



SMLOUVA O NÁJMU

Níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli:

RENT s.r.o.

IČ: 64942392

se sídlem Hvězdova 1566/21, 140 00 Praha 4,
zastoupena jednatelem Ing. Jindřichem Wojnarem
(dále jen „pronajímatel“)

a

Jméno a příjmení: Lenka Demská

Datum narození: 20.1.1987

Rodné číslo: [REDACTED]

Bytem: Jeřábová 1302, 263 01 Dobříš
(dále jen „nájemce“)

tuto nájemní smlouvu k nemovité věci:

PŘEDMĚT NÁJMU:

(A) Pronajímatel je výlučným vlastníkem tohoto bytu:

- bytová jednotka – byt č. 1302/18 vymezená v budově bytového domu č.p. 1301 a č.p. 1302, postaveného na pozemku parc. č. st. 2241 dle LV č. 2709,

- související spoluvlastnický podíl ve výši 6981/260052 na společných částech shora uvedené budovy č.p. 1301 a č.p. 1302 a pozemku parc. č. st. 2241.

vše v katastrálním území Dobříš, obec Dobříš, jak jsou zapsány pro toto katastrální území na listu vlastnictví č. 5063 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Příbram (dále jako „byt“).

(B) Pronajímatel si přeje přenechat byt k užívání nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou.

(C) Nájemce si přeje užívat byt za podmínek stanovených touto smlouvou.

BYLO DOHODNUTO NÁSLEDUJÍCÍ:

1. NÁJEM BYTU

Pronajímatel tímto pronajímá nájemci byt jako samostatný předmět užívání (dále jen „nájem“). Nájemce si tímto najímá byt od pronajímatele k zajištění bytových potřeb nájemce, to vše za podmínek stanovených touto smlouvou.

S ohledem na to, že nájemce byl vlastníkem bytu, prohlašuje, že mu je byt dobře znám.

2. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 2.1 Nájem se sjednává na dobu určitou od uzavření této smlouvy na dobu od **11.4.2025** do **30.9.2026**.
- 2.2 Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dni skončení nájmu, nebude to znamenat, anebo se vykládat, jako jakékoli prodloužení nájmu, anebo této smlouvy, a to ani v případě, že pronajímatel nájemce nevyzve, aby byt opustil, popřípadě uplyne-li doba tří (3) měsíců po dni, kdy měl nájem skončit.

3. ODEVZDÁNÍ BYTU

- 3.1 Nájemce v bytu již bydlí a užívá jej. Byt se proto považuje za řádně předaný a nájemcem bez výhrad převzatý v den zahájení nájmu.
- 3.2 Nájemce tímto prohlašuje, že je mu znám technický stav bytu, nájemce byt v tomto stavu zkontroloval a vůči pronajímateli nemá v tomto směru žádné nároky, anebo jakékoli výhrady k bytu. Nájemce prohlašuje, že pronajímatel předává nájemci byt ve stavu způsobilém k obývání a k nastěhování do bytu a že byt považuje za způsobilý.
- 3.3 O předání a převzetí bytu bude v den předání sepsán a stranami podepsán předávací protokol, ve kterém bude uvedeno zejména datum předání bytu a stavy jednotlivých měřidel energií.

4. JISTOTA

- 4.1 Strany si nesjednávají povinnost jistoty k bytu.

5. NÁJEMNÉ

- 5.1 Nájemce je povinen počínaje dnem zahájení nájmu platit pronajímateli za užívání bytu nájemné ve výši a za podmínek uvedených v odstavci 5.2 až 5.4 této smlouvy a indexované v souladu s touto smlouvou (dále jen „nájemné“).
- 5.2 Celkové nájemné činí **15.000,- Kč** (slovy: patnáct tisíc korun českých), měsíčně. Z toho čistý nájem činí 10.000,- Kč a zálohy za služby činí 5.000,- Kč. Náklady na energie (elektrická energie, plyn atd.) si bude nájemce hradit zvlášť přímo dodavatelům.
- 5.3 Nájemné bude splatné za každý kalendářní měsíc nejpozději k 5 dni v daném měsíci. Do konce měsíce dubna bude nájemné bezúplatné. První nájemné (za měsíc květen) bude splatné do 5.5.2025 a bude činit 15.000,- Kč.
- 5.4 Nájemce bude platit pronajímateli nájemné bankovním převodem na účet RENT s.r.o. č. **43-8043980287/0100** (dále jen „účet pronajímatele“), a to včas, bez upozornění a vyžádání, dále bez srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, s výjimkou takových srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, které jsou výslovně uvedeny v této smlouvě, a to v Kč a na příslušný bankovní účet pronajímatele.

6. SLUŽBY A POJIŠTĚNÍ

- 6.1 V čistém nájemném nejsou zahrnuty náklady na energie, které v průběhu trvání nájemního vztahu ve vztahu k předmětu nájmu vzniknou. Náklady na služby, které nejsou uvedeny v čl. 5.2. je povinen hradit nájemce přímo dodavatelům energií a služeb, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
- 6.2 Nájemce si zajistí odpovídající pojištění domácnosti.

7. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

- 7.1 Nájemce je povinen užívat byt řádně v souladu s touto smlouvou. Nájemce je dále povinen dodržovat další pokyny pronajímatele pro zachování obvyklého náležitého pořádku v budově.
- 7.2 Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu včetně údržby pronajatých pozemků, travních porostů atp. (dále jen „běžná údržba“). Za běžnou údržbu se považují činnosti vymezené v nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
- 7.3 Nájemce není oprávněn (s výjimkou osob nájemci blízkých, popřípadě případů hodných zvláštního zřetele) přijmout nového člena domácnosti do bytu, ani případného podnájemce, bez výslovného písemného souhlasu pronajímatele. Nájemce je povinen oznámit změnu počtu osob žijících v bytě (tj. zvýšení či snížení počtu osob žijících v bytě) pronajímateli nejpozději do 10 dnů od takové změny. Nájemci je tímto zakázáno, aby v bytě žil či pobýval takový počet osob, který je nepřiměřený velikosti bytu a který brání tomu, aby tyto osoby mohly žít v bytě v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Maximální počet osob, které smí byt užívat jsou tři osoby.
- 7.4 Nájemce bude pronajímatele okamžitě informovat o (i) jakékoliv nehodě nebo poruše týkající se topných zařízení, elektrického osvětlení nebo ostatních instalací v bytě; anebo (ii) o jakémkoliv požáru či jiné škodě anebo újmě v bytě anebo v prostorách budovy, který by se mohl dotknout jakýmkoli způsobem bytu, a kterého si je nájemce vědom.

8. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

- 8.1 Zjistí-li nájemce vadu, kterou je třeba odstranit bez prodlení, oznámí to pronajímateli ihned. Jiné vady, které brání obvyklému užívání bytu, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději do 10 dnů ode dne, kdy se o vadě dozvěděl.
- 8.2 Pronajímatel nesouhlasí s přechodem nájmu na kteréhokoli člena domácnosti nájemce v případě smrti nájemce.
- 8.3 Pronajímatel je oprávněn vstoupit do bytu na základě písemného oznámení předaného nejmeně 48 hodin předem nájemci (kromě případů nouze, při nichž je nezbytné zabránit škodě anebo hrozí nebezpečí z prodlení, kdy nebude žádné oznámení požadováno) a za následujícím účelem: (i) prohlídka bytu zájemcům o nájem či prodej bytu; (ii) provedení úpravy, opravy či údržby bytu, které pronajímatel, přiměřeným způsobem, považuje za nezbytné; anebo (iii) získání přístupu k měřidlům energií. Při uplatňování svých práv vyvine pronajímatel přiměřené úsilí, aby co možná nejmeně narušil právo na nerušené užívání bytu nájemcem.
- 8.4 Smluvní strany si sjednaly vedlejším ujednáním v kupní smlouvě, kterou pronajímatel nabyl vlastnické právo k bytu, výhradu zpětné koupě k nemovitosti. Smluvní strany se dohodly na dalších pravidlech práva zpětné koupě, které jsou obsaženy v této smlouvě nájemní a navazují na pravidla ve smlouvě kupní.
- 8.5 Nájemce, jako možný budoucí nabyvatel bytu, právo zpětné koupě pozbývá, pokud nastane byt' jen jedna z těchto skutečností:
- a) nájemce bude v prodlení s úhradou byt' jen jediného nájemného ve smyslu odst. 5.3 této smlouvy déle než 5 kalendářních dnů;
 - b) vůči nájemci bude vedeno ke dni vzniku nároku na zpětnou koupi exekuční řízení dle zákona č. 120/2001 Sb. exekučního řádu nebo výkon rozhodnutí dle zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, případně daňová exekuce dle zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád;
 - c) ohledně majetku nájemce bude zahájeno insolvenční řízení dle zákona č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení.

9. SKONČENÍ NÁJMU

- 9.1 Nájem podle této smlouvy skončí:
- 9.1.1 dnem skončení nájmu;
 - 9.1.2 dohodou stran v den uvedený v dohodě;
 - 9.1.3 výpovědí některé ze stran podle odstavce 9.2 této smlouvy, a to ke dni, ke kterému uplyne výpovědní doba a v případě výpovědi bez výpovědní doby ke dni doručení výpovědi druhé straně; anebo
 - 9.1.4 jiným způsobem předpokládaným právním předpisem, zejména pak zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**občanský zákoník**“), ke dni stanovenému právním předpisem.
- 9.2 Strany mohou vypovědět nájem v případech stanovených právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
- 9.3 Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby, pokud nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu.
- 9.4 Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby zejména, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem. Porušením povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem se rozumí především:
- 9.4.1 prodlení s úhradou nájemného a služeb za dobu alespoň jednoho (1) měsíce;
 - 9.4.2 poškození bytu nebo budovy nájemcem závažným nebo nenapravitelným způsobem;
 - 9.4.3 působení závažné škody nebo obtíží pronajímateli nebo osobám, které bydlí v budově; nebo
 - 9.4.4 neoprávněné užívání bytu k jinému účelu, než bylo sjednáno.
- 9.5 Nájemce je oprávněn nájem vypovědět, pokud pronajímatel bude opakovaně porušovat své povinnosti z této smlouvy a nápravu nezajistí ani ve lhůtě třiceti (30) dnů po doručení písemného upozornění nájemce na tato porušení.
- 9.6 Výpověď vyžaduje písemnou formu, musí být doručena druhé straně a musí být odůvodněna. Výpovědní doba počíná prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně. Strany mají právo vznést proti výpovědi námitky.
- 9.7 Strany si sjednávají že si budou doručovat písemnosti na adresy uvedené shora. Za účelem odstranění pochybností a pozdějších rozporů spojených s takovým doručením se pronajímatel a nájemce výslovně dohodli na tom, že pokud smluvní strana, které je listina adresována, její přijetí odmítne, nebo jiným způsobem přijetí zabrání (např. nesdělí změnu adresy), považuje se za prokazatelné doručení též třetí den od odeslání listiny. Ohledně doručování v souvislosti s touto smlouvou platí ustanovení § 573 občanského zákoníku (*Má se za to, že došla zásilka odeslaná s využitím provozovatele poštovních služeb došla třetí pracovní den po odeslání, byla-li však odeslána na adresu v jiném státu, pak patnáctý pracovní den po odeslání.*).

10. PŘEDÁNÍ PŘEDMĚTU NÁJMU PRONAJÍMATĚLI

- 10.1 Nájemce předá pronajímateli byt v den, kdy nájem skončí. Byt je odevzdán nájemcem pronajímateli, pokud pronajímatel obdrží klíče od bytu, klíče od budovy, popřípadě také klíče od poštovní schránky, a jinak pronajímateli nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání.
- 10.2 Nájemce je povinen předat pronajímateli veškeré klíče ke všem součástem předmětu převodu. Bude-li Nájemce v prodlení s předáním předmětu převodu pronajímateli delším než deset (10) pracovních dnů, pak je pronajímatel oprávněn převzít předmět převodu samostatně, k čemuž jej Nájemce pro takový případ zmocňuje.

- 10.3 Nájemce předá pronajímateli byt ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání.
- 10.4 O předání bytu pronajímateli bude za přítomnosti obou stran vyhotoven předávací protokol.

11. ZMĚNY SMLOUVY

Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými dodatky podepsanými všemi stranami. Změna této smlouvy v jiné, než písemné formě je tímto vyloučena. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv. Není-li pro změnu této smlouvy dodržena forma ujednaná stranami, lze neplatnost takovéto změny namítnout i v případě, bylo-li již plněno.

12. ROZHODNÉ PRÁVO

Tato smlouva se řídí ustanoveními občanského zákoníku, zejména pak ustanoveními § 2201 až 2296 občanského zákoníku.

13. STEJNOPISY

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou (2) stejnopisech, přičemž každá strana obdrží po jednom (1) stejnopisu.

14. PLATNOST A ÚČINNOST

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího podpisu všemi stranami (tj. podpisem této smlouvy poslední stranou).

V Praze dne 11.4.2025

V Praze dne 11.4.2025



Nájemce
Lenka Demská



Pronajímatel
RENT s.r.o.
Ing. Jindřich Wojnar, jednatel

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 15000-0787-0168-4
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 5
Vlastnoručně podepsal: LENKA DEMSKÁ

Datum a místo narození: 20.01.1987, Praha 2, CZ

Adresa pobytu: Jeřábová 1302, Dobříš, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: Občanský průkaz (občan ČR)

Praha 5 dne 11.04.2025
Uhrová Eva

Podpis, úřední razítko

