

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Martina Tothová
Tyršova 694
25164 Mnichovice
Tel: [REDACTED] e-mail: tothovka.m@seznam.cz
jako **pronajímatel** na straně jedné

a

[REDACTED]
(dále též jen jako „nájemce“)
jako **nájemce** na straně druhé

pronajímatel a nájemce, dále společně označení také jen jako „smluvní strany“, není-li třeba užít konkrétního označení každého z nich,

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, (dále jen „občanský zákoník“), tuto

nájemní smlouvu

(dále jen „smlouva“)

Čl. I.

Prohlášení smluvních stran, předmět nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že vlastní následující:

- Byt o dispozici 2KK a ploše 37 m², na adrese Leopolda Peka, 1520/8, Říčany u Prahy, LV 4840, katastrální území: Říčany u Prahy.
- Číslo bytové jednotky: 23

(dále jen „předmět nájmu“).

Popis jednotlivých místností včetně specifikace vnitřního vybavení je obsahem přílohy č. 1) této smlouvy.

2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje **přenechat** předmět nájmu, specifikovaný v odst. 1. tohoto článku této smlouvy, **nájemci k dočasnému užívání** a nájemce **se zavazuje platit za užívání předmětu nájmu nájemné** specifikované v čl. III. této smlouvy níže, za podmínek sjednaných v této smlouvě. Nájemce za podmínek sjednaných v této smlouvě předmět nájmu do nájmu přijímá.
3. **Nájemce** prohlašuje, že je seznámen se stavem a vybavením předmětu nájmu a v této podobě jej bez výhrad přijímá a dále prohlašuje, že předmět nájmu je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý a že je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním předmětu nájmu nebo s ním souvisejících. Nájemce také prohlašuje, že předmět nájmu je ve stavu způsobilém k nastěhování i k obývání ve smyslu ust. § 2243 občanského zákoníku. Stav předmětu nájmu a jeho vybavení, je uvedeno v protokolu o odevzdání a převzetí předmětu nájmu, který tvoří přílohu č. 2) této smlouvy. V protokolu budou rovněž uvedeny stavy měřičů energií – elektrická energie, voda ke dni předání předmětu nájmu nájemci.

Smluvní strany se dohodly, že předmět nájmu bude nájemci pronajímatelem předán a zpřístupněn dne 18.1.2019.

4. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu **za účelem bydlení**, tj. k dlouhodobému zajištění a uspokojování bytové potřeby nájemce, případně dalších členů nájemcovy domácnosti.
5. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v předmětu nájmu bez zbytečného odkladu pronajímateli. Neučiní-li to nájemce ani do 2 (dvou) měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí s tím, že předmět nájmu budou užívat tyto osoby:

Jméno	ČP/ BČ	Adresa

Čl. II.

Doba trvání nájmu a skončení nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na neurčitou, počínaje dnem **18. 1.2019**.
2. Nájemní vztah založený touto smlouvou končí písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, ukončením výkonu práce, zanikne-li předmět nájmu, splynutím nebo písemnou výpovědí.

2.1. Výpověď ze strany nájemce bez výpovědní doby:

- a) neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu, která brání v užívání předmětu nájmu ani v dodatečně lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele,
- b) brání-li užívání předmětu nájmu právo třetí osoby a neodstraní-li jej pronajímatel ani v dodatečně lhůtě a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění práva třetí osoby nebo samo právo třetí osoby hrubé porušení povinností pronajímatele,
- c) brání-li užívání předmětu nájmu ustanovení zákona nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci, vydané na základě zákona, a neodstraní-li pronajímatel tuto právní vadu ani v dodateční lhůtě a představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění této právní vady nebo sama tato právní vada hrubé porušení povinností pronajímatele,
- d) pokud je potřebná nezbytná oprava předmětu nájmu, přičemž se jedná o takovou opravu, při níž není možné předmět nájmu vůbec užívat,
- e) stane-li se předmět nájmu nepoužitelný k ujednanému účelu, nebo, není-li účel ujednaný, k účelu obvyklému, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce,
- f) porušuje-li pronajímatel zvlášť závažným způsobem své povinnosti a tím způsobí značnou újmu nájemci.

Výpověď musí být ve všech případech písemná a musí být pronajímateli doručena.

2.2. Výpověď ze strany pronajímatele s výpovědní dobou

Z výpovědních důvodů podle § 2288 odst. 1. občanského zákoníku, tedy:

- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, tj. např. neoznámí zvýšení počtu osob užívajících s nájemcem předmět nájmu (§ 2272 odst. 1. občanského zákoníku), přenechá předmět nájmu do podnájmu bez souhlasu pronajímatele, byl-li tento souhlas obligatorní (§ 2275 odst. 1.), nesplní notifikační povinnost dle ust. § 2269 odst. 2. občanského zákoníku, apod.,

- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův předmět nájmu, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- c) má-li být předmět nájmu vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s předmětem nájmu nebo domem, ve kterém se předmět nájmu nachází, naložit tak, že předmět nájmu nebude možné vůbec užívat, nebo
- d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

Pronajímatel je povinen ve vypovědi uvést výpovědní důvod. Výpověď musí být písemná, výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla nájemci. Výpovědní doba činí 2 (dva) měsíce.

2.3. Výpověď ze strany pronajímatele bez výpovědní doby

Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal, nejpozději však do 1 (jednoho) měsíce od skončení nájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem, tedy zejména:

- a) nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň 2 týdnů,
- b) poškozuje-li předmětu nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo
- d) užívá-li neoprávněně předmětu nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno,
- e) v případě, že nájemce provede změnu předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele a neuvede předmět nájmu na žádost pronajímatele do původního stavu,
- f) užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu, vyzve ho pronajímatel, aby předmět nájmu užíval řádně, dá mu přiměřenou lhůtu k nápravě a upozorní jej na možné následky neuposlechnutí výzvy. Výzva vyžaduje písemnou formu.

Neuvede-li však pronajímatel ve vypovědi, v čem spatřuje zvlášť závažné porušení nájemcovy povinnosti nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k vypovědi se nepřihlíží.

Výpověď musí být ve všech případech písemná a musí být nájemci doručena písemně nebo do datové schránky.

Vypoví-li nájem pronajímatel, je povinen poučit nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem.

Je-li závazek vypovězen, zaniká uplynutím výpovědní doby. Je-li závazek vypovězen bez výpovědní doby, zaniká závazek účinností výpovědi.

3. Ke dni ukončení nájemního vztahu je nájemce (případně i další osoby s ním předmět nájmu užívající) povinen vyklídit z předmětu nájmu všechny své věci a vyklizený předmět nájmu předat pronajímateli včetně veškerého vybavení, které na počátku nájemního stavu převzal, a to ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k normálnímu opotřebení při řádném užívání a údržbě. O odevzdání předmětu nájmu sepiší smluvní strany předávací protokol.

Čl. III.

Nájemné a záloha na úhrady za služby spojené s užíváním předmětu nájmu

1. Měsíční nájemné za užívání předmětu nájmu se sjednává pro 2 osoby ve výši

11.000,- Kč

s tím, že první nájemné bude uhrazeno společně s:

- jistotou (vratnou kaucí) ve výši 20.000,-- Kč
- zálohou na služby ve výši 700,-- Kč

do tří pracovních dnů od podpisu této smlouvy na účet pronajímatele.

Inflační doložka: Pronajímatel je oprávněn zvýšit úhradu za nájem, sjednanou shora v tomto odstavci každoročně o částku, vypočtenou podle inflačního koeficientu vyhlášeného ČSÚ vždy počátkem nového kalendářního roku. Zvýšení bude platné vždy od 1. dne měsíce následujícího po vyhlášení inflačního koeficientu ČSÚ. Toto navýšení musí pronajímatel písemně sdělit nájemci a ten se zavazuje pravidelnou platbu od následujícího měsíce o tuto částku navýšit.

