

Smlouva o nájmu bytu

uzavřená mezi smluvními stranami dle ust. § 2235 a násl. občanského zákoníku:

1. **Varanini s.r.o., se sídlem Nové Sady, Věry Pánkové 829/2**

IČ: 02512513

(dále jen pronajímatel)

a

2. **Predrag Tetiković, datum narození: 11.11.1982, trvale bytem Srbsko, Bělehrad, Kolonija B Fabrike Zmaj 015, Zemun, číslo pasu 017391193**

(dále jen nájemce)

takto:

I.

Předmět smlouvy

Pronajímatel jako oprávněný vlastník přenechává nájemci do užívání byt č.12/101 o velikosti 2+ kk cca 64 m2 podlahové plochy v bytovém domě na adrese Hlubočky č.p. 128, Dukelských Hrdinů 128, PSČ 783 61, vše zapsáno na LV č. 1425. Pronajímatel přenechává v uvedeném rozsahu výše uvedený byt k užívání nájemci za účelem bydlení a nájemce výslovně prohlašuje, že tento byt do svého užívání přijímá.

Pronajímaný byt je vybaven zejména kuchyňskou linkou, plynovým sporákem, sprchovým koutem, umyvadlem a wc.

II.

Doba nájmu

Nájem se uzavírá na dobu neurčitou od 1.3.2025.

Nájemce sdělí pronajímateli tři měsíce před skončením nájmu, zda má zájem na dalším trvání nájmu. V případě řádného užívání bytu se smlouva může prodloužit vždy o stejnou dobu.

III.

Cena nájmu

Měsíční platba za užívání bytu byla po dohodě smluvních stran stanovena na **7.000 Kč**, a to takto:

- nájemné za byt činí **měsíčně 5.500 Kč** a tato částka bude hrazena v hotovosti nebo převodem na č.ú. 3708914389/0800 nejpozději k 25. dni v měsíci na měsíc následující
- zálohy na služby spojené s užíváním bytu byly stanoveny na částku **1.500 Kč** měsíčně a jsou splatné společně s nájmem na výše uvedený účet pronajímatele nejpozději k 25. dni v měsíci na měsíc následující

Pronajímatel se s nájemcem dohodl na tom, že zajistí tato plnění spojená s užíváním bytu dodávku studené vody, dodávku tepla. Platby za tato plnění jsou zálohově obsaženy v celkové výši nájemného a jsou nastaveny v této výši : studená voda 500 Kč/měs, plyn 500 Kč/měs, elektřina 500 Kč/měs, Vyúčtování skutečné spotřeby tohoto plnění provede pronajímatel na základě vyúčtování od dodavatele, kdy se hradí skutečná spotřeba nájemce. V případě nedoplatku nájemce pronajímateli příslušnou částku zaplatí a v případě přeplatku pronajímatel nájemci přeplatek vrátí. Nedoplatky nebo přeplatky z vyúčtování jsou splatné do 15 dnů po vyúčtování.

Kauce ze strany pronajímatele není požadována.

Nájemné může být pronajímatelem zvýšeno o index růstu spotřebních cen vždy od následujícího měsíce po oficiálním zveřejnění tohoto indexu Českým statistickým úřadem.

Pronajímatel může nájemné zvýšit při prodloužení smlouvy na další období na základě prvního odstavce čl.II.

Změnu výše nájemného oznámí pronajímatel nájemci obvyklým způsobem v souladu s právními předpisy.

Nezaplatí-li nájemce úhrady za nájem bytu a služby (zálohy na ně) nebo jejich doplatky podle vyúčtování do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 2,5% z dlužné částky za každý den prodlení.

IV. Odevzdání bytu

Pronajímatel se zavazuje odevzdat nájemci byt k užívání nejpozději dne 1.3.2025 a nájemce je povinen byt užívat pouze k bydlení.

Nájemce prohlašuje, že se před uzavřením smlouvy seznámil se stavem pronajímaného bytu, který přebírá bez závad, čistý a způsobilý k okamžitému nastěhování a bydlení, což podpisem této smlouvy stvrzuje. Nájemce je povinen při skončení nájmu byt předat pronajímateli zpět bez vad, vymalovat na bílo a k tomuto se zavazuje.

V. Ukončení nájmu

Písemnou dohodou smluvních stran může nájem bytu zaniknout kdykoliv a dále na základě zákonem stanovených důvodů daných ust. § 2288 a násl. občanského zákoníku.

Pronajímatel takto může vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní době zejména v případě, že nájemce poruší hrubě svoji povinnost vyplývající z nájmu nebo je-li tu jiný obdobný závažný důvod pro vypovězení nájmu. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce byt odevzdal.

Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň jednoho měsíce, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu než bylo ujednáno.

Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí a to ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě k běžnému opotřebení.

Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

VI. Ostatní ujednání

Nájemce je povinen byt užívat řádně v souladu s nájemní smlouvou a dodržovat obvyklá pravidla pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.

Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které v bytě způsobil sám, nebo ti, kdo s ním byt užívají. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu. Nájemce je dále povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škody, které nesplněním této povinnosti vzniknou.

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu zvýšení počtu osob žijících s ním v bytě. Pro souhlas s přijetím osoby jiné než osoby blízké do domácnosti nájemce se vyžaduje písemná forma. Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Pronajímatel nebo jiná, jím pověřená osoba, je oprávněna vstoupit do předmětu nájmu zejména za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy, jakož i provádění údržby, nutných oprav či provádění kontroly elektrického, vodovodního a dalšího vedení, jestliže je toto zapotřebí. V této souvislosti je povinen nájemce o nutnosti takového vstupu předem písemně či telefonicky vyrozumět.

VII.
Závěrečná ujednání

Jakékoli změny a dodatky k této smlouvě mohou být učiněny pouze písemně po dohodě obou stran. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, platí v ostatních vztazích ustanovení občanského zákoníku.

Neplatnost, kteréhokoliv ujednání smlouvy nemá vliv na platnost smlouvy jako celku.

Smlouva je sepsána ve dvou vyhotoveních, smluvní strany obdrží každá po jednom vyhotovení.

Účastníci si smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

V Olomouci dne 21.2.2025


YARANKA s.r.o.
Věry Pankové 829/2
779 00 Olomouc
IČ: 02512513, DIČ: CZ02512513
-3-
