

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

uzavřena dle ust. § 2201 a násl. a § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Následující smluvní strany, tj. nájemce a pronajíma-
cí strana, uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu bytu v následujícím znění.

Část A Nájemce:

UlovDomov.cz s.r.o.,
se sídlem Milady Horákové 13, Brno, PSČ 602 00, IČO 29300631,
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, pod sp. zn. C 724 44,

Pronajímačící strana:

Jméno: Karel Příjmení: Staněk Titul: Datum narození: 22. 9. 1970 Číslo OP:
Ulice: Českodubská Č.p./č.o.: 789 PSČ: 190 17 Obec: Praha 9
Telefon: E-mail: Bankovní spojení:

Jméno: Příjmení: Titul: Datum narození: Číslo OP:
Ulice: Č.p./č.o.: PSČ: Obec:

Kontaktní osoba (není-li shodná s pronajímačící stranou):

Jméno a příjmení: Adresa:
Telefon: E-mail:

Část B Nemovitost:

Ulice: Českodubská Č.p./č.o.: 789 PSČ: 190 17 Obec: Praha 9 Číslo bytu: 789/19
Dispozice: 2+kk Podlaží: 2 Rozloha: 44 m² LV bytu: 1632 Katastrální území: Vínoh [782378]
Sklep: ano/ne Balkon (terasa): ano/ne Další poznámky:
Jiné příslušenství: Kryté garážové stání LV jiného příslušenství: Vlastnický podíl:

Část C Informace o nájmu:

Cena nájmu: Začátek nájmu: 15.10.2018 Konec nájmu: 30.09. 2023

Část D Zálohy hrazené pronajímačící straně:

1) Vodné stočné	Částka: 400,-	Kč/měsíčně	8) Pojištění budovy a bytu	Částka: 368,-	Kč/měsíčně
2) Teplo	Částka: 350,-	Kč/měsíčně	9) Správní poplatek	Částka: 152,-	Kč/měsíčně
3) Teplá voda	Částka: 778,-	Kč/měsíčně	10) Zeleň	Částka: 70,-	Kč/měsíčně
4) Úklid	Částka: 75,-	Kč/měsíčně	11) Odměny SVJ	Částka: 210,-	Kč/měsíčně
5) Popelnice	Částka: 70,-	Kč/měsíčně	12) Režie domu	Částka: 20,-	Kč/měsíčně
6) Výtah	Částka: 40,-	Kč/měsíčně	13) Garáž. stání	Částka: 61,-	Kč/měsíčně
7) Spol. elektřina	Částka: 70,-	Kč/měsíčně	Cena služeb celkem: 2.664,-		Kč/měsíčně

Část E Zálohy převedené na podnájemníka či nájemce:

1) Energie Částka: 906,- Kč/měsíčně 2) Částka: Kč/měsíčně

Část F Přidělený správce:

Jméno správce: Správa Vašeho bytu Telefon: 228 224 954 E-mail: spravcepraha@idealninajemce.cz

Část G Další náležitosti a požadavky majitele:

Pronajímačící strana tímto uděluje souhlas, aby byl v bytové jednotce sjednán podnájemní, či svým obsahem obdobný vztah před počátkem běhu doby nájmu dle této smlouvy. V případě, že dojde k uzavření podnájemní či svým obsahem obdobné smlouvy vymezené v předchozí větě, nájemce se zavazuje informovat pronajímačící stranu o dni počátku běhu předmetného podnájemního či obdobného vztahu a doplatit pronajímačící straně poměrnou část nájemného a záloh, vypočtené dle sjednaného nájemného a záloh vymezených v části C a části D. Úhradou částky sjednané v předchozí větě se tímto mění a posunuje časově dopředu i doba nájmu sjednaná v části C, a poměrově o počet dní, za které bylo nájemné a zálohy uhrzeno.
Nájemce se zavazuje uhradit poměrnou část nájemného za měsíc říjen 2018 ve výši 4.250,- a poměrnou část zálohových plateb za měsíc říjen ve výši 1.332,- Kč, v součtu tedy částku 5.582,- Kč, nejpozději dle dne 31. 10. 2018.
Kterákoliv ze smluvních stran může vypovědět tuto Smlouvu bez udání důvodu s čtyřměsíční výpovědní dobou počínající běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, ve kterém k vypovědi došlo, a to písemným oznámením druhé smluvní straně.
Pronajímačící strana může výši nájemného jednostranně upravit o přírůstek nebo pokles průměrného ročního indexu spotřebitelských cen proti roku předcházejícímu (CPI), dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok. O zvýšení nebo snížení nájemného informuje Pronajímačící strana Nájemce písemně, nejpozději do 31. 1. příslušného roku. Nájemné se zvyšuje od 1. 1. příslušného roku. Toto právo lze využít nejříve od 1. 1. 2020.

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Touto smlouvou se pronajímač strana zavazuje přenášet nájemci k dočasnému užívání a požívání (dále jako „nájem“) nemovitosti a nájemce se zavazuje platit za to pronajímači straně úplatu („nájemné“).

II. PŘEDMĚT NÁJMU

2.1 Pronajímač strana prohlašuje, že je výlučným vlastním nemovitostí/tych věcí/s specifikovanými v části B. této smlouvy, dále vše jako „nemovitosti“ nebude-li výslovně uvedeno jinak a za podmínek stanovených touto smlouvou přenechává tyto nemovitosti nájemci do nájmu a nájemce tímto od pronajímači strany přijímá do užívání a požívání.

2.2 Dispozice nemovitostí jsou uvedeny v části B. této smlouvy.

2.3 Stav nemovitostí a jejich vybavení, případně zjištěné závady jsou uvedeny v předávacím protokolu, který bude smluvními stranami vytvořen v den předání nemovitosti. Smluvní strany sjednávají, že fotodokumentace nemovitosti nebude přímou součástí předávacího protokolu, ale bude pronajímači straně zaslána formou e-mailové zprávy nejpozději ve lhůtě 5 dní od dne uzavření této smlouvy.

2.4 Nájemce je oprávněn využívat veškeré přípočky na dodavatele služeb (dále jen „služby“) spojených s užíváním nemovitosti včetně pronajímači stranou nainstalovaných měřičů.

III. DOBA NÁJMU

3.1 Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou vymezenou v části C. této smlouvy.

IV. PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ NEMOVITOSTÍ

4.1 Pronajímač strana zpřístupní nájemci nemovitosti způsobilé k nastěhování a obývání dnem začátku nájmu stanoveného v odstavci 3.1. Nemovitosti jsou zpřístupněny, obdržel-li nájemce klíče a nebrání-li mu nic v přístupu do nemovitosti. Dále se pronajímač strana zavazuje zpřístupnit po předchozí domluvě nájemci nemovitosti za účelem prohlídky zájemců o podnájem ve lhůtě 28 dní před výše stanoveným dnem.

4.2 O předání a převzetí nemovitosti sepiší smluvní strany předávací protokol vymezený v odstavci 2.3.

4.3 Po skončení nájmu se nájemce zavazuje nemovitosti předat pronajímači straně ve stavu, v jakém je převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinná odstranit pronajímač strana.

V. NÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM NEMOVITOSTÍ

5.1 Celkové nájemné za pronájem nemovitosti se sjednává ve výši odpovídající částce sjednané v části C. této smlouvy. Smluvní strany se tímto dohodly, že ve výši nájemného není obsažena úhrada služeb vymezených v odstavci 5.2.

5.2 Pronajímač strana poskytuje nájemci prostřednictvím dodavatelů plnění a služby vymezené v části D. této smlouvy a nájemce se zavazuje hradit na tato plnění zálohovou platbu ve výši odpovídající rozpisu dle části D. této smlouvy (dále pouze „zálohy“).

5.3 Dojde-li během trvání doby nájmu ke zvýšení cen výše uvedených služeb, smluvní strany se dohodnou na odpovídajícím zvýšení měsíčních záloh.

5.4 Měsíční nájemné včetně záloh na plnění vymezené v odstavci 5.2 je nájemce povinen platit pronajímači straně na její bankovní účet uvedený v části A. této smlouvy v dohodnutém termínu, a to do 15. (patnáctého) dne aktuálního kalendářního měsíce, za který je nájemné hrazeno.

5.5 V případě sjednání jistoty v části G. této smlouvy se nájemce zavazuje složit pronajímači straně jistotu, že uhradí veškeré platby nájemného a zálohových plateb ve výši sjednané v části G. této smlouvy a to odesláním na č. účtu pronajímači straně uvedeného v části A. této smlouvy, a to nejpozději v termínu, kdy má dle této smlouvy dojít k uhradě první platby nájemného (dále jen „jistota“). V případě, že budou veškeré platby nájemného a záloh na služby uhrazeny, zavazuje se pronajímač strana jistotu vrátit nájemci ve lhůtě 30 dní po skončení nájmu.

VI. PROVOZNÍ NÁKLADY

6.1 Poplatky za služby uvedené v odstavci 5.2 budou poskytovatelům těchto služeb hrazeny pronajímači stranou.

6.2 Smluvní strany se dohodly, že pokud jsou v části E. této smlouvy vymezeny jakékoliv služby, bude smluvní vztah zabezpečující jejich poskytování uzavřen přímo mezi dodavatelem a nájemníkem, či podnájemníkem.

6.3 Zaplacené zálohy budou pronajímači stranou vyúčtovány (dále jen „vyúčtování pronajímači strany“) vždy pozadu, nejmenším jedenkrát ročně na základě vyúčtování od dodavatelských společností (dále jen „vyúčtování dodavatelů“) a dle skutečných spotřeb. V případě, že pronajímač strana neposkytlá při předání nemovitosti řádnou součinnost při sepsání předávacího protokolu s uvedením stavu měřičů spotřeby jednotlivých médií a energií, a to zejména tím, že její jeho strany nedostavila žádná osoba oprávněná k předání nemovitosti a podepsání předávacího protokolu, nebo předávací protokol odmítla podepsat, nebo do předávacího protokolu neuvedla stav měřičů spotřeby jednotlivých médií a energií, nemá pronajímač strana právo požadovat jakékoliv nedoplatky záloh.

6.4 Případné nedoplatek nebo přeplatek záloh zjištěný při vyúčtování pronajímači strany je splatný do 15 dnů ode dne, kdy bylo vyúčtování pronajímači strany doručeno nájemci. Pokud pronajímač strana nedoručí toto vyúčtování podložené vyúčtováním dodavatelů, stává se případný přeplatek záloh splatným nejpozději patnáctým dnem po skončení účtovacího období na poskytnuté služby.

6.5 Pronajímač strana se zavazuje poskytnout nájemci originál vyúčtování dodavatelů, uvedený v odstavci 6.3 za účelem vyúčtování plateb s podnájemcem, a to po dobu nezbytně nutnou a nájemce se zavazuje mu tato vyúčtování po uplynutí této doby vrátit. V případě nutnosti se pronajímač strana zavazuje vystavit nájemci plnou moc k obstarání tohoto vyúčtování.

6.6 Pronajímač strana se zavazuje poskytnout k nahlédnutí a pořízení výpisů nebo kopií originálů vyúčtování dodavatelů, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději ale do 7 dnů poté, co bude vyzván nájemcem. Nájemce nebude v prodloužení se zaplacením případného nedoplatku záloh po dobu, po kterou bude po vyzvě nájemce podle tohoto odstavce pronajímač strana v prodloužení s poskytnutím požadovaných originálů vyúčtování dodavatelů.

6.7 Smluvní strany se dohodly, že platby za plnění a služby nevynechané v odst. 5.2 této smlouvy, případně odvozy do fondu oprav, budou-li zřízeny, hradí pronajímač strana a jsou již obsaženy v ceně nájemného dle ust. 5.1 této smlouvy.

VII. SPOLEČNÁ USTANOVENÍ TÝKAJÍCÍ SE PLATEB

7.1 Veškeré platby nájemce budou prováděny převodem na bankovní účet uvedený pronajímači stranou pod variabilním symbolem, který je shodný s číslem této smlouvy.

7.2 Nájemce má právo na příměření slevu z nájemného po dobu, po kterou pronajímač strana i přes nájemcovu upozornění neodstraní v nemovitostech závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho nájem, nebo pokud nelze nemovitosti užívat. Právo na příměření slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním nemovitosti, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho nájem nemovitosti zhoršil.

VIII. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÉ S NÁJMEM NEMOVITOSTÍ

8.1 Práva a povinnosti spojené s nájemem nemovitosti se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

8.2 Nájemce je povinen užívat a požívat nemovitosti řádně a v souladu s touto smlouvou.

8.3 Pronajímač strana se zavazuje bez zbytečného odkladu informovat nájemce v případě, že vstoupí do insolvenčního řízení nebo bude-li majetek pronajímači strany, byť i jen v části, postihován v rámci exekuce nebo výkonu rozhodnutí.

8.4 Změnil-li se vlastník věci, přejdou práva a povinnosti z této smlouvy na nového vlastníka. Pronajímač strana se zavazuje, že v případě změny vlastnictví seznámí nového vlastníka s obsahem této smlouvy, zejména s ujednáními, která nejsou obsažena v zákoně.

8.5 Pronajímač strana se zavazuje po dobu nájmu nemovitosti udržovat ve stavu způsobilém k nájmu.

8.6 Nájemce se zavazuje provádět a hradit pouze běžnou údržbu a drobné opravy definované v čl. IX.

8.7 Smluvní strany se dohodly, že nájemce je oprávněn nemovitosti dále podnájemat třetím osobám za podmínek, které nejsou v rozporu s touto smlouvou. Nájemce je oprávněn podnájemat nemovitosti třetím osobám jako celek, nebo i jeho jednotlivé části.

IX. ÚDRŽBA PROSTOR

9.1 Smluvní strany se výslovně dohodly, že ohledně údržby prostor se mezi nimi uplatní ustanovení § 1 až § 5 Nařízení vlády ČR č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu (dále jen „Nařízení vlády“) ve znění účinném ke dni podpisu této smlouvy, pro účely čehož se nájemce podle této smlouvy rozumí nájemcem i podle uvedeného Nařízení vlády.

9.2 Smluvní strany se výslovně dohodly, že ve vztazích podle této smlouvy vyloučí ustanovení § 6 Nařízení vlády.

9.3 Pokud náklady na běžnou údržbu a drobné opravy u nemovitosti (dále jen „drobné opravy“) hrazené nájemcem přesáhnu do doby trvání nájmu v celkovém součtu částku 25 000 Kč, je pronajímač strana povinen zabezpečit na svůj náklad provedení veškerých dalších drobných oprav a běžné údržby (dále jako „opravy nad limit“). Nájemce oznámí neprodlané pronajímači straně potřebu oprav nad limit.

9.4 Smluvní strany se mohou písemnou formou dohodnout, že opravy nad limit provede nájemce a následně může nájemce požadovat náhradu nákladů, které vynaloží na provedení oprav nad limit. Nájemce je oprávněn započíst svoji pohledávku na náhradu nákladů na opravy nad limit proti pohledávkám pronajímači strany za nájemcem.

9.5 Nájemce je oprávněn vyzvat pronajímač stranu k provedení oprav nad limit a určit ji přiměřenou lhůtu. Vyzval-li nájemce pronajímač stranu k provedení oprav nad limit a ta vyzvě v přiměřené lhůtě nevyhověla, může nájemce zabezpečit provedení oprav nad limit a po pronajímači straně požadovat náhradu nákladů, které na drobné opravy vynaloží. Nájemce je oprávněn započíst svoji pohledávku na náhradu nákladů na opravy nad limit proti pohledávkám pronajímači strany za nájemcem.

9.6 Při stanovení výše úhrady za běžnou údržbu a drobné opravy se vychází především z daňových dokladů a dokladů o platbě předložených nájemcem.

X. POJIŠTĚNÍ

10.1 Pronajímač strana prohlašuje, že smlouva o pojištění pronajímač nemovitosti v běžném rozsahu platném na pojišťovacím trhu byla uzavřena a toto pojištění je platné po celou dobu nájemního vztahu. Nájemce nenese odpovědnost za jakoukoli škodu, která vznikne v důsledku porušení tohoto ustanovení pronajímači stranou.

XI. SKONČENÍ NÁJMU

11.1 Nájemce může vypovědět tuto smlouva na dobu určitou, změnil-li se okolnosti, za nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu změnily výchýzely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Okolnostmi podle první větě tohoto odstavce jsou zejména, nikoliv ale výlučně, následující:

- nikoliv zanedbatelný pokles tržních cen nájmu obdobných nemovitých věcí v dané lokalitě,
- nikoliv zanedbatelný pokles tržních cen nájmu nikoliv nepodstatné části nemovitých věcí v dané lokalitě,

• takové změny nemovitosti, stavby, ve kterých se nachází, nebo nejbližší okolí, které v době podpisu této smlouvy nebyly nájemci zcela zřejmé, na kterých existenci pronajímač strana výslovně neupozornil a které omezují nikoliv nepodstatným způsobem možnost nájemce pronajmout byt za cenu, za která byla obvyklá pro danou lokalitu a daný typ nemovitosti v domě uzavírání smlouvy,

11.2 Výpovědní doba podle odst. 11.1 je jednoměsíční a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

11.3 Pronajímač strana může vypovědět nájem v jednoměsíční výpovědní době,

a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, b) má-li být dům vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s domem, naložit tak, že dům nebude možné vůbec užívat.

11.4 Pronajímač strana může vypovědět nájem bez výpovědní doby z následujících důvodů:

a) prodlení s úhradou nájemného a záloh po dobu alespoň 30 dní,

b) poškození bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem,

c) způsobování závažných škod nebo obtíží pronajímači straně.

11.5 Nájemce odevzdá nemovitosti pronajímači straně v den, kdy nájem končí. Nemovitosti jsou odevzdány, obdržel-li pronajímač strana klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do domu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce nemovitosti takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se za to, že nájemce odevzdal nemovitost ihned. Pronajímač strana musí být v den skončení nájmu připravena nemovitosti převzít a o tomto převzetí vystavit na žádost nájemce písemně datované potvrzení se svým podpisem.

XII. ZVLÁŠTNÍ UJEDNÁNÍ

12.1 Pronajímač strana a nájemce se dále dohodli, že pokud nájemce poruší své povinnosti a ujednání obsažené v nájemní smlouvě, vyzve jej pronajímač strana před podáním výpovědi dopisem zasláním do sídla společnosti ke sjednání nápravy a poskytne mu podle povahy věci přiměřenou lhůtu, ne kratší než 30 dní.

XIII. KONTAKTY A DORUČOVACÍ ADRESY

13.1 Za pronajímač stranu uvedenou v záhlaví této smlouvy jedná osoba uvedená v části A. této smlouvy.

13.2 Kontaktní osoba určená nájemcem pro řešení záležitostí spojených s předmětem této smlouvy je uvedena v části F. této smlouvy.

Doručovací adresu pro písemná podání vůči nájemci je adresa sídla nájemce uvedená v obchodním rejstříku.

13.3 Smluvní strany jsou povinny při zřízení adresy uvedené ve smlouvě oznámit druhé smluvní straně adresu pro doručování korespondence. Neučiní-li tak, bude odesílající smluvní strana považovat za den, kdy měla druhá smluvní strana možnost převzít zaslano korespondenci, den oznámení doručovatele o doručení záslky na adresu uvedenou v této smlouvě.

XIV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

14.1 Je-li na pronajímači straně víc osob - pronajímatelů, které mají nemovitosti ve spoluvlastnictví, označuje slovo „pronajímač strana“ v této smlouvě všechny takové osoby, pokud tyto osoby svým podpisem stvrdily uzavření této smlouvy.

14.2 Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel se při (právním i faktickém) jednání s nájemcem zastupují a že veškerá jednání učiněná směřovaná vůči jednomu z pronajímatelů mají účinky i vůči druhému z pronajímatelů. Zároveň veškerá jednání učiněná vůči nájemci kterýmkoliv z pronajímatelů jsou jednáními za všechny pronajímatelů (pronajímač stranu). Činí-li vůči nájemci pronajímatel jednání navzájem si odporující, jsou povinni bez zbytečného odkladu a po vzájemné dohodě společně určit a společně nájemci sdělit, na kterém z odporujících si jednání trvají a které z těchto jednání odvolávají. Do doby vysvětlení odporujících si jednání nemůže být nájemce v prodloužení s plněním svých povinností, kterých se týkají odporující si jednání pronajímatelů.

14.3 Tato smlouva může být měněna, nahrazena či doplňována pouze písemnými dodatky odsouhlasenými a podepsanými vždy každou ze smluvních stran. Smluvní strany výslovně prohlašují, že takové jejich dohody o formě změny této smlouvy podle tohoto odstavce je možné změnit pouze písemnou formou v listinné podobě, tímto smluvní strany zejména vyloučí možnost uzavřít dohodu o formě změny této smlouvy uzavřenou ústně nebo písemně v elektronické podobě.

14.4 Smlouva se požívá takovým počtu vyhotovení s platností originálů, kolik je osob uvedených v části A této smlouvy, přičemž každá ze stran obdrží po jednom.

14.5 Pokud by se jednotlivá ustanovení této smlouvy ukázala jako právně neúčinná, není tím dotčena platnost a účinnost ostatních ustanovení této smlouvy. Právně neúčinná ustanovení této smlouvy musí být smluvními stranami neprodlané nahrazena účinnými ustanoveními, která jsou svou povahou s přihlednutím k hospodářskému účelu neúčinných ustanovení nejbližší.

14.6 Pronajímač strana tímto souhlasí s využíváním podrobností uvedeného elektronického kontaktu v záhlaví této smlouvy, a to za účelem šíření obchodních sdělení, která budou zahrnovat jak obchodní sdělení týkající se výrobků a služeb společnosti UlovDomov.cz s.r.o. či výrobků a služeb obdobných, tak výrobků a služeb třetích stran. Tento souhlas je udělen na dobu neurčitou a může být odvolán pronajímač stranou jednostranně a bezplatně, a to zasláním odvolání souhlasu na emailovou adresu společnosti info@idealninajemce.cz.

14.7 Smluvní strany prohlašují a svými podpisy na této smlouvě potvrzují, že tato smlouva byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoli v tisni za nápadné nevýhodných podmínek.

Smlouva uzavřena dne:

12.9.2018

Jméno, příjmení, podpis pověřené osoby za UlovDomov.cz s.r.o.:

Současn

Podpis pronajímač strany: