|  |
| --- |
| Smlouva o nájmu bytu |

kterou zavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, a na základě níže uvedených podmínek tyto

**smluvní strany**:

Jméno: SJM Jiří Hunkes, Ilona Hunkesová

Trvale bytem: Brno-Chrlice, Prokešova 192/26, 643 00

Rodné číslo: 540323/2417, 596226/0414

Tel. spojení: 737206012

E-mail: [jhunkes@okgroup.cz](mailto:jhunkes@okgroup.cz)

Bankovní spojení: 43-2785360207/0100

**na straně jedné a dále v textu pouze jako „pronajímatel“**

a

Jméno: Nikola Čapková + Sebastián Bruml

Trvale bytem: B. Václavka 14, Ostrava 30, 700 30/ Bludovice 36, Nový Jičín, 741 01

Rodné číslo: 965610/5976, 931118/6236

Tel. spojení: 734 219 018, 605 045 175

E-mail: [z.nikolacapkova@sosfm.cz](mailto:z.nikolacapkova@sosfm.cz), [bruml.s@seznam.cz](mailto:bruml.s@seznam.cz)

Bankovní spojení: 199610067/5500, 213174370/0600

**na straně druhé a dále v textu pouze jako „nájemce“**

# I. Prohlášení pronajímatele a nájemce

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem níže uvedené nemovitosti:

* **bytová jednotka č. 838/6**, 1. kategorie, využití jednotky: byt, o velikosti2+KK , nacházející se ve
* 2. nadzemním podlaží domu na adrese Brno-Chrlice, Jánošíkova 838/38, respektive budovy č.p. 838, využití budovy: objekt k bydlení, příslušným katastrálním úřadem zapsané na LV 2258 pro katastrální území Chrlice, obec Brno.

Celková podlahová plocha činí 46 m2 a uvedená bytová jednotka sestává ze 2 pokojů s kuchyňským koutem a předsíně, komory, WC a koupelny. Bytová jednotka je vytápěna samostatným plynovým kotlem. **Popis bytové jednotky** včetně vymezení jejích jednotlivých místností a podlahové plochy je uveden v samostatné příloze této smlouvy – **Příloha 1**. Příslušenství bytové jednotky tvoří: 1 parkovací místo v podzemní garáži.

Stav bytové jednotky a stav měřičů energií - elektrická energie, plyn - ke dni předání bytové jednotky nájemci a rovněž vybavení bytové jednotky a případně jejího příslušenství jsou uvedeny v **Protokolu o odevzdání a převzetí bytu**, který tvoří **Přílohu č. 2** této nájemní smlouvy.

(dále jen „**předmět nájmu**“ nebo „**byt**“)

**2.** Pronajímatel prohlašuje, že jeho právo pronajmout bytovou jednotku, její příslušenství a vybavení není ničím omezeno a že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by omezily toto jeho právo v budoucnu.

**3.** Nájemce prohlašuje, že se důkladně seznámil se stavem předmětu nájmu a v tomto stavu ho také do svého nájmu přijímá. Nájemce prohlašuje, že neshledal žádné vady, které by ztěžovaly nebo znemožňovaly užívání předmětu nájmu podle této smlouvy a předmět nájmu je způsobilý k nastěhování a obývání.

# II. Předmět smlouvy

**1.** Pronajímatel úplatně přenechává nájemci bytovou jednotku včetně příslušenství a vybavení do výlučného užívání nájemci, resp. za účelem zajištění jeho bytových potřeb, a nájemce předmět nájmu do svého užívání v celém rozsahu přijímá.

**2.** Vybavení bytové jednotky, které je předmětem nájmu, tvoří věci, které se nacházely při předání bytové jednotky nájemci v bytě, popř. v jeho příslušenství.

