

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

uzavřená 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 pronajímatel, 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,

Pronajímatel:

Jméno: Josef Příjmení: Pospíšil Titul: Ing Datum narození: 7.7.1979 Číslo OP: [REDACTED]
Ulice: Štúrova Č.p./č.o.: 1701/55 PSČ: 140 00 Obec: Praha
Telefon: [REDACTED] E-mail: [REDACTED] Bankovní spojení: [REDACTED]

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

Kontaktní osoba (není-li shodná s pronajímatel):

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

Část B Nemovitost:

Ulice: Štúrova Č.p./č.o.: 1701 PSČ: 140 00 Obec: Praha Číslo bytu: 1701/672
Dispozice: 3+1 Podlaží: 15. Rozloha: 95,8 m² LV bytu: 6628 Katastrální území: Krč [727598]
Sklep: ano/ne Balkon (terasa): ano/ne Další poznámky: garážové stání č.101
Jiné příslušenství: LV jiného příslušenství: Vlastnický podíl:

Část C Informace o nájmu:

Cena nájmu: [REDACTED] Kč/měsíčně Začátek nájmu: 15.3.2019 Konec nájmu: 28.2.2022

Část D Zálohy hrazené pronajímatel:

1) Elektřina	Částka: 1.070,-	Kč/měsíčně	8) Poplatky za garáž	Částka: 211,-	Kč/měsíčně
2) Správa	Částka: 110,-	Kč/měsíčně	9) Teplo	Částka: 502,-	Kč/měsíčně
3) Provozní náklady, revize	Částka: 80,-	Kč/měsíčně	10) Rozúčtování	Částka: 140,-	Kč/měsíčně
4) Oprava a údržba	Částka: 703,-	Kč/měsíčně	11) Recepce, úklid, ostraha	Částka: 553,-	Kč/měsíčně
5) Výtah	Částka: 157,-	Kč/měsíčně	12) Odpad	Částka: 123,-	Kč/měsíčně
6) Pojištění	Částka: 57,-	Kč/měsíčně	13) Společná el. + osvětlení	Částka: 312,-	Kč/měsíčně
7) SV + TV	Částka: 964,-	Kč/měsíčně	Cena služeb celkem: 4.982,-		Kč/měsíčně

Část E Zálohy převedené na podnájemníka či nájemce:

1) Částka: 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:

Pronajímatel 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 pronajímatel o dni počátku běhu předmětného podnájemního či obdobného vztahu a doplatit pronajímatel 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. 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.

Nájemce se zavazuje uhradit poměrnou část nájemného za měsíc březen 2019 ve výši 8.750,- Kč a zálohových plateb ve výši 2.491,- Kč, celkově tedy částku 11.241,- Kč, nejpozději do 15. 3. 2019.

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

1.1 Touto smlouvou se pronajímatel a pronajímatel zavazují přenechat nájemci k dočasnému užívání a požívání (dále jako „nájem“) nemovitosti a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli straně úplaty („nájemné“).

II. PŘEDMĚT NÁJMU

2.1 Pronajímatel strana prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti/tych věcí/í specifikované/ných v části B. této smlouvy, dále vše jako „nemovitost“ nebude-li výslovně uvedeno jinak a za podmínek stanovených touto smlouvou přenechává tuto nemovitost nájemci do nájmu a nájemce tímto od pronajímatel strany přijímá do užívání a požívání.

2.2 Dispozice nemovitostí jsou uvedeny v části B. této smlouvy.
2.3 Stav nemovitosti a jejích 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 pronajímatel 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 dodávatele služeb (dále jen „služby“) spojených s užíváním nemovitosti včetně pronajímatel 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 NEMOVITOSTI

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

4.2 O předání a převzetí nemovitosti sepiš smluvní strany předávací protokol vymezený v odstavci 2.5.

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

V. NÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA PLNĚNÍ POSKYTOVÁNÍ S UŽÍVÁNÍM NEMOVITOSTI

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 Pronajímatel strana poskytuje nájemci prostřednictvím dodavatelů plnění a služby vymezené v části D. této smlouvy a nájemce se zavazuje hradit za toto 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 odstavcem 5.2 je nájemce povinen platit pronajímatel 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 pronajímatel straně jistotu, že uhradí veškeré platby nájemného a zálohových plateb ve výši sjednané v části G. této smlouvy a to odesláním na č. účtu pronajímatel strany uvedeného v části A. této smlouvy, a to nejpozději v termínu, kdy má dle této smlouvy dojít k úhradě první platby nájemného (dále jen „jistota“). V případě, že budou veškeré platby nájemného a záloh na služby uhrazeny, zavazuje se pronajímatel 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 pronajímatel 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 nájemcem, či podnájemcem.

6.3 Zaplacené zálohy budou pronajímatel stranou vyúčtovány (dále jen „vyúčtování pronajímatel strany“) vždy pozadu, nejmenší jedenkrát ročně na základě vyúčtování od dodavatelů společností (dále jen „vyúčtování dodavatelů“) a dle skutečné spotřeby. V případě, že pronajímatel 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 řádná 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 pronajímatel strana právo požadovat jakékoliv nedoplatek záloh.

6.4 Případný nedoplatek nebo přeplatek záloh zjištěný při vyúčtování pronajímatel strany je splatný do 15 dnů ode dne, kdy bylo vyúčtování pronajímatel strany doručeno nájemci. Pokud pronajímatel strana nedoručí tuto vyúčtování podloženo vyúčtováním dodavatelů, stává se případný přeplatek záloh splatným nejpozději patnáctým dnem po skončení zúčtovacího období na poskytnuté služby.

6.5 Pronajímatel strana se zavazuje poskytnout nájemci originální vyúčtování dodavatelů, uvedených 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 pronajímatel strana zavazuje vystavit nájemci plnou moc k obstarání tohoto vyúčtování.

6.6 Pronajímatel 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 výzvě nájemce podle tohoto odstavce pronajímatel strana v prodloužení s poskytnutím požadovaných originálů vyúčtování dodavatelů.

6.7 Smluvní strany se dohodly, že platby za plnění a služby nevymezují v odst. 5.2 této smlouvy, případně odvozy do fondu oprav, bude-li zřízen, hradí pronajímatel 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 pronajímatel stranou pod variabilním symbolem, který je shodný s číslem této smlouvy.

7.2 Nájemce má právo na příměnou slevu z nájemného po dobu, po kterou pronajímatel strana i přes nájemcovu upozornění neodstraní v nemovitostech závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho nájem, nebo pokud nelze nemovitost užívat. Právo na příměnou 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 NEMOVITOSTI

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 nemovitost řádně a v souladu s touto smlouvou.

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

8.4 Změnil-li se vlastník věci, předlou práva a povinnosti z této smlouvy na nového vlastníka. Pronajímatel 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 Pronajímatel strana se zavazuje po dobu nájmu nemovitost 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 nemovitost dále podnájemat třetím osobám za podmínek, které nejsou v rozporu s touto smlouvou. Nájemce je oprávněn podnájemat nemovitost 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 pojmu 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 uvedené Nařízení vlády.

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

9.3 Pokud náklady na běžnou údržbu a drobné opravy u nemovitosti (dále jen „drobné opravy“) hrazené nájemcem přesáhnou za dobu trvání nájmu v celkovém součtu částku 25 000 Kč, je pronajímatel strana povinen zabezpečit na svůj náklad provedení veškerých dalších drobných oprav a běžné údržby (dále jako „opravy nad limit“). Nájemce oznámí neprodleně pronajímatel 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 vynaložil na provedení oprav nad limit. Nájemce je oprávněn započíst svoji pohledávku na náhradu nákladů na opravy nad limit proti pohledávkám pronajímatel strany za nájemcem.

9.5 Nájemce je oprávněn vyzvat pronajímatel stranu k provedení oprav nad limit a určit jí příměnou lhůtu. Vyzval-li nájemce pronajímatel stranu k provedení oprav nad limit a ta výzvě v příměně lhůtě nevyhověla, může nájemce zabezpečit provedení oprav nad limit a po pronajímatel straně požadovat náhradu nákladů, které na drobné opravy vynaložil. Nájemce je oprávněn započíst svoji pohledávku na náhradu nákladů na opravy nad limit proti pohledávkám pronajímatel 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 Pronajímatel strana prohlašuje, že smlouva o pojištění pronajímatel nemovitosti v běžném rozsahu platném na pojišťovacím trhu byla uzavřena a toto pojištění je platné po celou dobu nájmu vztahu. Nájemce nenese odpovědnost za jakoukoli škodu, která vznikne v důsledku porušení tohoto ustanovení pronajímatel stranou.

XI. SKONČENÍ NÁJMU

11.1 Nájemce může vypovědět tuto smlouvu na dobu určitou, změnil-li se okolnosti, za nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Okolnostmi podle první věty 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 pronajímatel strana výslovně neupozornila a které omezují nikoliv nepodstatným způsobem možnost nájemce pronajmout byt za cenu, za která byla obvyklá pro danou lokalitu a dany tyto nemovitosti v domě uzavírání smlouvy.

11.2 Vypovědní doba podle odst. 11.1 je jednorázová a počíná běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co vypověď došla druhé straně.

11.3 Pronajímatel strana může vypovědět nájem v jednorázové výpovědní době,

a) porušil-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 Pronajímatel strana může vypovědět nájem bez výpovědní doby z následujících důvodů:

a) prodloužení 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 pronajímatel straně.

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

XII. ZVLÁŠTNÍ UJEDNÁNÍ

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

XIII. KONTAKTY A DORUČOVACÍ ADRESY

13.1 Za pronajímatel 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 adresou pro písemná podání vůči nájemci je adresa sídla nájemce uvedená v obchodním rejstříku.

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

XIV. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

14.1 Je-li na pronajímatel straně více osob - pronajímatelů, které mají nemovitost ve spoluvlastnictví, označuje slovo „pronajímatel 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 nájemce 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 pronajímatel (pronajímatel strany). Činí-li vůči nájemci pronajímatel jednání navzájem si odporující, jsou povinni bez zbytečného odkladu a po vzájemné dohodě společně určit a způsobilé nájemci sdělit, na kterém z odporujících si jednání trvají a které z těchto jednání odvolávají. Do doby vyjasnění 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 vylučují možnost uzavřít dohodu o formě změny této smlouvy uzavřenou ústně nebo písemně v elektronické podobě.

14.4 Smlouva se požívá takovou počtu vyhotovení s platností originálu, 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 neprodleně nahrazena účinnými ustanoveními, která jsou svou povahou s přihlédnutím k hospodářskému účelu neúčinných ustanovení nejbližší.

14.6 Pronajímatel strana tímto souhlasí s využíváním podrobnosti uvedené elektronické kontakty 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 pronajímatel stranou jednostranně a bezplatně, a to zasláním odvolání souhlasu na emailovou adresu společnosti info@idealinajemce.cz.

14.7 Smluvní strany prohlašují, že svým podpisem na této smlouvě potvrzují, že tato smlouva byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle, vážně a srozumitelně, nikoli v tisni za nápadně nevhodných podmínek.

Smlouva uzavřena dne: 18.2.2022

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

JAN GRUBER

Podpis pronajímatel strany: