

Smlouva o nájmu bytu

Daniel Kebrle

(dále jen „pronajímatel“)

a

Vojtěch Kopecký

(dále jen „nájemce“)

uzavírají ve smyslu ustanovení § 685 a následujících zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), tuto

smlouvu o nájmu bytu:

I.

- (1) Pronajímatel je vlastníkem bytu 2+1 nacházejícího se v prvním nadzemním podlaží nad restaurací „Záběh“ v domě č.p. 75 v obci Lochovice, okres Beroun (dále jen „byt“).
- (2) Byt sestává z obytných a vedlejších místností .
- (3) Byt není vybaven nábytkem.
- (4) Nájemci náleží v plném rozsahu užívání bytu včetně jeho příslušenství.

II.

- (1) Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to ode dne **1.2.2021** na dobu neurčitou .
- (2) Nájemce se zavazuje byt ve sjednané době řádně užívat a platit pronajímateli řádně nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

III.

- (1) Pronajímatel podpisem této smlouvy předává nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy ode dne 1.2.2021 a zavazuje se zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Uplatňuje-li třetí osoba k bytu práva, jež jsou neslučitelná s právy nájemce, zavazuje se pronajímatel učinit potřebná právní opatření k jeho ochraně. Jestliže tak pronajímatel v přiměřené lhůtě neučiní nebo nejsou-li jeho opatření úspěšná, může nájemce od této smlouvy odstoupit.
- (2) Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou

se zavazuje hradit nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou upravuje zvláštní právní předpis, jímž je ke dni podpisu této smlouvy nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

IV.

(1) Spolu s nájemcem budou užívat byt maximálně 3 osoby. Pro případ, že se dohodne s pronajímatelem na změně tohoto závazku, tzn. že s ním budou užívat i další osoby, platí ustanovení této smlouvy týkající se osob žijících s nájemcem ve společné domácnosti.

(2) Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

(3) Společnými prostory a zařízeními domu způsobilými k užívání podle odst. 2 jsou zejména vchody, chodby, sklepy a sklepní místnosti, vyjma těch, které jsou ve výlučném užívání jiných uživatelů nebo vlastníků bytů v domě či jiných osob, které k tomu účelu mají uzavřenu odpovídající smlouvu.

(4) Odběr elektrické energie a vody bude převeden na nájemce.

V.

(1) Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem v bytě, jsou povinni řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do bytu za účelem kontroly, zda nájemce užívá byt řádným způsobem. Nájemce se zavazuje přístup podle předchozí věty pronajímateli umožnit.

(2) Nájemce se zavazuje 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 musí být uvedena jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob.

(3) Nesplní-li nájemce povinnost podle odstavce 2 ani do jednoho měsíce, považuje se to za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu.

VI.

Nájemce se zavazuje při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům bytů a nebytových prostor a vlastníkům bytů a nebytových prostor výkon jejich práv. Nájemce se zavazuje plnit povinnosti vyplývající z této smlouvy, právních předpisů jakož i předpisů a pokynů závazných pro vlastníky a uživatele bytů a nebytových prostorů v domě.

VII.

Nesplní-li pronajímatel, ač písemně upozorněn, svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit a v nezbytné míře požadovat od něj náhradu účelně k tomu účelu vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí nájemce uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

VIII.

(1) Nájemce se zavazuje oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má povinnost nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za

škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce se zavazuje snášet omezení v užívání bytu v rozsahu nutném pro provedení oprav a udržování bytu.

(2) Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.

(3) Nájemce se zavazuje 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 se zavazuje umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

IX.

Nájemce se zavazuje pečovat o to, aby na bytu nebo domu nevznikla škoda. Nájemce se zavazuje odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

X.

(1) Nájemce se zavazuje neprovádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení tohoto závazku je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil a uvedl byt do původního stavu.

(2) Pro případ, že pronajímatel dá souhlas se stavebními úpravami nebo jinou podstatnou změnou v bytě podle odstavce 1, ale nezaváže se k úhradě nákladů, zavazuje se nájemce nepožadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota bytu.

(3) Hrozí-li v důsledku prováděných změn na bytu nebo domu pronajímateli značná škoda, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

XI.

(1) 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. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, zavazuje se nájemce jejich provedení umožnit; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

(2) Nájemce se zavazuje snášet omezení v užívání bytu v rozsahu nutném pro provedení stavebních úprav a jiných podstatných změn v bytě.

XII.

(1) Ke dni podpisu této smlouvy výše nájemného činí částku **5.000,-Kč měsíčně**.

(2) Nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu se zavazuje nájemce platit pronajímateli v zákonných penězích na základě platebních dispozic sdělených mu pronajímatelem. Nájemné se nájemce zavazuje platit měsíčně, vždy do 20 dne příslušného kalendářního měsíce. Úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu včetně vyúčtovaných nedoplatků těchto plnění se nájemce zavazuje platit dle dispozic stanovených pronajímatelem.

(3) Nájemce není oprávněn započítat svoji peněžitou pohledávku vůči pronajímateli proti pohledávce pronajímatele na zaplacení nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

(4) Nájemce není oprávněn postoupit třetí osobě svoji peněžitou pohledávku vůči pronajímateli.

