

Nájemní smlouva

ze dne 15.7.2020

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

[redacted]
(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:	<u>st. 120</u>
Obec:	<u>Mutějovice [542121]</u>
Katastrální území:	<u>Mutějovice [700428]</u>
Číslo LV:	<u>515</u>
Výměra [m2]:	330
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí

- 1.2 Nájem se sjednává na dobu určitou v délce 10 let. Nájem začíná dnem 01.08.2020 a končí dnem 31.07.2030.

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 správné 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: | 7 500 Kč |
| Výše záloh na služby: | 450 Kč |
| Celkem měsíčně: | 7 950 Kč |
| Splatnost do: | nejpozději do konce kalendářního měsíce na který je nájem hrazen |
| Termín první úhrady do: | 31.8.2020 |
| Bankovní účet číslo: | [redacted] |
| Variabilní symbol: | [redacted] |
- 2.3 Pronajímatel má právo 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. Pronajímatel je povinen bez zbytečného odkladu po zveřejnění průměrného ročního indexu spotřebitelských cen oznámit zvýšení nájemného nájemci, a bylo-li zvýšení nájemného účinné před doručením oznámením o jeho zvýšení nájemci, je nájemce povinen současně s nejbližším následujícím nájemným zaplatit rozdíl mezi zvýšeným a zaplaceným nájemným za předcházející kalendářní měsíce.
- 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.
- 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.

Článek 5.

Skončení nájmu

- 5.1 Nájem skončí uplynutím nájemní doby.
- 5.2 Po skončení nájmu uplynutím nájemní doby platí, že nájem byl znovu ujednán na dobu 1 roku (dále jen „nájem se automaticky obnoví“), pokud jsou současně splněny následující podmínky:
- pokračuje-li nájemce po uplynutí nájemní doby v užívání předmětu nájmu;
 - ke dni uplynutí nájemní doby neexistuje dlužná pohledávka nájemce z titulu nájemného z předmětu nájmu;
 - povinnosti nájemce z této nájemní smlouvy byly po dobu jejího trvání řádně plněny, tj. zejména nedošlo ze strany nájemce k hrubému porušení jeho povinností (§ 2288 občanského zákoníku) nebo k porušení jeho povinností zvlášť závažným způsobem (§ 2291 občanského zákoníku).
- 5.3 Obnovení nájmu dle bodu 5.2 tohoto článku je možné činit i opakovaně.
- 5.4 Před uplynutím nájemní doby skončí nájem dohodou stran nebo výpovědí. Automatické obnovení nájmu se na tyto případy skončení nájmu nevztahuje.
- 5.5 Pronajímatel může skončit nájem výpovědí zejména v případě, že nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu, či že ji poruší zvlášť 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 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

- 7.1 Adresami nájemce pro doručování písemností jsou:
- a) poštovní adresa: [REDACTED]
 - 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 písemností, platí, že mu písemnost došla. Nájemce zmaří dojití písemností 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 nájemce

- 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.

