



Nájemní smlouva

ze dne 11.11.2020

Českomoravský finanční ústav s.r.o.
IČ: 06296548
Hybešova 200/6, 779 00 Olomouc
(dále jen „pronajímatel“)



(dále jen „nájemce“)

Článek 1. Předmět a doba nájmu

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

Parcelní číslo: [st. 35](#)
Obec: [Břežany \[593842\]](#)
Katastrální území: [Břežany u Znojma \[614921\]](#)
Číslo LV: [609](#)
Výměra [m2]: 601
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Parcelní číslo: [5269](#)
Obec: [Břežany \[593842\]](#)
Katastrální území: [Břežany u Znojma \[614921\]](#)
Číslo LV: [609](#)
Výměra [m2]: 90
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Parcelní číslo: [8267](#)
Obec: [Břežany \[593842\]](#)
Katastrální území: [Břežany u Znojma \[614921\]](#)
Číslo LV: [609](#)
Výměra [m2]: 3090
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Parcelní číslo: [8268](#)
Obec: [Břežany \[593842\]](#)
Katastrální území: [Břežany u Znojma \[614921\]](#)
Číslo LV: [609](#)
Výměra [m2]: 1010
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Parcelní číslo: [8777](#)
Obec: [Břežany \[593842\]](#)
Katastrální území: [Břežany u Znojma \[614921\]](#)
Číslo LV: [609](#)
Výměra [m2]: 1739
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

- 1.2 Nájem začíná dnem 1. 9. 2020 a trvá po dobu označenou z nabídky níže:

☐

1 rok

☐

2 roky

☒

3 roky

☐

4 roky

- ☐ 5 let ☐ 6 let ☐ 7 let ☐ 8 let
☐ 9 let ☐ 10 let ☐ smlouva na dobu neurčitou

Článek 2.

Nájemné a zálohy na služby

- 2.1 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.
- 2.2 Výše nájemného, výše záloh na služby a platební údaje pro jejich úhradu jsou stanoveny následovně:
- | | |
|-------------------------|---|
| Výše nájemného: | 25 500 Kč |
| Výše záloh na služby: | 0 Kč |
| Celkem měsíčně: | 25 500 Kč |
| Splatnost do: | nejpozději do konce kalendářního měsíce na který je nájem hrazen |
| Termín první úhrady do: | 31.12.2020 |
| Bankovní účet číslo: |  |
| Variabilní symbol: |  |
- 2.3 Pronajímatel s nájemcem se dohodl na zvýšení nájemného každoročně k prvnímu dni kalendářního roku, přesahuje-li doba trvání nájmu 12 měsíců. Byl-li nájem obnoven podle bodu 5.2, považuje se pro účely zvýšení nájemného za dobu trvání nájmu i doba předchozích nájmu. 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 doručení 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.
- 2.4 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. Ustanovení bodu 2.3 věty čtvrté se použije obdobně.
- 2.5 Nájemce je povinen provést na žádost pronajímatele odečet měřičů spotřeby vody, tepla a případně i jiných měřičů 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

- 3.1 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

- 4.1 Nájemce odpovídá za

- poškození předmětu nájmu, společných prostor domu (pokud jsou součástí předmětu nájmu) a jejich vybavení či majetku pronajímatele nacházejícího se v předmětu nájmu, které zavinil, a
- nadměrné opotřebení předmětu nájmu a vybavení předmětu nájmu.
- placení záloh na poskytování služeb
- pojištění nemovitosti dle jím vybrané pojišťovny

- 4.2 Pronajímatel má právo nájemce vyzvat, aby následky poškození či nadměrného opotřebení odstranil, a neodstraní-li je bez zbytečného odkladu, má právo je odstranit sám.
- 4.3 Zajišťuje-li nájemce jakékoliv služby, nese odpovědnost za případné odpojení příslušných měřidel a náklady na jejich znovupřipojení.
- 4.4 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, vyhová 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

- 5.1 Nájem skončí uplynutím nájemní doby v případě uzavření této smlouvy na dobu určitou výběrem doby nájmu v bodu 1.2, nebo výpovědí postupem dle občanského zákoníku v případě uzavření této smlouvy na dobu neurčitou.
- 5.2 Po skončení nájmu uplynutím nájemní doby v případě uzavření smlouvy na dobu určitou platí, že nájem byl znovu ujednán na dobu 1 roku (dále jen „nájem se automaticky obnoví“),
- nesdělí-li některá ze smluvních stran druhé smluvní straně nejpozději 3 měsíce před uplynutím nájemní doby, že nesouhlasí s automatickým obnovením nájmu, nebo
 - pokračuje-li nájemce po uplynutí nájemní doby v užívání předmětu nájmu, ledaže ho pronajímatel v době 3 měsíců po uplynutí nájemní doby vyzve, aby mu předmět nájmu odevzdal.
- 5.3 Vyzve-li pronajímatel nájemce k odevzdání předmětu nájmu podle bodu 5.2, platí, že nájem skončí posledním dnem následujícího měsíce, v němž byla nájemci výzva odeslána.
- 5.4 Před uplynutím nájemní doby skončí nájem v případě uzavření této smlouvy na dobu určitou dohodou stran nebo výpovědí. Automatické obnovení nájmu se na tyto případy skončení nájmu nevztahuje.
- 5.5 Pronajímatel může v případě uzavření této smlouvy na dobu určitou skončit 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.

Článek 6.

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

- 6.1 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.
- 6.2 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.
- 6.3 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.

- 6.4 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 zámky 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

- 7.1 Adresami nájemce pro doručování písemností jsou:

a) poštovní adresa:

b) e-mailová adresa:

- 7.2 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.
- 7.3 Doručují-li se písemnosti prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb, doručí se na poštovní adresu nájemce podle bodu 7.1 písm. a.
- 7.4 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.).
- 7.5 Doručují-li se písemnosti emailem, doručí se na e-mailovou adresu adresáta podle bodu 7.1 písm. b. Má se za to, že doručená písemnost adresátovi došla třetí den od odeslání písemnosti emailem.
- 7.6 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, protože ji odmítl převzít,
- c) nelze-li mu písemnost doručit prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb, protože nemá na poštovní adrese vhodnou poštovní schránku.
- 7.7 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 nájmu

- 8.1 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.

Článek 9. Zrušení smlouvy o smlouvě budoucí nájemní

- 9.1 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.

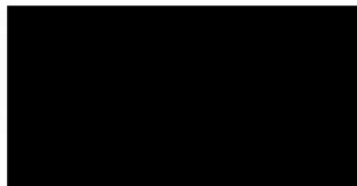
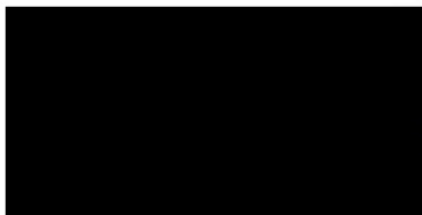
Článek 10. Stavy měřidel

- 10.1 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.
- 10.2 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 bude vycházeno při vyúčtování služeb za období nájmu, a to i v případě pokud jsou stavy odečteny 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.

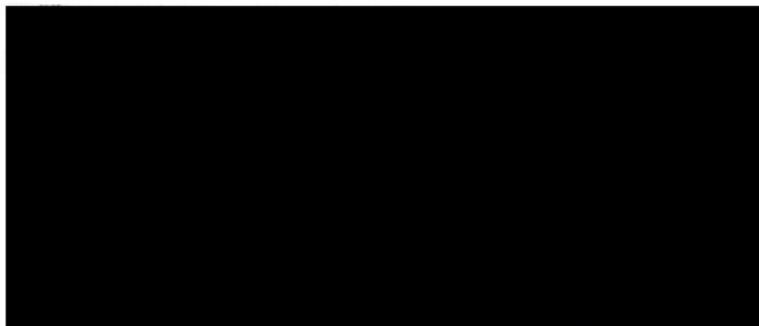
Článek 11.

Závěrečná ustanovení

- 11.1 Tato smlouva nabývá účinnosti uzavřením.
- 11.2 Smluvní strany prohlašují, že se před podpisem smlouvy seznámily s jejím obsahem, s nímž bezvýhradně souhlasí.
- 11.3 Strany prohlašují, že smlouva byla vypracována ve dvou shodných vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení obdržel nájemce a druhé pronajímatel.
- 11.4 Pronajímatel prohlašuje existenci předkupního práva pro nájemce po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy. V případě odkupu nemovitosti nájemníkem pronajímatel garantuje odkup za zvýhodněnou cenu, která je rovna pronajímatelem vyčíslečných nákladů spojených s pořízením nemovitosti zvýšených o 10%. Odkup za zvýhodněnou cenu je možný do 3 let od uzavření této nájemní smlouvy.



úředně ověřený podpis



ská pošta



12