(5) Nestanoví-li právní předpis nebo nepožaduje-li pronajímatel jinak, nájemné a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu jsou splatné pravidelně měsíčně, vždy do konce kalendářního měsíce, za který přísluší.

(6) Na zajištění nájemného má pronajímatel zástavní právo k movitým věcem, které jsou v bytě a patří nájemci nebo osobám, které s ním žijí ve společné domácnosti, s výjimkou věcí vyloučených z výkonu rozhodnutí. Zástavní právo zanikne, jsou-li věci odstraněny dříve, než byly sepsány soudním vykonavatelem, ledaže by byly odstraněny na úřední příkaz a pronajímatel ohlásí svá práva u soudu do osmi dnů po výkonu. Stěhuje-li se nájemce nebo jsou-li odstraňovány věci, přestože nájemné není zapláceno nebo zajištěno, může pronajímatel zadržet věci na vlastní nebezpečí, do osmi dnů však musí žádat o soupis soudním vykonavatelem, nebo musí věci vydat.

(7) V případě prodlení s platbou nájemného delší než 15 dnů je pronajímatel oprávněn ukončit nájemní vztah okamžitě.

(8) Pronajímatel je oprávněn jednou ročně zvýšit nájemné v závislosti na růstu cen nemovitostí dle svého uvážení.

XIII.

Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, zavazuje se zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení podle zvláštního právního předpisu, kterým je ke dni podpisu této smlouvy nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

XIV.

(1) Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo.

(2) Stejné právo má nájemce, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.

(3) Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje.

XV.

Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je třeba uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

XVI.

(1) Byt nebo jeho část je nájemce oprávněn jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez určení doby jen s písemným souhlasem pronajímatele. Není-li splněna tato podmínka, je smlouva o podnájmu podle zákona neplatná. Porušení podmínky podle první věty se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících

z nájmu bytu. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu s tím, že podnájem lze vypovědět bez uvedení důvodu ve lhůtě podle článku XVII odstavec 2, případně jiné dohodnuté lhůtě.

(2) Podnájem sjednaný bez určení doby skončí nejpozději se zánikem nájmu. Byl-li podnájem sjednán na určitou dobu, skončí také uplynutím této doby; ne však později než v okamžiku podle předchozí věty.

(3) Obě smluvní strany jsou oprávněny dát výpověď z nájmu, v tom případě běží 3 měsíční výpovědní lhůta.

XVII.

(1) Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí z důvodů a za podmínek stanovených občanským zákoníkem.

(2) V písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Výpovědní lhůta činí tři měsíce a končí ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi.

(3) Nájem bytu sjednaný na dobu určitou skončí také uplynutím této doby.

(4) Tři měsíce před skončením nájmu je nájemce povinen umožnit zájemci o pronajmutí bytu jeho prohlídku v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce. Nájemce nesmí být prohlídkou zbytečně obtěžován.

(5) Skončí-li nájem, zavazuje se nájemce vrátit byt ve stavu, v jakém jej převzal se zahrnutím provedených oprav a se souhlasem pronajímatele provedených stavebních úprav a jiných změn a s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Nevratí-li nájemce byt po skončení nájmu, zavazuje se zaplatit pronajímateli vedle bezdůvodného obohacení ve výši ekvivalentu nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, které nájemci tím vznikne, rovněž smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného platného ke dni skončení nájmu. Právo na náhradu škody způsobené porušením povinnosti vrátit byt zůstává zachováno v plném rozsahu včetně náhrady škody přesahující smluvní pokutu.

(6) Došlo-li k poškození nebo nadměrnému opotřebení bytu v důsledku jeho zneužití zaviněním nájemce, odpovídá nájemce i za škody způsobené osobami, kterým umožnil do bytu přístup; za náhodu však neodpovídá. Domáhat se náhrady může pronajímatel pouze do šesti měsíců od vrácení bytu; jinak nárok zanikne.

XVIII.

Není-li jím v případě převodu bytu podle zvláštního právního předpisu nájemce sám, zavazuje se nájemce umožnit zájemci o koupi bytu prohlídku bytu v přítomnosti pronajímatele nebo jeho zástupce. Nájemce nesmí být prohlídkou zbytečně obtěžován.

XIX.

(1) Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat na základě písemné dohody pronajímatele a nájemce.

(2) Ustanovením odstavce 1 nejsou dotčeny faktické změny či doplnění této smlouvy vyplývající z právních předpisů.

XX.

(1) Není-li v této smlouvě výslovně uvedeno jinak, platí pro práva a povinnosti pronajímatele a nájemce ustanovení zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

(2) Tato smlouva je jakožto právní úkon učiněna svobodně a vážně, určitě a srozumitelně, jejím předmětem není plnění nemožné, její význam je nepochybný, svým obsahem nebo účelem neodporuje zákonu ani jej neobchází a ani se nepřítčí dobrým mravům a je učiněna ve formě, kterou vyžaduje zákon. Žádný z účastníků neuzavřel tuto smlouvu v omylu nebo v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

(3) Tato smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom náleží po jejím podpisu každému z účastníků.

(4) Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu s účinností dnem počátku nájmu podle čl. II odst. 1.

V Hořovicích 1. 2. 2021

Pronajímatel:

Nájemce: