

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

Radovan Horský, nar. 1. 1. 1991

trvale bytem Pražská 126/38, 591 01 Žďár nad Sázavou 1

a

Daniel Drmota, nar. 2. 2. 1991

trvale bytem Smetanova 10, 591 03 Babice nad Svitavou

oba zastoupení na základě plné moci paní Lenkou Neumanovou, nar. 15.6.1980, bytem Slunečná 12, 100 00 Praha 10

(oba společně dále jen jako "pronajímatelé") na straně jedné

a

Petr Vávra, nar. 10.10.1988, trvale bytem Na Výsluní 5, 586 01 Jihlava

(dále jen „nájemce“) na straně druhé.

uzavírají podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů tuto smlouvu o nájmu bytu (dále jen „smlouva“):

1. PŘEDMĚT NÁJMU

- 1.1. Předmětem nájmu je: byt označený č. 201 nacházející se ve 2.NP domu na adrese Horní Kamenice č.p. 92, 739 61 Blatnice nad Ostravicí - Horní Kamenice, který se sestává z pokoje s kuchyňským koutem, dalšího pokoje, předsíně, koupelny, WC a komory (dále jen „**byt**“).
- 1.2. Pronajímatelé přenechávají nájemci do užívání byt uvedený v článku I. této smlouvy za účelem bydlení.
- 1.3. Společně s nájemcem mohou byt užívat tyto osoby:
 - 1.3.1.jméno Jana Vávrová, dat. nar. 23.9.1990, bytem Na Výsluní 5, 586 01 Jihlava,
- 1.4. Pronajímatelé si vyhrazují souhlas s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti. Pro souhlas pronajímatelů s přijetím osoby za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma. Pronajímatelé požadují, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Přiměřený počet osob žijících v bytě je 2.
- 1.5. Nájemce prohlašuje, že nechce v bytě chovat jakékoliv zvíře, přičemž pro případ, že by se následně nájemce rozhodl chovat v bytě jakékoliv zvíře, je povinen tuto skutečnost oznámit pronajímatelům. Nájemce a pronajímatelé se dohodli, že v případě, že nájemce začne chovat v bytě zvíře, pak:
 - 1.5.1.se automaticky zvyšuje měsíční nájemné sjednané v odstavci 3.1 této smlouvy za každé jedno chované zvíře o 500,- Kč měsíčně, a to s účinností od prvního kalendářního dne měsíce bezprostředně následujícího po kalendářním měsíci, ve kterém nájemce započal zvíře v bytě chovat, a současně
 - 1.5.2.se automaticky zvyšuje jistota sjednaná v odstavci 6.1 této smlouvy za každé jedno chované zvíře o 2.000,- Kč, přičemž tuto část jistoty je nájemce povinen uhradit pronajímatelům do 5 pracovních dní ode dne, ve kterém nájemce započal zvíře v bytě chovat, a současně
 - 1.5.3.je nájemce povinen s pronajímateli uzavřít dodatek k této smlouvě, kterým bude sjednána nová výše nájmu a jistoty vypočtené dle pravidel uvedených v odstavci 1.5.1 a 1.5.2 této smlouvy, a to do 10 pracovních dní ode dne, ve kterém nájemce započal zvíře v bytě chovat.
- 1.6. Byt nájemce přijímá do nájmu s následujícím vybavením bytu, které zůstává i po dobu nájmu vlastnictvím pronajímatelů a zcela kompletní vybavení musí být pronajímatelům po skončení nájmu bytu vráceno společně s bytem.

2. DOBA NÁJMU

- 2.1. Byt pronajímatelé přenechávají nájemci k užívání na dobu určitou, a to od 1.9.2024 do 31.8.2025
- 2.2. Užívá-li nájemce byt i po uplynutí nájemní doby a pronajímatelé ho do jednoho měsíce nevyzvou, aby jim byt 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 6 měsíců; byla-li kratší než jeden rok, platí, že byla uzavřena na tuto dobu. Výše uvedené ustanovení tohoto odstavce 2.2 se nepoužije přesto, že nájemce věc dál užívá, dala-li strana této smlouvy v přiměřené době předem najevo, že nájem skončí nebo již dříve nájem vypověděla.
- 2.3. Byt bude předán nájemci do 31.8.2024. Při předání a převzetí bytu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol o stavu bytu, včetně odečtu měřitelných médií (zejména plynoměr, elektroměr, měřič vody) a počtu klíčů, které byly předány, s uvedením zámků, resp. dveří, ke kterým přísluší, popř. dalších skutečností, na kterých se smluvní strany dohodnou při aktu předání.
- 2.4. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem bytu a jeho vybavení a prohlašuje, že tento byt je způsobilý k nastěhování a obývání v souladu s účelem této smlouvy.

