 Sb. v platném znění a navazujícími právními předpisy. Jakékoliv změny či doplňky této smlouvy mohou být učiněny pouze písemně, jinak jsou neplatné.

Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, pro každou smluvní stranu po jednom. Tato smlouva je platná okamžikem podpisu oběma smluvními stranami.

Účastníci smlouvy po jejím přečtení shodně prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že tato smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, a že nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze 27.10.2015

.....
pronajímatel

.....
nájemce