**3.** Výlučným užíváním je dle této smlouvy míněno užívání obvyklé u tohoto typu nájmu.

# III. Doba nájmu

**1.** Tato nájemní smlouva se uzavírá na dobu **určitou** od 1.8.2016 do 31.7.2017.

**2.** Po uplynutí sjednané doby trvání této smlouvy, za předpokladu, že žádná ze stran písemně neoznámí druhé straně nejpozději patnáct (15) dní před uplynutím sjednané doby, že hodlá nájem skončit, dochází k automatickému prodloužení doby trvání této smlouvy o **1 rok**, a to za podmínek dle této smlouvy.

# IV. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

**1.** Nájemné se sjednává ve výši 9000**,-- Kč** (slovy: devěttisíckorunčeských) měsíčně.

**2.** Nájemce je povinen zaplatit nájemné na měsíc dopředu vždy nejpozději k 15. dni předchozího kalendářního měsíce na bankovní účet pronajímatele č. 43-2785360207/0100 ( dále jen **„bankovní účet pronajímatele“**). Platbu je nájemce povinen označit jako "nájemné", dále svým příjmením a uvedením roku a měsíce, za který je nájemné placeno.

**3.** Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemné bude upravováno dle míry inflace vyjádřené průměrným indexem spotřebitelských cen zveřejněným Českým statistickým úřadem. Nájemné bude upravováno každoročně vždy k 01.01. příslušného kalendářního roku s promítnutím míry inflace za předchozích dvanáct (12) měsíců. První úprava nájemného bude provedena k 1. 1. 2017.

**4.** Veškerá další plnění poskytovaná s užíváním bytu (dodávka tepla, vodné stočné, elektřina, plyn, úklid společných prostor, osvětlení společných prostor, ostatní služby – příspěvek do fondu oprav) nejsou součástí nájemného a nese je ve skutečné výši nájemce. Nájemce se zavazuje měsíčně platit pronajímateli zálohy za tato plnění ve výši **2000,-- Kč**. Zálohy se platí na měsíc dopředu a jsou splatné vždy nejpozději k 15. dni předchozího kalendářního měsíce na bankovní účet pronajímatele. Platbu je nájemce povinen označit jako "služby", dále svým příjmením a uvedením roku a měsíce, za který je záloha placena.

**5.** Pronajímatel má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohu dle předchozího odstavce v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního (1.) dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.

**6.** Pronajímatel provede vyúčtování záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytu vždy ke konci kalendářního roku a při skončení nájmu a toto vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do čtyř (4) měsíců od skončení zúčtovacího období. Pronajímatel ve vyúčtování uvede skutečnou výši nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb se všemi potřebnými náležitostmi, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh za služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobů a pravidel sjednaných pro rozúčtování.

**7.** Finanční vyrovnání přeplatků a/nebo nedoplatků za poskytování plnění dle odst. 4 provedou pronajímatel a nájemce ve lhůtě jednoho (1) měsíce ode dne doručení vyúčtování příjemci služeb.

**8.** Úklid společných částí bytového domu dle rozpisu a odklízení sněhu dle rozpisu zajistí na svůj náklad nájemce.

**V. Jistota pronajímatele**

1. Nájemce se zavazuje při podpisu této smlouvy složit k rukám pronajímatele částku ve výši 9000**,-- Kč** s tím, že tato částka bude sloužit jako jistota pronajímatele (kauce) pro případ, že by nájemce neuhradil pronajímateli v průběhu trvání nájemního vztahu nájemné anebo úhrady plnění poskytovaných s užíváním bytu dle článku IV. odst. 1. a 4. této smlouvy anebo pokud nájemce předmět nájmu nevyklidí a nepředá pronajímateli v době uvedené v čl. VI. odst. 5 této smlouvy, nebo pokud nájemce způsobí škodu v předmětu nájmu. Nájemce tímto výslovně souhlasí s tím, aby pronajímatel v případě, že se nájemce dostane do prodlení s finančním plněním dle předchozí věty, trvajícím déle jak 10 kalendářních dnů, nebo že se dostane do prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu pronajímateli při zániku nájemního vztahu založeného touto smlouvou nebo budou-li zjištěny škody, použil tuto jistotu (kauci) na úhradu dlužného nájemného nebo úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, eventuálně na úhradu smluvních pokut a způsobených škod ve smyslu této smlouvy.

**2.** V případě, že pronajímatel použije jistinu na úhradu pohledávek a škod vzniklých ze shora uvedeného titulu, musí být tato jistina doplněna do sjednané výše do 15 dnů od jejího čerpání a upozornění nájemce.

**3.** Tato jistina, případně její zbytek, bude nájemci vrácena do 15-ti dnů po ukončení nájmu a vzájemném vypořádání.

**4.** Bude-li nájemce v prodlení s platbou nájemného specifikovaného v článku IV. této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 0,05 % denně z částky za každý den prodlení.

**5.** Dostane-li se nájemce do prodlení se zaplacením zálohy za plnění specifikované v čl. IV. odst. 4 této smlouvy a/nebo s úhradou nedoplatku za poskytnuté služby dle čl. IV. odst. 7 této smlouvy, které přesáhne pět (5) dnů ode dne splatnosti, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši jedno (1) promile z dlužné částky denně, nejméně však deset (10) Kč za každý, i započatý, měsíc prodlení.

# VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje, že bude bytovou jednotku užívat řádným a obvyklým způsobem k bydlení, bude provádět běžnou údržbu a udržovat čistotu v předmětu nájmu a bude dodržovat domovní řád.
2. Použití předmětu nájmu k podnikání či jiné výdělečné činnosti je možné jen s předchozím souhlasem pronajímatele a pouze za podmínky, že taková činnost nezpůsobí zvýšené zatížení pro bytovou jednotku a/nebo dům, v němž se předmět nájmu nachází. Použití předmětu nájmu k podnikání či jiné výdělečné činnosti jinak než dle předchozí věty se považuje za hrubé porušení této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje neprovádět v předmětu nájmu stavební úpravy ani jiné podstatnější změny, včetně změn na keramických obkladech.
4. Nájemce je povinen odstranit v předmětné bytové jednotce, okolních bytech a společných prostorách závady a poškození, které způsobil sám, nebo ti, kteří s ním bydlí, popř. ti, kterým umožnil přístup do domu. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce odstranit závady a poškození na své náklady a požadovat od nájemce náhradu. Nájemce je povinen tuto náhradu uhradit neprodleně.
5. Nejpozději v den zániku smlouvy je nájemce povinen vyklidit předmět nájmu a ten odevzdat pronajímateli se vším vybavením a příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě. Předmět nájmu je nájemce povinen uklidit.
6. Nájemce je povinen nahlásit pronajímateli bezodkladně potřebu nutných oprav, jinak odpovídá za škody, které by případným nenahlášením vznikly. Drobné závady vzniklé běžným provozem - užíváním bytu odstraní nájemce na vlastní náklady.
7. Pokud dojde ze strany pronajímatele nebo nájemce ke změně doručovací adresy nebo bankovního spojení je povinností o této změně informovat druhou stranu do tří dnů od data, kdy změna nastala.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě po jeho předchozím požádání prohlídku bytové jednotky za účelem kontroly a dodržování povinností nájemce z této smlouvy a z občanského zákoníku vyplývajících. Předchozí požádání k prohlídce bytové jednotky pronajímatel nepotřebuje v případě havárie nebo krizového stavu.
9. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznamovat každé zvýšení nebo snížení počtu osob žijících v bytě, jež je předmětem nájmu, a to nejpozději do dvou měsíců od okamžiku, co taková změna nastala.. Každá další osoba s výjimkou osob blízkých ve vztahu k nájemci, která by měla v budoucnu předmět nájmu užívat společně s nájemcem, a to i jako člen nájemcovy domácnosti, je k takovému užívání oprávněna až po písemném souhlasu pronajímatele. Tento souhlas je pronajímatel oprávněn kdykoli, a to i bez udání důvodů, písemně vůči nájemci odvolat. Pronajímatel je v dané souvislosti oprávněn požadovat a nájemce se zavazuje zajistit, že po celou dobu trvání nájemního vztahu bude předmět nájmu užíván pouze takovým počtem osob, který bude přiměřený velikosti bytu tak, aby všechny osoby užívající předmět nájmu mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
10. Nájemce je povinen s dostatečným časovým předstihem informovat pronajímatele o své nepřítomnosti v předmětu nájmu, která má být delší než dva měsíce. Společně s tím je nájemce povinen označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce svou povinnost dle tohoto odstavce, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem, ledaže nenastane z tohoto důvodu vážná újma.
11. Podnájem předmětu nájmu je možný pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Tento souhlas je pronajímatel oprávněn kdykoli, a to i bez udání důvodů, písemně vůči nájemci odvolat.
12. Úklid společných částí bytového domu, ve kterém se předmět nájmu nachází, dle rozpisu a odklízení sněhu dle rozpisu zajistí na svůj náklad nájemce.

# VII. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním předmětu nájmu.
2. Pronajímatel není oprávněn provádět po dobu nájmu dle čl. III. odst. 1 této smlouvy žádné takové převody předmětu nájmu, které by znemožňovaly trvání nájemního vztahu dle této smlouvy, a je povinen pravidelně hradit inkasní poplatky s nájmem spojené.

# VIII. Zánik smlouvy (skončení nájmu)

**1.** Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku.

**2.** Po skončení nájemního vztahu dle této smlouvy nemá nájemce nárok na přidělení náhradního bytu, náhradního ubytování ani na odstupné.

**3.** Poruší-li nájemce svou povinnost vyplývající z této smlouvy zvlášť závažným způsobem, je pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu, nejpozději však do pěti (5) pracovních dnů od skončení nájmu předmět nájmu zpět odevzdal. Nájemce poruší svou povinnost z této smlouvy zvlášť závažným způsobem zejména:

a) nezaplatí-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří (3) měsíců;

b) poškozuje-li předmět nájmu nebo dům, v němž se předmět nájmu nachází, závažným nebo nenapravitelným způsobem;

c) způsobuje-li závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě, v němž se předmět nájmu nachází, bydlí;

d) užívá-li předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než je touto smlouvou ujednáno.

# IX. Závěrečná ujednání

**1.** Práva a povinnosti smluvních stran, které nejsou výslovně upraveny v této smlouvě, se řídí českým právem, zejména příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

**2.** Kromě této smlouvy nebyla mezi stranami učiněna žádná další vedlejší ujednání. Jakékoliv změny nebo dodatky této smlouvy mohou být činěny pouze písemnou dohodou podepsanou oběma smluvními stranami.

**3.** Jestliže jakékoli ustanovení této smlouvy je nebo se v budoucnu stane neplatným nebo neúčinným, není tím dotčena platnost ani účinnost zbývajících ustanovení této smlouvy. Smluvní strany se zavazují neplatné nebo neúčinné ustanovení nahradit platným a účinným ustanovením, které bude odpovídat hospodářskému účelu této smlouvy.

**4.** Tato smlouva nezakládá právo nájemce na přihlášení k trvalému pobytu do bytu pronajímatele

**5.** Za doručenou se pro účely této smlouvy považuje i písemnost, která byla zaslána na doručovací adresu účastníků uvedenou v záhlaví této smlouvy a byla vrácena jako nedoručená z důvodu, že nebyla převzata, převzetí bylo odepřeno, nebyla vyžádána, adresát se v místě nezdržuje nebo je neznámý, odstěhoval se apod..

**6.** Účastníci smlouvy svým podpisem stvrzují, že si smlouvu přečetli a s jejím obsahem souhlasí.

**7.** Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Tato smlouva je sepsána ve dvou (2) vyhotoveních s platností originálu, z nichž jedno (1) je určeno pronajímateli a jedno (1) nájemci.

**8.** Nedílnou součástí této smlouvy a její přílohy tvoří:

**č. 1** - Popis bytové jednotky

**č. 2** - Protokol o odevzdání a převzetí bytu

V **Ostravě** dne **17. 7. 2016**

|  |  |
| --- | --- |
| ………………………………..……  pronajímatel | …………………..…………………  nájemce |