3. NÁJEMNÉ A ÚHRADY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM BYTU

- 3.1. Nájemce se zavazuje platit pronajímatelům měsíční nájemné ve výši 12.000,- Kč.
- 3.2. K nájemnému dle odst. 3.1 se nájemce zavazuje měsíčně platit navíc zálohy na služby stanovené v evidenčním listu tvořícím přílohu č. 1 této smlouvy jako její nedílná součást. Změny výše záloh za služby stanovené v evidenčním listu lze ujednat tak, že pronajímatelé a nájemce podepíší nový evidenční list.
- 3.3. Celkovou částku tvořící nájemné dle odst. 3.1 tohoto článku a úhradu za služby dle odst. 3.2 tohoto článku je nájemce povinen platit pronajímatelům na účet č. 123456789/5500 (Raiffeisen banka), variabilní symbol 20240901 nebo hotově či poštovní poukázkou nebo převodem z účtu, a to v pravidelných termínech vždy do 20. dne v měsíci, za který se nájemné platí. Dnem uhrazení se rozumí zaevidování příslušné částky jako přírůstku na určeném účtu či předání peněz v hotovosti pronajímatelům.
- 3.4. Pro případ, že nájemce nezaplatí nájemné a zálohu na služby spojené s užíváním bytu včas, je povinen zaplatit pronajímatelům úrok z prodlení v zákonné výši.
- 3.5. Nájemce je povinen pronajímatelům hlásit bez zbytečného odkladu změnu skutečností rozhodných pro stanovení výše záloh na služby spojených s užíváním bytu, zejména počet osob užívajících byt. Pokud by tak neučinil ani do dvou měsíců poté, co změna nastala, má se zato, že závažně porušil své povinnosti.

4. POVINOSTI NÁJEMCE

- 4.1. Nájemce se zavazuje:
 - 4.1.1. platit řádně a včas částky dohodnuté v článku 3. této smlouvy a pečovat o byt a jeho vybavení tak, aby na něm nevznikla škoda a užívat byt a jeho vybavení pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě,
 - 4.1.2. oznámit pronajímatelům potřebu oprav, které mají pronajímatelé provést a umožnit provedení těchto oprav, v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla; v případě vzniku pojistné události ihned informovat pronajímatele,
 - 4.1.3. odstranit veškeré vady a poškození, které způsobil v bytě sám nebo ti, kdo s ním bydlí, nebo třetí osoby, kterým nájemce umožnil do bytu přístup,
 - 4.1.4. hradit a zajišťovat v bytě běžnou údržbu, a drobné opravy související s užíváním bytu,
 - 4.1.5. dodržovat veškerá protipožární a hygienická ustanovení a normy pro provoz nemovitostí a jejich příslušenství, včetně topných systémů,
 - 4.1.6. v bytě nekouřit.

- 4.2. Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.
- 4.3. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatelů, a to podle dále uvedeného věcného vymezení nebo podle dále uvedené výše nákladů.
- 4.4. Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují:
- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu,
 - c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
 - e) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,
 - g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
 - h) opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plyná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,
 - i) výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h) tohoto odstavce 4.4.
- 4.5. Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v odst. 4.5 této smlouvy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000 Kč. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.
- 4.6. Nájemce není oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu či užívání třetí osobě, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů. Nájemce není oprávněn v bytě provádět jakékoli změny stavebního nebo dispozičního charakteru nebo úpravy technického vybavení a zařízení bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů.
- 4.7. Povinnosti nájemce stanovené v této smlouvě se týkají i všech spolubydlících osob v bytě. Za plnění povinností vyplývajících z této smlouvy odpovídá vůči pronajímatelům nájemce jak za sebe, tak i za tyto osoby.

5. SKONČENÍ NÁJMU

- 5.1. Nájem bytu zanikne uplynutím doby, dohodou smluvních stran nebo písemnou výpovědí.
- 5.2. Nájemce není oprávněn nájem vypovědět z žádného důvodu.
- 5.3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem, a to i bez uvedení důvodu. Výpovědní lhůta je v takovém případě 2 měsíce a běží od prvního dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího poté, co výpověď došla nájemci.
- 5.4. V případě, že se nájemce dostane do prodlení s úhradou nájemného nebo záloh na služby spojené s užíváním bytu, jsou pronajímatelé oprávněni vypovědět nájemní vztah s výpovědní dobou jednoho měsíce. Tato výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce bezprostředně následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

6. JISTOTA

- 6.1. Strany této smlouvy se dohodly, že nájemce k zajištění svých závazků při podpisu této smlouvy uhradí pronajímatelům jistotu ve výši 24.000,- Kč. Pronajímatelé podpisem této smlouvy potvrzují převzetí této jistoty.
- 6.2. Zajištěnými pohledávkami jsou pohledávky pronajímatelů na zaplacení nájemného, další pohledávky pronajímatelů z nájmu, zejména úhrady za plnění spojená s užíváním bytu a pohledávky na náhradu škody pro porušení povinností nájemce (dále jen „**Pohledávky**“).
- 6.3. Pronajímatelé jsou oprávněni kdykoliv jednostranně započíst jakoukoliv z Pohledávek oproti splatné či nesplatné pohledávce nájemce na vrácení jistoty. V případě, že bude jistota vyčerpána či snížena po dobu trvání nájmu dle této smlouvy v důsledku započtení Pohledávek pronajímatelů, je nájemce povinen doplnit vyčerpanou či sníženou jistotu opět do plné výše 24.000,- Kč, a to do 5 pracovních dní od dne, ve kterém došlo ke snížení nebo vyčerpání jistoty.
- 6.4. Pronajímatelé se zavazují při skončení nájmu vrátit jistotu nebo její zbývající část nájemci, jsou oprávněni si přitom započítat sumu, kterou případně nájemce bude z nájmu dlužit.

7. SKONČENÍ NÁJMU

- 7.1. V případě ukončení nájemního vztahu dle této smlouvy je nájemce povinen bez odkladu byt vyklidit a předat ho zpět pronajímatelům ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které jsou povinni odstranit pronajímatelé. Škody způsobené nájemcem na bytu a na zařízení a vybavení bytu je nájemce povinen uhradit nebo odstranit na své náklady nejpozději v den předání bytu pronajímatelům. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatelů, ledaže pronajímatelé nájemci sdělí, že odstranění změn nežadají; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatelé mohou žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatelů. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka nemovité věci. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatelé bez zbytečného odkladu vyrovnali; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatelů. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
- 7.2. Pronajímatelé mají právo na smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý započatý den prodlení s odevzdáním bytu po skončení trvání nájmu bytu dle této smlouvy, smluvní pokuta je splatná do 10 pracovních dnů ode dne, ve kterém byla nájemci doručena výzva k její úhradě, přičemž smluvní pokuta nemá vliv na právo pronajímatelů požadovat náhradu újmy, kterou jsou pronajímatelé oprávněni požadovat vedle smluvní pokuty.

8. DALŠÍ UJEDNÁNÍ

- 8.1. Pronajímatel neodpovídá za jakékoliv škody na majetku nájemce a spolubydlících osob vneseného do bytu a není povinen uzavírat v tomto smyslu žádné pojistné smlouvy. Nájemci se doporučuje zajistit si na vlastní náklady pojištění souboru zařízení domácnosti a odpovědnosti za škody.

9. ZÁVĚREČNÁ UJEDNÁNÍ

- 9.1. Veškeré právní vztahy vzniklé na základě této smlouvy, i ty které nejsou přímo ve smlouvě upraveny, se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů a předpisů s ním souvisejících.
- 9.2. Nájemce potvrzuje, že si byt dle této nájemní smlouvy prohlédl a shledal ho ve stavu způsobilém k řádnému užívání podle této smlouvy.
- 9.3. Tuto smlouvu lze měnit nebo doplňovat pouze na základě dohody obou smluvních stran, a to formou číslovaných písemných dodatků. Tato smlouva se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu. Každá smluvní strana obdrží jeden stejnopis této smlouvy.
- 9.4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně a vážně, že je stranám této smlouvy srozumitelná a že jsou si vědomy právních důsledků z této smlouvy plynoucích. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Horní Kamenici dne 31.7.2024

Radovan Horský a Daniel Drmota
zastoupeni základě plné moci Lenkou
Neumanovou

Petr Vávra