

Českomoravský finanční ústav s.r.o.

IČ: 06296548 | datová schránka: besprey | tel.: 771116159 | info@cmfond.cz

Horní náměstí 371/1, Olomouc, 779 00



dne 22.6.2022



(dále jen "nájemce")

Českomoravský finanční ústav s.r.o.

IČ: 06296548

Horní náměstí 371/1, Olomouc, 779 00

(dále jen "pronajímatel")

Předmětná nemovitost: Jaroměřice 283, 56944 Jaroměřice

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Článek 1.

Předmět a doba nájmu

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci za účelem zajištění bytových potřeb nájemce a popřípadě i členů jeho domácnosti do dočasného užívání následující nemovitost(i) (dále jen jako "předmět nájmu"):

Okres: CZ0533 Svitavy

Obec: 578151 Jaroměřice

Kat.území: 657484 Jaroměřice

List vlastnictví: 181

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Českomoravský finanční ústav s.r.o., Horní náměstí 371/1, 77900 Olomouc	06296548	

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 163	258	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jaroměřice, č.p. 283, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 163				
103/2	441	zahrada		zemědělský půdní fond
106/1	116	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
106/2	42	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

2. Nájem začíná dnem 1.7.2022 a uzavírá se na dobu 36 měsíců.

Článek 2.

Nájemné a zálohy na služby

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli měsíční nájemné a zálohy na poskytované služby (dále jen „zálohy na služby“). Jde-li o nájem bytu či nebytového prostoru v domě, je součástí nájemného i příspěvek na správu domu a pozemku a příspěvky na odměňování osoby, která dům spravuje, a na náklady vlastní správní činnosti, pokud jsou tyto příspěvky a náklady k předmětu nájmu uplatňovány. Nájemné a zálohy na služby jsou uhrazeny okamžikem připsání částky bankovní účet pronajímatele.



2. Výše nájemného, výše záloh na služby a platební údaje pro jejich úhradu jsou stanoveny následovně:

Výše nájemného: 9 600,00 Kč
Výše záloh na služby: 2 800,00 Kč
Celkem měsíčně: 12 400,00 Kč

Splatné nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce, na který je nájem hrazen.

Termín první úhrady do: 31.7.2022

Bankovní účet

pro provedení platby:

Variabilní symbol:



3. Pronajímatel s nájemcem se dohodli na zvýšení nájemného každoročně k prvnímu dni kalendářního roku, přesahuje-li doba trvání nájmu 12 měsíců. Zvýšení nájemného odpovídá meziročnímu přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen zveřejněného Českým statistickým úřadem (CPI – Consumer Price Index). Pronajímatel oznámí novou výši nájemného nájemci do 30.06. daného roku, a bylo-li zvýšení nájemného účinné před doručením oznámení o jeho zvýšení nájemci, je nájemce povinen současně s nejbližším následujícím nájemným uhradit pronajímateli rovněž rozdíl mezi zvýšeným a zaplaceným nájemným za předcházející kalendářní měsíce od prvního dne kalendářního roku do okamžiku oznámení zvýšení nájemného nájemci.
4. Pronajímatel má právo na zvýšení záloh na úhradu služeb, zvýší-li zálohy na úhradu služby jejich dodavatelé, a to k prvnímu dni účinnosti tohoto zvýšení. Ujednání bodu 3 odst. 2 této smlouvy se použije obdobně.
5. Ve výše uvedené celkové částce za nájemné a služby není zahrnut poplatek za rozhlas, televizi, internet a případné další obdobné služby. Tyto poplatky bude hradit nájemce na základě vlastních přihlášek, pokud bude mít v pronajaté nemovitosti tyto spotřebiče.
6. Nájemce je povinen provést na žádost pronajímatele odečet měřicích zařízení spotřeby vody, tepla a případně i jiných energií. Odečet provede nájemce pořízením fotodokumentace daného měřiče a zaznamenáním hodnoty měřiče k danému dni. Tyto informace následně zašle pronajímateli na jeho korespondenční emailovou či poštovní adresu.

Článek 3.

Předání předmětu nájmu

1. Nájemce prohlašuje, že je dosavadním uživatelem předmětu nájmu a měl předmět nájmu v užívání již před uzavřením této nájemní smlouvy. Nájemce prohlašuje, že stav předmětu nájmu je mu znám a že je způsobilý k obývání a v tomto stavu jej od pronajímatele do nájmu přebírá.

Článek 4.

Práva a povinnosti stran

1. Nájemce se zavazuje dodržovat obecně závazné bezpečnostní, požární a hygienické předpisy.
2. Nájemce je povinen užívat předmět nájmu řádným způsobem obvyklým při výkonu práva vyplývajícího z nájmu nemovitosti. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené jím nebo osobami, které s ním předmět nájmu užívají, nebo osobami, jimž umožní do předmětu nájmu přístup, a je povinen bez odkladu odstranit jakékoliv vzniklé závady a poškození.



3. Nájemce je povinen udržovat předmět nájmu v čistotě, v dobrém a užitelném stavu. Je rovněž povinen dbát na to, aby veškeré jím užívané instalace a zařízení včetně zapojených spotřebičů, byly v naprostém pořádku a v provozuschopném stavu dle platných předpisů, včetně povinnosti zajistit jejich pravidelné revize.
4. Při poruchách a poškozeních na zásobovacích vedeních a instalacích je nájemce povinen zajistit přerušení příslušného přívodu a o poruše neprodleně vyrozumět pronajímatele. Nájemce je povinen rovněž informovat pronajímatele o potřebě jakékoliv závažnější opravy, jinak odpovídá za škodu, která porušením této povinnosti vznikla pronajímateli. K provedení opravy, kterou zajišťuje pronajímatel, poskytne nájemce veškerou nezbytnou součinnost. Jestliže nájemce nebude v době hrozící škody v nemovitosti k zastižení, opravňuje tímto pronajímatele, aby zajistil otevření nemovitosti a podnikl v něm kroky nezbytné k odvrácení hrozící škody.
5. Drobné opravy nemovitosti související s jejím užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou nemovitosti hradí nájemce sám. Rozsah těchto drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou nemovitosti je vymezen nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Je to nájemce, kdo se tímto zavazuje zajistit veškeré potřebné revize, opravy a údržbu Předmětu nájmu.
6. Nájemce nesmí dále nemovitost nebo její jednotlivé místnosti dát do dalšího podnájmu. Přenechá-li nájemce pronajatou nemovitost nebo její část do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, je to považováno za hrubé porušení povinnosti vyplývající z nájmu, mající za následek možnost okamžité výpovědi z nájmu nemovitosti.
7. Nájemce je povinen do 1 měsíce oznámit nájemci všechny změny skutečností, které jsou obsahem této smlouvy, jinak se vystavuje sankcím dle příslušných ustanovení občanského zákoníku a předpisů jej provádějících.
8. Nájemce je povinen 3 měsíce před ukončením nájemního vztahu informovat pronajímatele o svém dalším záměru s předmětem nájmu. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen v posledních 3 měsících zpřístupnit nemovitost novým zájemcům o nájem či koupi nemovitosti.
9. Trvalé bydliště v nemovitosti je možné si zřídit pouze se souhlasem pronajímatele. Pronajímatel musí být o této skutečnosti předem informován.
10. Pronajímatel neodpovídá za spotřebiče, které se nachází v nemovitosti, ať již instalované pronajímatelem nebo nájemcem (lednice, mikrovlnky apod.). Nájemce je povinen platit jejich případné úpravy, údržbu a servis sám.
11. Zajišťuje-li nájemce jakékoliv služby, nese odpovědnost za případné odpojení příslušných měřidel a náklady na jejich znovupřipojení.
12. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provést ocenění předmětu nájmu odhadcem pro interní potřeby pronajímatele. Za tímto účelem je nájemce povinen vpustit odhadce do předmětu nájmu a umožnit mu pořízení fotodokumentace nemovitosti a jejího interiéru. 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 nemovitosti včetně pořízené fotodokumentace použije pouze pro svoje interní účely a neposkytne jej třetím subjektům, vyjma banky či jiného subjektu poskytujícího pronajímateli finanční služby.



Článek 5.

Skončení nájmu

1. Nájem skončí uplynutím nájemní doby v případě uzavření této smlouvy na dobu určitou uplynutím doby nájmu sjednané v bodu 2 čl. 1 této smlouvy, nebo výpovědí postupem dle občanského zákoníku v případě uzavření této smlouvy na dobu neurčitou.
2. V případě dobré platební morálky nájemce, řádné péče o pronajatou nemovitost a konsensu obou smluvních stran bude nájem prodloužen formou písemných číslovaných dodatků k této smlouvě.
3. Před uplynutím nájemní doby skončí nájem v případě uzavření této smlouvy na dobu určitou dohodou stran nebo výpovědí.
4. Pronajímatel může v případě uzavření této smlouvy na dobu určitou ukončit nájem výpovědí zejména v případě, že nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu, či že ji poruší zvláště závažným způsobem, nebo že je tu jiný závažný důvod pro vypovězení nájmu.
5. Nedojde-li po ukončení nájemní smlouvy k uvolnění nemovitosti do 10 kalendářních dnů, je dohodnuto, že pronajímatel nemovitost otevře násilím a za přítomnosti třetí nestranné osoby zjistí skutečný stav, popřípadě věci nájemce odveze na náklady a riziko nájemce do najatého skladu. K tomuto úkonu nájemce podpisem této smlouvy zároveň uděluje pronajímateli plnou moc a tento ji přijímá.

Článek 6.

Prohlídka předmětu nájmu před skončením nájmu a povinnosti nájemce související se skončením nájmu

1. Ve výpovědní době (byl-li nájem vypovězen s výpovědní dobou), nebo v době 3 měsíců před skončením nájmu (byl-li nájem ukončen jiným způsobem), je nájemce povinen umožnit pronajímateli a zájemci o koupi či nájem prohlídku předmětu nájmu, oznámí-li mu ji pronajímatel v přiměřené době před jejím provedením. Má se za to, že přiměřenou dobou je 1 týden.
2. Nejpozději v den následující po skončení nájmu (byl-li nájem vypovězen bez výpovědní doby), nebo v den skončení nájmu
 - a. provede nájemce údržbu a opravy, ke kterým je povinen,
 - b. uvede předmět nájmu do původního stavu,
 - c. vyklidí předmět nájmu a
 - d. odevzdá předmět nájmu pronajímateli.
3. Nájemce předmět nájmu vyklidí, odstraní-li z něj vybavení, které do něj umístil, a opustí-li jej. Opustí-li nájemce předmět nájmu, aniž by z něj toto vybavení odstranil, a nevyzvedne-li si jej bez zbytečného odkladu po tom, co ho nájemce k jeho vyzvednutí vyzval, považuje se zanechané vybavení předmětu nájmu za zjevně opuštěné. Pronajímatel může následně toto vybavení zpeněžit a z výtěžku zpeněžení uspokojit své pohledávky za nájemcem.
4. Předmět nájmu je odevzdán, odevzdá-li nájemce pronajímateli klíče a nebrání-li v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání překážka. Neodevzdá-li nájemce klíče, pronajímatel bez zbytečného odkladu vymění zámku a vyhotoví k nim nové klíče nebo učiní jiné obdobné opatření. Brání-li v přístupu do předmětu nájmu nebo v jeho užívání překážka, pronajímatel ji bez zbytečného odkladu odstraní.

Článek 7.



Doručování

1. Adresami nájemce pro doručování písemností jsou:
 - a) [REDACTED]
 - b) [REDACTED]
2. Změna adres nájemce pro doručování je možná pouze formou uzavření písemného dodatku k této smlouvě. Pronajímatel se zavazuje, že na výzvu nájemce takovýto dodatek uzavře do 15 dní od učinění písemné výzvy nájemcem. Doručují-li se písemnosti prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb, doručí se na poštovní adresu nájemce podle bodu 1 čl. 7 písm. a této smlouvy.
3. Účinnost doručení nastane dnem, kdy se písemnost dostane do sféry dispozice adresáta, tj. kdy adresát nabyde možnosti seznámit se s obsahem zásilky (např. převzetí adresátem, vhození zásilky do poštovní schránky, vhození oznámení o uložení zásilky do poštovní schránky atp.).
4. Doručují-li se písemnosti emailem, doručí se na e-mailovou adresu adresáta podle bodu 1 čl. 7 písm. b. Má se za to, že doručená písemnost adresátovi došla třetí den od odeslání písemnosti e-mailem.
5. Zmaří-li nájemce dojití písemnosti, platí, že mu písemnost došla. Nájemce zmaří dojití písemnosti zejména,
 - a. nezdržuje-li se po dobu delší než obvyklou na poštovní adrese pro doručování,
 - b. nelze-li mu písemnost doručit prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb,
 - c. protože ji odmítl převzít,
 - d. nelze-li mu písemnost doručit prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb,
 - e. protože nemá na poštovní adrese vhodnou poštovní schránku.
6. Právní jednání předpokládaná touto smlouvou vyžadují písemnou formu. Nestanoví-li tato smlouva jinak, doručují se právní jednání v listinné podobě prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb.

Článek 8.

Prodlení nájemce

1. Bude-li nájemce v prodlení s úhradou jakékoliv své peněžité povinnosti vůči pronajímateli, náleží pronajímateli úroky z prodlení ve výši 0,1 % denně z částky, se kterou je nájemce v prodlení.
2. Prodlení jakékoliv peněžité povinnosti nájemce vůči pronajímateli delší než 30 dní po splatnosti je považováno za hrubé porušení povinností nájemce a zakládá pronajímateli právo na okamžitou výpověď z této nájemní smlouvy.

Článek 9.

Zrušení smlouvy o smlouvě budoucí nájemní

1. Byla-li před podpisem této nájemní smlouvy uzavřena ohledně předmětu nájmu smlouva o smlouvě budoucí nájemní, ve které se pronajímatel zavázal předmět nájmu pronajmout nájemci, dohodly se smluvní strany, že uzavřením této nájemní smlouvy se takováto smlouva o smlouvě budoucí nájemní ruší k okamžiku počátku nájmu dle této nájemní smlouvy.



Článek 10.

Stavy měřidel

1. Pokud jsou v předmětu nájmu měřidla, 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.
2. Smluvní strany výslovně prohlašují, že se s protokolem o stavu měřidel dle předchozího bodu seznámily a stavy měřidel zaznamenané v předávacím protokolu měřidel jsou stavy, ze kterých se bude vycházet při vyúčtování služeb za období nájmu, a to i v případě jsou-li odečty provedeny před uzavřením této smlouvy či před formálním započítáním doby nájmu dle této smlouvy, a to s ohledem na skutečnost, že nájemce je a byl uživatelem předmětu nájmu za dobu od provedení odečtu měřidel do doby počátku nájmu dle této smlouvy.

Článek 11.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti uzavřením.
2. Smluvní strany prohlašují, že se před podpisem smlouvy seznámily s jejím obsahem, s nímž bezvýhradně souhlasí.
3. Strany prohlašují, že smlouva byla vypracována ve dvou shodných vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a druhé pronajímatel.

