

á pošta

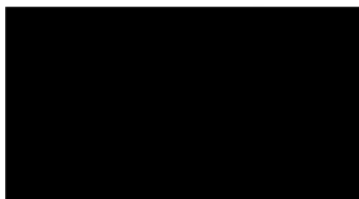


SMLOUVA O NÁJMU DOMU

uzavřená mezi

CMF Real Estate s.r.o.

a



dne

01.09.2023

TUTO SMLOUVU O NÁJMU DOMU (dále jen „**Smlouva**“) uzavírají, v souladu s ustanovením § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném ke dni podpisu Smlouvy (dále jen „**občanský zákoník**“), za podmínek níže uvedených:

Pronajímatel: CMF Real Estate s.r.o.
IČO: 17366208
sídlem: Horní náměstí 371/1, Olomouc 779 00
zapsaná: v OR vedeném Krajským soudem v Ostravě,
zastoupená: [REDACTED]
email: [REDACTED]
ID DS: [REDACTED]

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Nájemce: [REDACTED]
r. č.: [REDACTED]
trvale bytem: [REDACTED]
email: [REDACTED]
telefon: [REDACTED]

a

Nájemce: [REDACTED]
r. č.: [REDACTED]
trvale bytem: [REDACTED]
email: [REDACTED]
telefon: [REDACTED]

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce, dále jen společně jako „**Smluvní strany**“ a jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

1. PŘEDMĚT SMLOUVY

1.1. Smluvní strany prohlašují, že předmětem nájmu podle Smlouvy je:

B Nemovitosti

Pozemky		Výměra[m2]		Druh pozemku		Způsob využití		Způsob ochrany	
Parcela									
St.	592	51		zastavěná plocha a nádvoří					
Součástí je stavba: Nezamyslice, č.p. 465, rod.dům									
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 592									
	95/4	16		zahrada				zemědělský půdní fond	
	984/3	22		ostatní plocha		jiná plocha			

výše uvedené nemovité věci dále též jako „**Předmět nájmu**“).

2. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

2.1. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Pronajímatele:

- 2.1.1. přenechat Nájemci na dobu trvání účinnosti Smlouvy do užívání Předmět nájmu, a to k zajištění bytových potřeb Nájemce a případně jeho členů domácnosti;
- 2.1.2. zajistit Nájemci po dobu trvání účinnosti Smlouvy nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu.

2.2. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že rozsah plnění spojených s užíváním Předmět nájmu, jež bude zajišťovat Pronajímatel, je specifikován v příloze č. 1 Smlouvy označené jako Evidenční list (dále jen „Evidenční list**“).**

2.3. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že Nájemce se zavazuje:

- 2.3.1. užívat Předmět nájmu řádně v souladu se Smlouvou, právními předpisy a pravidly slušného chování;
- 2.3.2. zajišťovat, aby veškeré osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti v Předmětu nájmu či jej navštěvují, užívali Předmět nájmu řádně v souladu se Smlouvou, právními předpisy a pravidly slušného chování;
- 2.3.3. zajišťovat, aby veškeré osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti v Předmětu nájmu či jej navštěvují, při každém svém právním jednání a jiných úkonech dbát na to, aby v Předmětu nájmu bylo vytvářeno prostředí zajišťující ostatním (pod)nájemcům, vlastníkům, jiným zúčastněným osobám, jakož i Pronajímateli, nerušený a bezproblémový výkon jejich práv a povinností;
- 2.3.4. řádně a včas platit Pronajímateli měsíční smluvní Nájemné (jak je definováno níže) a měsíční Zálohy (jak jsou definovány níže) na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Předmětu nájmu;
- 2.3.5. oznámit písemně Pronajímateli svou nepřítomnost v Předmětu nájmu, která má být delší než dva kalendářní měsíce (včetně uvedení toho, že Nájemci bude po tuto dobu Předmět nájmu obtížně dostupný), nejpozději ve lhůtě 5 dnů od okamžiku, kdy opustí Předmět nájmu, přičemž zároveň uvede a označí osobu, která po dobu nepřítomnosti Nájemce zajistí možnost vstupu do Předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.

2.4. Smluvní strany se výslovně dohodly na tom, že Nájemce se zavazuje v případě zániku závazkového vztahu založeného Smlouvou:

- 2.4.1. vyklidit Předmět nájmu nejpozději k poslednímu dni trvání nájmu podle Smlouvy;
- 2.4.2. uvést Předmět nájmu s přihlédnutím k běžnému opotřebení do stavu, vhodného k bezproblémovému užívání, popř. (pokud je tento stav lepší) ve kterém se nacházel v den, kdy mu byl předán ze strany Pronajímatele;
- 2.4.3. na svůj náklad odstranit veškeré vady v Předmětu nájmu, které je povinen hradit v rámci své účasti na opravách a údržbě ve smyslu čl. 7.1., 7.2. a 7.3. Smlouvy;
- 2.4.4. odhlásit se právně účinným způsobem z Předmětu nájmu jako z místa trvalého pobytu;

- 2.4.5. zajistit, aby se z Předmětu nájmu právně účinným způsobem odhlásilo jako z místa trvalého pobytu také veškeré osoby, které si Předmět nájmu nahlásily jako místo trvalého pobytu v souvislosti s oprávněním Nájemce založeném Smlouvou;
- 2.4.6. zajistit, aby byla z příslušných evidencí vedených orgány veřejné moci právně účinným způsobem vymazána adresa Předmětu nájmu zapsaná jako umístění sídla, organizační složky obchodního závodu nebo provozovny Nájemce či třetí osoby, která své sídlo, organizační složku obchodního závodu nebo provozovnu v Předmětu nájmu umístila v součinnosti s Nájemcem, a předat Předmět nájmu protokolárně Pronajímateli, a to vše nejpozději do deseti dnů ode dne, kdy vztah založený Smlouvou zanikne či skončí.

3. ČLENOVÉ NÁJEMCOVY DOMÁCNOSTI

- 3.1. Nájemce podpisem Smlouvy prohlašuje, že ke dni uzavření Smlouvy jsou členy jeho domácnosti, kteří s ním budou Předmět nájmu užívat, osoby specifikované Evidenčním listu.
- 3.2. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce písemně vyrozumět Pronajímatele o každé změně nastalé v souvislosti s osobami, které s ním žijí ve společné domácnosti v Předmětu nájmu, a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do patnácti dnů ode dne, kdy nastane taková změna, přičemž za osobu žijící ve společné domácnosti s Nájemcem v Předmětu nájmu se pro účely Smlouvy bez dalšího považuje každá osoba, která se v Předmětu nájmu zdržuje více než tři po sobě jdoucí dny - posuzováno v období čtrnácti dnů od takového posledního pobytu.
- 3.3. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají závazek Nájemce nepřijmout do své domácnosti nového člena bez písemného souhlasu Pronajímatele. Písemného souhlasu Pronajímatel k přijetí nového člena do Nájemcovy domácnosti není třeba, jedná-li se o osobu blízkou. Ustanovení čl. 3.2. Smlouvy zůstává tímto nedotčeno.
- 3.4. Smluvní strany si sjednávají, že za účelem zachování hygienicky vyhovujících podmínek bydlení ve smyslu § 2272 odst. 3 občanského zákoníku mohou žít v Předmětu nájmu vedle Nájemce nanejvýš 10 osob. Další osoby nad takto stanovený maximální počet osob v Předmětu nájmu není Nájemce oprávněn do Předmětu nájmu přijmout.

4. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

- 4.1. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Smlouvu uzavírají na dobu určitou v délce trvání 36 kalendářních měsíců, počínaje dnem 01.09.2023.
- 4.2. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že pro účely Smlouvy výslovně vyloučí možnost použití § 2285 občanského zákoníku, tedy i v případě, že Nájemce bude užívat Předmět nájmu i po skončení nájemního vztahu založeného Smlouvou a Pronajímatel Nájemce do tří měsíců po skončení nájemního vztahu nevyzve, aby Předmět nájmu opustil, nájemní vztah založený Smlouvou se v takovém případě neobnovuje. Nebude-li mezi Smluvními stranami později dohodnuto jinak, uplynutím sjednané doby nájmu závazkový vztah založený Smlouvou tak vždy bez dalšího zaniká a Nájemce je povinen Předmět nájmu vyklidit a předat Pronajímateli.

Pro případ (i) dobré platební morálky Nájemce, (ii) řádné péče o Předmět nájmu a (iii) dohody Smluvních stran o podloužení, bude doba nájmu podle této Smlouvy prodloužena formou písemných číslovaných dodatků k Smlouvě.

4.4. Pro případ (i) dobré platební morálky Nájemce, (ii) řádné péče o Předmět nájmu a (iii) dohody Smluvních stran, se Smluvní strany výslovně dohodly na tom, že bude zahájeno jednání o koupi Předmětu nájmu Nájemcem.

4.4.1. Kupní cena v případě jednání mezi Smluvními stranami o koupi Předmětu nájmu Nájemcem, bude vycházet ze znaleckého posudku reflektujícího tržní situaci v daném místě a čase.

4.4.2. Smluvní strany se výslovně dohodly, že kupní cena podle předchozího podčlánku může být dále změněna dle individuálního rozhodnutí Pronajímatele.

5. MĚSÍČNÍ SMLUVNÍ NÁJEMNÉ, ZÁLOHY A ÚHRADA ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM PŘEDMĚTU NÁJMU

5.1. Smluvní strany podpisem Smlouvy se zavazují a sjednávají, že:

5.1.1. měsíční smluvní nájemné ve výši **12.000,- Kč** (dále jen „**Nájemné**“) je splatné vždy **k 25. dni** každého kalendářního měsíce trvání účinnosti Smlouvy, za nějž Pronajímateli Nájemné přísluší;

5.1.2. výše měsíční zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním Předmětu nájmu, jež je splatná vždy spolu s Nájemným, je stanovena v Evidenčním listu (dále jen „**Zálohy**“);

5.1.3. Pronajímatel je oprávněn výši Záloh po dobu trvání účinnosti Smlouvy jednostranně měnit v závislosti na změnách cen jednotlivých energií prostřednictvím svého písemného oznámení s tím, že okamžikem, kdy se toto oznámení dostane do dispoziční sféry Nájemce, se toto oznámení stává nedílnou součástí obsahu Smlouvy závaznou pro Smluvní strany;

5.1.4. Nájemce je povinen Nájemné a Zálohy hradit Pronajímateli, a to bezhotovostně převodem na účet Pronajímatele č. [REDAKCE] vedený u [REDAKCE] (dále jen „**Účet**“) pod variabilním symbolem: [REDAKCE]

5.1.5. identifikaci Účtu, tj. účet, kam má být Nájemné a Zálohy plněny, je Pronajímatel jednostranně měnit podle svého uvážení, přičemž o takové změně písemně vyrozumí Nájemce – změna identifikace Účtu je účinná ke dni, kdy se písemné vyrozumění Pronajímatele bude nacházet v dispoziční sféře Nájemce;

5.1.6. vyúčtování Záloh bude provedeno Pronajímatelem v závislosti na vyúčtování jednotlivých energií ze strany jejich poskytovatelů pro každý příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období, pokud právní předpis výslovně nestanoví jiný termín, prostřednictvím písemného oznámení, které stanoví výši případného nedoplatku nebo přeplatku na Zálohách za příslušný kalendářní rok trvání účinnosti Smlouvy, jeho splatnost a způsob jeho zaplacení, respektive vrácení s tím, že okamžikem doručení tohoto oznámení Nájemci se toto písemné podání stává nedílnou součástí obsahu Smlouvy závaznou pro Smluvní strany;

5.1.7. Nájemné a Zálohy se považují za uhrazené okamžikem připsání částky Nájemného a/nebo Záloh na Účet.

- 5.2. Smluvní strany se dále výslovně dohodly na oprávnění Pronajímatele jednostranně zv. Nájemné (jakož i budoucí nájemné povýšené podle tohoto článku Smlouvy, a to každoročně zpětně k prvnímu dni kalendářního roku, přesahuje-li doba trvání nájmu podle Smlouvy dobu 12 měsíců. Zvýšení Nájemného odpovídá meziročnímu přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zveřejněného Českým statistickým úřadem [CPI – Consumer Price Index; dále jen „Míra inflace“].
- 5.2.1. Pronajímatel oznámí novou výši Nájemného Nájemci do 3 měsíců od okamžiku, kdy Český statistický úřad oficiálně zveřejní meziroční přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (Míru inflace).
- 5.2.2. Aktuální výše nájemného, povýšeného podle čl. 5.2. Smlouvy, představuje částku, jež nahrazuje částku původního (či předchozího) Nájemného a pro účely výkladu této Smlouvy představuje Nájemné.
- 5.2.3. Nájemce se výslovně zavazuje, že uhradí Pronajímateli rozdíl mezi novou výší Nájemného a původní výší Nájemného, a to za předcházející kalendářní měsíce od prvního dne příslušného kalendářního roku do okamžiku, kdy se oznámení (čl. 5.2.1. Smlouvy) dostalo do sféry dispozice Nájemce. Tento rozdíl je splatný současně s nejbližším následujícím Nájemným a/nebo okamžikem ukončení/zániku Smlouvy (podle toho, která tato událost nastane dříve).
- 5.3. Náklady na služby, jakož i poplatky za ně, které nejsou uvedeny v této Smlouvě či Evidenčním listu, se Nájemce zavazuje obstarávat a hradit na základě svého vlastního právního jednání a na své náklady (zejména, nikoliv však výlučně, poplatek za rozhlas, televizi, internet a případné další obdobné služby).
- 5.4. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že v případě, že nastane situace vyžadující investici Pronajímatele do Předmětu nájmu, ve výši přesahující částku 5 000 Kč a nekrytou pojištěním uzavřeným Pronajímatelem či Nájemcem, bude tato částka poměrně (dle délky zbývajících trvání nájemní doby podle Smlouvy) zahrnuta do Nájemného, k čemuž má Pronajímatel oprávnění Nájemné jednostranně zvýšit.
- 5.4.1. Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že v případě, že takto vynaložená částka nebude umořena v rámci plateb Nájemného, bude její zbývajících část (tj. část, která nebyla v rámci Nájemného zahrnuta, uhrazena či uhrazena mimo Nájemné) zahrnuta do kupní ceny dle čl. 4.4. Smlouvy.

6. PENĚŽITÁ JISTOTA

- 6.1. Úmyslně vynecháno.
- 6.2. Úmyslně vynecháno.
- 6.3. Úmyslně vynecháno.
- 6.4. Úmyslně vynecháno.

7. NĚKTERÁ DALŠÍ PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 7.1. Nájemce se dále zavazuje hradit nejen veškeré drobné opravy Předmětu nájmu, jakož i veškeré náklady spojené s běžnou údržbou Předmětu nájmu ve smyslu § 2257 odst. 2 občanského zákoníku, ale také veškeré další případné opravy Předmětu

nájmu s výjimkou pouze těch oprav, které je ze zákona výslovně povinen hradit Pronajímatel a tato jeho povinnost není smluvně převoditelná na Nájemce.

7.2. Smluvní strany podpisem Smlouvy výslovně sjednávají, že za drobné opravy Předmětu nájmu ve smyslu čl. 7.1. Smlouvy se pro účely Smlouvy považují:

- 7.2.1. opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt;
- 7.2.2. opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování klik, rolet a žaluzií;
- 7.2.3. výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech;
- 7.2.4. výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro Předmět nájmu;
- 7.2.5. opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku;
- 7.2.6. opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody;
- 7.2.7. opravy vodovodních výtoků, záchodových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohříváčů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavených skříní;
- 7.2.8. opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení;
- 7.2.9. výměny drobných součástí předmětů uvedených v čl. 7.2.8. Smlouvy;
- 7.2.10. a dále další opravy Předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v čl. 7.2. odst. 1 až 9 Smlouvy, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 5 000,- Kč; náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

7.3. Smluvní strany si výslovně sjednávají, že za náklady spojené s běžnou údržbou Předmětu nájmu ve smyslu čl. 7.1. Smlouvy se pro účely Smlouvy považují náklady na udržování a čištění Předmětu nájmu, které se provádějí obvykle při delším užívání Předmětu nájmu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v čl. 7.2. odst. 7 a 10 Smlouvy, nové malování včetně opravy omítek (i vnější omítky Předmětu nájmu), tapetování, čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

7.4. Nájemce se dále zavazuje:

- 7.4.1. dodržovat obecně závazné bezpečnostní, požární, hygienické a stavebněprávní a kolaudační předpisy vztahující se k Předmětu nájmu;
- 7.4.2. udržovat veškeré jím užívané instalace a zařízení včetně zapojených spotřebičů v Předmětu nájmu tak, aby byly v naprostém pořádku a v provozuschopném stavu dle platných předpisů, včetně povinnosti zajistit jejich pravidelné revize

a kontrolu; případná škoda vzniklá porušením této povinnosti je přičítána Nájemci;

- 7.4.3. zajistit přerušování příslušného přívodu a o poruše neprodleně vyrozumět Pronajímatele, a to při poruchách a poškození na zásobovacích vedeních a instalacích;
- 7.4.4. poskytnout Pronajímateli a osobám jím určeným veškerou součinnost k provedení oprav, které má zajišťovat Pronajímatel;
- 7.4.5. písemně oznámit Pronajímateli bez zbytečného odkladu změny týkající se skutečností, které jsou obsahem Smlouvy, nejpozději však do 1 měsíce od okamžiku, kdy nastaly; pokud tak neučiní, je povinen uhradit Pronajímateli újmu z toho vzniklou;
- 7.4.6. písemně navrhnout Pronajímateli povahu a formu dalšího vztahu mezi Nájemcem a Pronajímatelem stran Předmětu nájmu, a to ke dni třetího měsíce před ukončením Smlouvy (čl. 4 Smlouvy);
- 7.4.7. umožnit Pronajímateli, osobám jím pověřeným a osobám je doprovázejícím, vstup do Předmětu nájmu (výslovně i Předmětu nájmu) a jeho prohlídku za účelem získání kupce Předmětu nájmu či dalšího nájemce, a to ve výpovědní době (byl-li nájem podle Smlouvy vypovězen s výpovědní dobou), nebo v době 3 měsíců před skončením nájmu (má-li nájem podle této Smlouvy být ukončen jiným způsobem), oznámí-li mu konání prohlídky Pronajímatel v přiměřené době před jejím provedením (má se za to, že přiměřenou dobou je 1 týden);
- 7.4.8. nést, popř. uhradit Pronajímateli, náklady za případné odpojení zařízení uvedených v čl. 7.6. Smlouvy, jakož i jejich následné znovu připojení;
- 7.4.9. uhradit Pronajímateli veškeré náklady, které mu vznikly v důsledku neposkytnutí součinnosti Nájemcem.

7.5. Smluvní strany dále sjednávají závazek Nájemce:

- 7.5.1. umožnit Pronajímateli na žádost vstup do Předmětu nájmu, a to zejména za účelem kontroly faktického stavu Předmětu nájmu, dále za účelem instalace, údržby, oprav a kontroly zařízení pro měření a regulaci tepelné energie, elektrické energie, plynu, teplé a studené vody a za účelem provedení odečtu naměřených hodnot spotřeby tepelné energie, elektrické energie, plynu, teplé a studené vody s tím, že výčet důvodů pro vstup Pronajímatele do Předmětu nájmu není taxativní, pokud se jedná o důvody spojené s vlastnickým či jiným právem a povinnostmi Pronajímatele k Předmětu nájmu;
- 7.5.2. nepřenechat Dům nebo část Předmětu nájmu do užívání třetí osobě, a to ani v případě, že Nájemce v Předmětu nájmu sám nadále trvale bydlí, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- 7.5.3. bez zbytečného odkladu svým jménem a na svůj účet odstranit veškeré závady nebo poškození, které na Předmětu nájmu způsobil sám nebo osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti v Předmětu nájmu. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Pronajímatel je, v případě porušení tohoto závazku Nájemcem, oprávněn tyto závady nebo poškození po předchozím upozornění bez dalšího odstranit a požadovat od Nájemce náhradu škody a v případě skončení nájmu i náhradu ušlého zisku;

- 7.5.4. bez zbytečného odkladu písemně oznámit Pronajímateli potřebu těch oprav Předmětu nájmu, které má podle právního předpisu výslovně nést Pronajímatel a současně umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu vzniklou v důsledku porušení tohoto závazku Nájemce;
- 7.5.5. neprovádět žádné stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu Předmětu nájmu;
- 7.5.6. neumístit v Předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele svůj trvalý pobyt, sídlo, organizační složku obchodního závodu nebo provozovnu, ani zapsat právo nájmu či podnájmu do katastru nemovitostí k Předmětu nájmu ;
- 7.5.7. neposkytnout třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele součinnost k tomu, aby tato třetí osoba v Předmětu nájmu umístila svůj trvalý pobyt, sídlo, organizační složku obchodního závodu nebo provozovnu;
- 7.5.8. písemně vyznamovat Pronajímatele o tom, že Nájemce či třetí osoba v součinnosti s Nájemcem umístili do Předmětu nájmu svůj trvalý pobyt, sídlo, organizační složku obchodního závodu nebo provozovnu, a to bez zbytečného odkladu od okamžiku, kdy došlo k právně účinnému zápisu některé z těchto skutečností do příslušné evidence vedené příslušným orgánem veřejné moci. Ustanovení čl. 7.5.6 a 7.5.7. Smlouvy zůstávají tímto nedotčena.
- 7.6. Nájemce se dále zavazuje provést na žádost Pronajímatele (v jakékoliv její formě) odečet hodnot na zařízeních pro měření a regulaci tepelné energie, elektrické energie, plynu, teplé a studené vody, a to ve lhůtě 3 dnů od okamžiku, kdy se žádost Pronajímatele dostala do jeho dispozice. Odečet Nájemce provede pořízením čitelné fotodokumentace každého jednotlivého zařízení pro měření a regulaci. Tuto fotodokumentaci, společně s uvedením dne jejího pořízení, zašle Pronajímateli na jeho korespondenční emailovou či poštovní adresu, ve výše uvedené lhůtě.
- 7.7. Nájemce se výslovně zavazuje umožnit Pronajímateli provést ocenění Předmětu nájmu odhadcem či jinou způsobilou osobu pro potřeby Pronajímatele. Za tímto účelem je Nájemce povinen Pronajímateli a jím pověřeným osobám poskytnout veškerou součinnost, zejm. pustit odhadce do Předmětu nájmu a umožnit mu pořízení fotodokumentace Předmětu nájmu a jeho interiéru a exteriéru. Odhadce bude při provádění obhlídky postupovat v součinnosti s Nájemcem a bude-li to možné, vyhoví jeho pokynům a požadavkům. Pronajímatel se zavazuje, že vyhotovený odhad hodnoty Předmětu nájmu, včetně pořízené fotodokumentace, použije pouze pro svoje interní účely a neposkytne jej třetím subjektům, vyjma osobám poskytujícím a nabízejícím Pronajímateli finanční služby.
- 7.8. Nájemce se dále výslovně zavazuje, že na výzvu Pronajímatele s ním, ve lhůtě 30 dnů od doručení výzvy, uzavře notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti pro případ neplnění povinností Nájemce plynoucích ze Smlouvy a právních jednání s ní souvisejících (zejména, nikoliv však výlučně z dohody o vyklizení Předmětu nájmu), a to za účelem zajištění závazků Nájemce ze Smlouvy či právních jednání s ní souvisejících.

8. DORUČOVÁNÍ

- 8.1. Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv právní jednání Nájemce (uplatnění práv, splnění oznamovací povinnosti, atd.) ve vztahu k Pronajímateli se považuje za řádně uplatněné pouze v případě, že:

- 8.1.1. bylo uskutečněno v písemné formě a odeslané doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence na adresu Pronajímatele uvedenou v záhlaví Smlouvy anebo uvedenou v obchodním rejstříku, a
- 8.1.2. bude doručeno Pronajímateli, přičemž den doručení této písemnosti Pronajímateli je pro účely Smlouvy dnem uplatnění práva či vyznění vůči Pronajímateli.
- 8.2. Smluvní strany se dále dohodly, že veškerá písemná podání Pronajímatele směřovaná vůči Nájemci v souvislosti se závazkovým vztahem založeném Smlouvou budou zasílána doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence, a to na adresu Předmětu nájmu s tím, že Pronajímatel je oprávněn tento způsob doručování nahradit doručováním prostřednictvím kurýrní služby nebo prostřednictvím soudního exekutora anebo jiným vhodným způsobem dle svého uvážení (včetně prostřednictvím elektronické komunikace s prostým elektronickým podpisem).
- 8.3. Nájemce se dále výslovně zavazuje řádně a včas přebírat na adrese Předmětu nájmu veškeré zásilky zasílané ze strany Pronajímatele doporučeně prostřednictvím držitele poštovní licence (včetně řádné kontroly přiřazené poštovní schránky a jejího řádného označení svými identifikačními údaji), jakož i doručované prostřednictvím kurýrní služby nebo prostřednictvím soudního exekutora anebo jiným vhodným způsobem dle uvážení Pronajímatele.
- 8.4. Stejně tak se Nájemce zavazuje (s výjimkou zasílání do datové schránky v rámci informačního systému datových schránek) bez odkladu potvrdit přijetí elektronických zpráv Pronajímatele zaslanych na:
- 8.4.1. elektronickou adresu Nájemce uvedenou v záhlaví Smlouvy;
- 8.4.2. telefonní číslo Nájemce (SMS, MMS, WhatsApp, apod.) uvedené v záhlaví Smlouvy;
- 8.4.3. ID datové schránky uvedenou v záhlaví Smlouvy;
- 8.4.4. pro případ, že Nájemce nepotvrdí přijetí elektronických zpráv zaslanych Pronajímatelem, se Smluvní strany výslovně dohodly na tom, že tyto zprávy se považují za doručené dnem následujícím po jejich odeslání Pronajímatele na výše uvedené elektronické adresy;
- 8.4.5. pro případ komunikace mezi Nájemcem a Pronajímatelem prostřednictvím informačního systému datových schránek si Smluvní strany výslovně sjednávají aplikaci § 18 odst. 2 zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů, na tuto komunikaci mezi Nájemcem a Pronajímatelem.
- 8.5. Smluvní strany si obecně sjednávají účinnost doručení, která nastane okamžikem, kdy se písemnost dostane do sféry dispozice Nájemce, tj. kdy Nájemce nabyde možnosti seznámit se s obsahem zásilky (např. převzetí adresátem, vhození zásilky do poštovní schránky, vhození oznámení o uložení zásilky do poštovní schránky atp.).
- 8.6. Je-li doručení písemnosti Nájemci zmařeno z důvodů stojících na jeho straně, platí, že Nájemci byla písemnost tímto okamžikem doručena do vlastních rukou. Zmaření nastává zejména, nikoliv však výlučně, tehdy jestliže:
- 8.6.1. se po dobu delší než obvyklou nezdržuje na adrese pro doručování (tj. adrese Předmětu nájmu);

- 8.6.2. mu nelze písemnost doručit prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb či kurýrem;
 - 8.6.3. ji odmítl převzít;
 - 8.6.4. nemá na adrese pro doručování (tj. adrese Předmětu nájmu) vhodnou a/nebo vhodně označenou poštovní schránku se svými národními;
 - 8.6.5. jinak zmařil účel spočívající v jeho seznámení se s doručovanou písemností.
- 8.7. Nájemce se dále výslovně zavazuje řádně a včas písemně informovat Pronajímatele o své doručovací adrese po zániku či skončení nájmu podle Smlouvy, a to nejpozději do 5 dnů před okamžikem, kdy taková skutečnost nastane, popř. do 5 dnů od okamžiku, kdy taková skutečnost nastane.

9. PŘEDÁNÍ Předmětu nájmu

- 9.1. Nájemce výslovně prohlašuje, že:
- 9.1.1. je dosavadním uživatelem Předmětu nájmu;
 - 9.1.2. měl Předmět nájmu v užívání již před uzavřením Smlouvy;
 - 9.1.3. je seznámen s faktickým a právním stavem Předmětu nájmu;
 - 9.1.4. tento právní a faktický stav shledává ke dni účinnosti Smlouvy za způsobilý k řádnému způsobu užívání;
 - 9.1.5. se před uzavřením Smlouvy seznámil s jejím obsahem a s právní úpravou problematiky nájmu domu;
 - 9.1.6. si je vědom veškerých práv a povinností vyplývajících ve vztahu k Smluvním stranám ze Smlouvy a z této právní úpravy, jakož i odpovědnostních důsledků předvídaných Smlouvou a touto právní úpravou, které nastanou v případě, že se dopustí jednání v rozporu s jeho povinnostmi sjednanými Smlouvou nebo předvídanými touto právní úpravou.
- 9.2. Smluvní strany se vzhledem k prohlášení čl. 9.1.1. Smlouvy dohodly na tom, že Předmět nájmu se považuje za předaný okamžikem podpisu této Smlouvy a Evidenčního listu Smluvními stranami.
- 9.3. Pokud jsou v Předmětu nájmu zařízení pro měření a regulaci tepelné energie, elektrické energie, plynu, teplé a studené vody, u kterých se provádí odečet za účelem stanovení úhrady dodávek služeb do Předmětu nájmu, jsou jejich stavy pro účely vyúčtování těchto služeb za období nájmu zaznamenány v samostatném předávacím protokolu měřidel podepsaným minulým vlastníkem Předmětu nájmu, popř. v Evidenčním listu. Souhlasí-li s tím Pronajímatel, může být předávací protokol (či příslušná část Evidenčního listu) nahrazen audiovizuálním záznamem, popř. fotografickou dokumentací obsahující datum a čas jejího pořízení.
- 9.4. Smluvní strany výslovně prohlašují, že se s protokolem o stavu měřidel (popř. s Evidenčním listem) dle předchozího bodu seznámili a stavy zařízení pro měření a regulaci zaznamenané v předávacím protokolu jsou stavy, ze kterých se bude vycházet při vyúčtování služeb za období nájmu, a to i v případě jsou-li odečty provedeny před uzavřením Smlouvy či před formálním započítáním doby nájmu dle Smlouvy, a to s ohledem na skutečnost, že Nájemce je a byl uživatelem Předmětu nájmu za dobu od provedení odečtu zařízení pro měření a regulaci do doby počátku nájmu Smlouvy.

- 9.5. Smluvní strany se pro případ skončení nájmu výslovně dohodly na tom, že nejpo-
v den skončení nájmu podle této Smlouvy, Nájemce:
- 9.5.1. provede údržbu a opravy Předmětu nájmu, ke kterým je povinen;
 - 9.5.2. uvede Předmět nájmu do stavu řádně opraveného, udržovaného, čistého
a obecně připraveného k okamžitému užívání dalším nájemcem;
 - 9.5.3. vyklidí Předmět nájmu;
 - 9.5.4. odevzdá Předmět nájmu Pronajímateli řádně a včas.
- 9.6. Předmět nájmu se považují za vyklizené, odstraní-li Nájemce věci, které
do nich či na nich umístil, a opustí-li je. Pokud Nájemce tyto věci neodstraní,
a nevyzvedne-li si je bez zbytečného odkladu po tom, co ho Pronajímatel k jejich
vyzvednutí vyzval, považují se zanechané věci za zjevně opuštěné. Pronajímatel může
následně tyto věci zpeněžit a z výtěžku zpeněžení uspokojit své pohledávky
za Nájemcem.
- 9.7. Nájemce stran vyklizení Předmětu nájmu výslovně uvádí, že je seznámen se skutkovou
podstatou trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu
nebo k nebytovému prostoru podle § 208 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění
pozdějších předpisů (dále jen „TZ“), která může být aplikovatelná v případě, že Předmět
nájmu řádně a včas nevyklidí.
- 9.7.1. Podle § 208 odst. 1 a 2 TZ platí, že ten, kdo protiprávně obsadí nebo užívá dům,
byt nebo nebytový prostor jiného, bude potrestán odnětím svobody až na dvě léta
nebo peněžitým trestem. Stejně bude potrestán, kdo oprávněné osobě v užívání
domu, bytu nebo nebytového prostoru neoprávněně brání.

10. HRUBÉ PORUŠENÍ SMLOUVY, SMLUVNÍ POKUTY A PRODLENÍ

- 10.1. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že:
- 10.1.1. každé jednotlivé porušení závazku Nájemce sjednaného čl. 2.3., 2.4., 3.2., 3.3.,
3.4., 6.3., 7.1., 7.4., 7.5., 7.6., 7.7., 7.8., 8.3. a 9.5. (včetně podčlanků) Smlouvy;
 - 10.1.2. prodlení se splněním jakékoliv peněžitě povinnosti Nájemce vůči Pronajímateli
delší než 30 dnů;
- je pro účely Smlouvy hrubým porušením povinností Nájemce vyplývajících z nájmu
ve smyslu § 2288 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku, a tedy i důvodem k tomu,
aby Pronajímatel vypověděl nájem založený touto Smlouvou vůči Nájemci.
- 10.2. Nájemce se výslovně zavazuje uhradit smluvní pokutu ve výši 0,2 % z ročního
Nájemného ve prospěch Pronajímatele za každé jednotlivé porušení jeho povinností
stanovených v čl. 2.3.5., 5.1.2, 5.1.3, 6.3., 7.5.6, 7.6., 7.8., 8.7., 9.5.3, 9.5.4. (včetně jejich
podčlanků) Smlouvy, a to za každý započatý den, po dobu trvání takového porušení
povinností. Splatnost smluvní pokuty nastává automaticky, a to dnem, ve kterém
jsou splněny podmínky pro její vznik. Splatnou smluvní pokutu hradí Nájemce na Účet.
- 10.3. Nájemce se výslovně zavazuje uhradit jednorázovou smluvní pokutu ve výši jednoho
Nájemného ve prospěch Pronajímatele za každé jednotlivé porušení jeho povinností
stanovených v čl. 2.3.1, 2.3.2., 2.3.3., 2.3.4., 2.3.6., 3.2., 3.3., 3.4., 7.1., 7.4., 7.5.1., 7.5.2.,
7.5.3., 7.5.4., 7.5.5., 7.5.8., 7.7., 8.3. (včetně jejich podčlanků) Smlouvy. Splatnost smluvní
pokuty nastává automaticky, a to dnem, ve kterém jsou splněny podmínky pro její vznik.
Splatnou smluvní pokutu hradí Nájemce na Účet.

7. Smluvní strany si výslovně ujednaly, že v případě prodlení Nájemce se splněním jakékoliv peněžité povinnosti vůči Pronajímateli, je stanoven smluvní úrok z prodlení ve výši součtu zákonné výše úroku z prodlení a =5,00 % bodů, nejméně =18,00 % p. a. z každé dlužné částky.

11. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 11.1. Nájemce podpisem Smlouvy prohlašuje, že před uzavřením Smlouvy důkladně zvážil svou osobní a majetkovou situaci s tím, že mu úroveň této situace umožňuje, aby dostál veškerým povinnostem, které mohou, byť podmíněně plynout ze Smlouvy nebo z jiných právních pramenů. Nájemce se zavazuje písemně vyrozumět Pronajímatele o jakékoliv skutečnosti a/nebo okolnosti s vlivem na schopnost Nájemce dostát kterékoliv z jeho povinností, která může plynout ze Smlouvy nebo z jiných právních pramenů, a to do pěti dnů ode dne, kdy se dozví o existenci takové skutečnosti nebo okolnosti.
- 11.1.1. Mezi tyto skutečnosti nebo okolnosti se pro účely Smlouvy rozumí zejména:
- (i) uzavření manželství nebo uzavření dohody mezi Nájemcem a jeho manželem upravující otázku vzniku či zániku společného případného nájemního práva k Předmětu nájmu ve smyslu § 745 odst. 2 občanského zákoníku;
 - (ii) zánik manželství rozvodem nebo zánik manželství smrtí jednoho z manželů;
 - (iii) rozhodnutí soudu, kterým se končí řízení o prohlášení manželství za neplatné;
 - (iv) rozhodnutí soudu, kterým se končí řízení o určení neexistence manželství.
- 11.2. Nájemce výslovně předem ve smyslu § 1881 odst. 1 občanského zákoníku souhlasí s možností Pronajímatele postoupit pohledávky ze Smlouvy vyplývající, kdykoli třetí osobě nebo osobám, a to zcela nebo částečně.
- 11.3. Jakékoli postoupení této Smlouvy a/nebo jakékoliv povinnosti a/nebo práva dle této Smlouvy nebo se Smlouvou související, z Nájemce na třetí osobu je možné jen po předchozím písemném souhlasu Pronajímatele.
- 11.4. Tato Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu Smluvními stranami. Práva a povinnosti Smluvních stran výslovně neupravená touto Smlouvou se řídí právním řádem České republiky.
- 11.5. Pokud některé z ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným či neúčinným, neplatnost či neúčinnost tohoto ustanovení nebude mít za následek neplatnost Smlouvy jako celku ani jiných ustanovení této Smlouvy, pokud je takové neplatné či neúčinné ustanovení oddělitelné od zbytku Smlouvy. Smluvní strany se zavazují takovéto neplatné či neúčinné ustanovení nahradit novým platným a účinným ustanovením, které svým obsahem bude co nejvěrněji odpovídat podstatě a smyslu původního ustanovení.
- 11.6. Smluvní strany podpisem Smlouvy sjednávají, že Nájemce uděluje Pronajímateli podpisem Smlouvy souhlas se zpracováním osobních údajů týkajících se jeho osoby ve smyslu § 43 odst. 3 zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, ve znění pozdějších předpisů, a to na dobu nezbytně nutnou za účelem úplné realizace veškerých práv a povinností Pronajímatele plynoucích ze Smlouvy a/nebo v souvislosti s ní.
- 11.7. Tuto Smlouvu lze měnit nebo doplňovat jen na základě písemné dohody Smluvních stran formou písemných číslovaných dodatků.

- 11.8. V případě jakýchkoliv sporů jsou dle výslovné dohody Smluvních stran místně příslušné obecné soudy České republiky.
- 11.9. Tato Smlouva je vyhotovena ve 3 (třech) stejnopisech s platností originálu, z nichž každá Smluvní strana obdrží po 1 (jednom).

Příloha č. 1 – EVIDENČNÍ LIST / PŘEDPIS ZÁLOH

**EVIDENČNÍ LIST / PŘEDPIS ZÁLOH NA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM NV /
PŘEDÁVACÍ PROTOKOL - NÁJEMNÍ SMLOUVA ZE DNE 01.09.2023**

IDENTIFIKACE NEMOVITÉ VĚCI - DŮM A POZEMKY	
Ulice	Vyškovská, č.p. 465
Obec	Nezamyslice
LV, KÚ	1069,Nezamyslice
Číslo bytu	

IDENTIFIKACE PRONAJÍMATELE	
Firma	CMF Real Estate s.r.o.
Sídlo	Horní náměstí 371/1, Olomouc, 779 00
Telefon	
Email	
ID DS	

IDENTIFIKACE NÁJEMCE	
Jméno	
Bytem	
R.Č.	
Telefon	

mail	
ID DS	

IDENTIFIKACE NÁJEMCE		
Jméno		
Bytem		
R.Č.		
Telefon		
Email		
ID DS		

IDENTIFIKACE OSTATNÍCH ČLENŮ DOMÁCNOSTI NÁJEMCE		
Jméno	R.Č.	Důvod

UŽÍVÁNÍ NEMOVITOSTI	
Souhlas s přihlášením k trvalému pobytu	
Souhlas se sídlem	
Max. počet osob	
Počet trvale přihlášených osob	

Počet osob pro rozúčtování nákladů na služby	
--	--

VÝMĚRA BYTU / DOMU / BUDOVY	
Místnost	Plocha
Pokoj č. 1	
Pokoj č. 2	
Pokoj č. 3	
Kuchyň	
Koupelna	
WC	
Předsíň	
Balkon	
Další místnosti	
Plocha celkem (m ²)	

NÁJEMNÉ	
Nájemné (měsíčně)	12.000,-Kč
Způsob platby	převodem
Číslo účtu k platbě	
Splatnost	

ZÁLOHY NA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVÁNÍM NEMOVITOSTI (MĚSÍČNĚ)		
Služba	NV / OSOBA	CZK
Topení		
Teplá voda		
Studená voda a stočné		
Elektřina		
Plyn		
Osvětlení a úklid spol. prostor		
Odvoz komunálního odpadu		

ZÁLOHY NA SLUŽBY CELKEM (KČ)	
---	--

NÁJEMNÉ A ZÁLOHY CELKEM	
Nájemné (měsíčně)	12.000,-Kč
Zálohy (měsíčně)	1.550,-Kč
NÁJEMNÉ + ZÁLOHY - součet	13.550,-Kč

VYBAVENÍ A STAV MĚŘIČŮ	
Položka	Stav
Kalorimetr	
Vodoměr – studená voda	
Vodoměr – teplá voda	
Elektroměr	
Plynoměr	

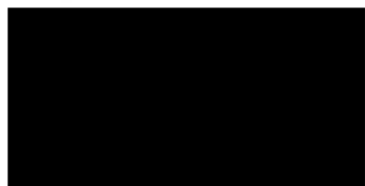
**VYNECHANÉ MÍSTO PRO POPIS STAVU NEMOVITÉ VĚCI A JEJÍHO DALŠÍHO
VYBAVENÍ:**

**VYNECHANÉ MÍSTO PRO POPIS STAVU NEMOVITÉ VĚCI A JEJÍHO DALŠÍHO
VYBAVENÍ:**

Nájemce prohlašuje, že výše uvedený Předmět nájmu převzal od Pronajímatele za stavu výše uvedeného, ke dni podpisu Smlouvy (resp. Evidenčního listu).

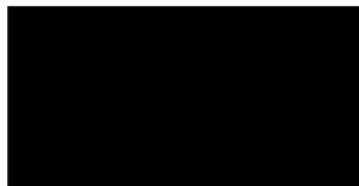
Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že Smlouva byla sepsána určitě, srozumitelně, na základě jejich pravé, svobodné a vážné vůle, bez nátlaku na některou ze Smluvních stran. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Olomouci dne 1.9.2023



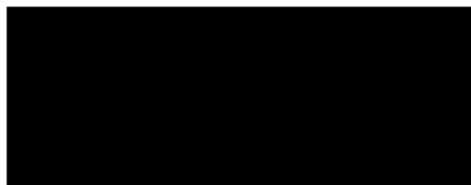
CMF Real Estate s.r.o.
Bc.Marek Novotný, jednatel

V Nezamyslicích dne 1.9.2023



(úředně ověřený podpis)

V Nezamyslicích dne



(úředně ověřený podpis)