2. V nájemném není zahrnuta záloha na úhrady za tyto služby: elektřina celkem ve výši 700-- Kč za jeden měsíc. Uvedené poplatky hradí nájemce samostatně. Tyto služby zajišťuje pro nájemce pronajímatel a nájemce je povinen platit pronajímateli měsíční zálohy na tyto služby celkem ve výši 700-- Kč.
3. Smluvní strany se dohodly, že dle vyúčtování dodavatelů (obvykle jednou nebo dvakrát za kalendářní rok) provedou mezi sebou vzájemné vyúčtování zálohových plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu. Nájemce se v případě nedoplatků zavazuje zaplatit pronajímateli dlužnou částku nejpozději do 7 (sedmi) dnů ode dne předložení vyúčtování. V případě, že nájemce tento svůj závazek nesplní řádně a včas, je pronajímatel oprávněn použít k pokrytí nedoplatků složenou jistotu. Pronajímatel se v případě přeplatků zavazuje zaplatit nájemci příslušnou peněžní částku nejpozději do 7 (sedmi) dnů ode dne provedení vyúčtování. V případě, že tato smlouva bude z jakéhokoli důvodu ukončena předčasně, zavazuje se pronajímatel zajistit vyúčtování plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu nejpozději do 30 (třiceti) dnů ode dne ukončení této smlouvy.
4. Nájemné, jakož i záloha na úhrady za služby, uvedené shora v tomto článku, jsou splatné vždy k 25 dni měsíce předcházejícího měsíci, za něž jsou nájemné, jakož i úhrada za služby hrazeny, a to hotově.

Čl. IV.

Jistota

1. Nájemce se zavazuje zaplatit pronajímateli k zajištění veškerých nároků pronajímatele vyplývajících z tohoto nájemního vztahu jistotu ve výši **20.000,-- Kč**. Tyto finanční prostředky se nájemce zavazuje zaplatit hotově pronajímatele nejpozději 3 pracovní dny od podpisu této smlouvy.
2. Tuto peněžní jistotu je pronajímatel oprávněn použít na úhradu nezaplaceného nájemného nebo též na úhradu pohledávek za plnění poskytovaná v souvislosti s nájmem, jakož i pohledávek z titulu náhrady škody způsobené na předmětu nájmu či jeho vybavení, za niž odpovídá nájemce, na něž pronajímateli dle této smlouvy vznikne nárok, jakož i jiných závazků nájemce vzniklých v souvislosti s nájmem dle této smlouvy. Nájemce dává podpisem této smlouvy výslovný souhlas k čerpání peněžní jistoty pronajímatelem v těchto případech, případně k započtení takových pohledávek proti pohledávce na vrácení peněžní jistoty při skončení nájmu.
3. Pronajímatel se zavazuje, že po skončení nájmu a odstranění zápisu sídla firem z Obchodního rejstříku a dalších evidencí předmětu vyplatí nájemci výše uvedenou peněžní jistotu, pokud nedojde k jejímu čerpání z důvodů uvedených výše v odst. 2. tohoto článku této smlouvy, případně bude nájemci vyplacen příslušný zůstatek peněžní jistoty. Pronajímatel je povinen peněžní jistotu vyúčtovat nejpozději do třiceti dnů (po provedení vyúčtování plateb za služby spojené s užíváním předmětu nájmu) po ukončení nájmu a předání vyklizeného předmětu nájmu pronajímateli.

Nájemce má, ve smyslu ust. § 2254 odst. 2. občanského zákoníku, právo na úroky z poskytnuté jistoty alespoň ve výši zákonné sazby.

Čl. V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Práva a povinnosti pronajímatele a v této smlouvě neupravené se řídí občanským zákoníkem a souvisejícími právními předpisy.

2. Práva pronajímatele:

- a) právo na prohlídku předmětu nájmu po předchozím upozornění, včetně přístupu za účelem opravy a údržby,
- b) právo na prohlídku předmětu nájmu v době tří měsíců před skončením nájmu se zájemcem o nový nájem,
- c) zadržovací právo k movitým věcem v předmětu nájmu na úhradu svých pohledávek,
- d) právo domáhat se u soudu vyklizení předmětu nájmu z důvodu nutných stavebních prací,
- e) právo domáhat se jistoty při přechodu nájmu, nebyla-li složena již zemřelým nájemcem, nebo byla-li složena, ale musela být vypořádána v dědictví,
- f) právo domáhat se, aby v nájemcově domácnosti žil počet osob přiměřený okolnostem (velikosti předmětu nájmu a požadavkům na pohodlné a hygienické bydlení),
- g) právo na náhradu škody za změny provedené na předmětu nájmu nájemcem bez souhlasu pronajímatele,
- h) právo na kompenzaci odpovídající nájemnému za prodloužení s odevzdáním předmětu nájmu po jeho skončení,
- i) právo na prodej věci ponechané v předmětu nájmu po skončení nájmu nájemcem nebo členem jeho domácnosti. Toto právo se uplatní v případě dodatečného nepřevzetí této věci nájemcem v dodatečně poskytnuté lhůtě a po předchozím upozornění nájemce,
- j) právo vstupu na pozemek a užívání garáží v domě a zajištění výjezdu z těchto garáží, které nejsou předmětem nájmu.
- k) právo údržby zahrady zejména sekání trávy, údržba keřů, stromů, rostlin, závlhka zahrady a další. Nejedná se o povinnost pronajímatele tyto služby provádět.
- l) Chov domácích zvířat je možný pouze s písemným souhlasem pronajímatele.

3. Povinnosti pronajímatele:

- a) přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k sjednanému účelu, udržovat po dobu nájmu předmětu nájmu ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v domě po dobu nájmu náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,
- b) odstranit poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného,
- c) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu,
- d) provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy, které není povinen provádět nájemce,

Čl. VI.**Práva a povinnosti nájemce**

- 1. Práva a povinnosti nájemce v této smlouvě neupravené se řídí občanským zákoníkem a souvisejícími právními předpisy.
- 2. **Práva nájemce:**
 - a) nezpůsobí-li tím zvýšené zatížení pro předmět nájmu, může nájemce v předmětu nájmu i pracovat nebo podnikat,
 - b) provést se souhlasem pronajímatele úpravu, přestavbu nebo jinou změnu předmětu nájmu. Nesouhlasí-li pronajímatel se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v předmětu nájmu bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý

důvod, nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud. Při skončení nájmu je povinen nájemce odstranit v předmětu nájmu změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav nežádá,

- c) přijmout ve své domácnosti kohokoli. Max. počet osob v domácnosti jsou 3 osoby. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, je povinen oznámit zvýšení počtu osob žijících v předmětu nájmu bez zbytečného odkladu pronajímateli; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti předmětu nájmu a nebrání tomu, aby všechny mohly v předmětu nájmu žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Snížili-li se počet členů nájemcovy domácnosti, je nájemce povinen to oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu.

3. Povinnosti nájemce:

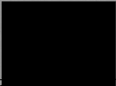
- a) užívat předmět nájmu řádně v souladu s nájemní smlouvou,
 - b) dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů,
 - c) provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu, a to v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu,
 - d) strpět úpravu předmětu nájmu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce,
 - e) zjistí-li nájemce v předmětu nájmu poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá,
 - f) bude-li nájemce předem vědět o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že předmět nájmu mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, je povinen to oznámit včas pronajímateli. Současně je povinen oznámit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy toho bude bez nutně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nastane-li z tohoto důvodu vážná újma,
 - g) platit nájemné dle této smlouvy,
 - h) provádět běžnou údržbu předmětu nájmu, zejména provádět pravidelný úklid předmětu pronájmu a venkovních prostor.
 - i) oznámit pronajímateli, že věc má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání věci zjistit mohl,
 - j) Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevylučuje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn nahlásit si adresu předmětu nájmu jako adresu svého trvalého pobytu a ani sídlo společnosti.
5. Nájemce je oprávněn uzavřít pojištění pro škody vzniklé z provozu domácnosti.

Čl. VII.
Závěrečná ujednání

1. Smlouva vstupuje v platnost a nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
2. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována toliko písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž každý účastník obdrží po jednom vyhotovení.
4. Smluvní strany berou na vědomí, že jedno vyhotovení smlouvy s platností originálu obdrží obchodní společnost M&M reality holding a.s., IČO 274 87 768.
5. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu pozorně přečetly a že je jim její obsah jasný a srozumitelný. Na důkaz toho, že celý obsah smlouvy je projevem jejich pravé a svobodné vůle, připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.
6. Nedílnou součástí této smlouvy jsou její písemné postupně číslované přílohy.

V Říčanech dne 18.1.2019

V Říčanech dne 18.1.2019


Martina Tothová

pronajímatel


nájemce**Přílohy:**

Příloha č. 1) - Specifikace vnitřního vybavení předmětu nájmu

Příloha č. 2) – Protokol o předání a převzetí předmětu nájmu

Příloha č.1 - Specifikace vnitřního vybavení předmětu nájmu

- 1) kuchyňská linka
- 2) lednice
- 3) pračka
- 4) Dvou plotýnkový vaříč s troubou
- 5) stůl
- 6) skříň
- 7) Televize