Smlouva o nájmu domu

(dále jen „**Smlouva**“)

uzavřená dle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku mezi

NIA-NIL s.r.o.,
IČO 108 09 830,
se sídlem Jiráskova 141/7, Přerov II – Město, 750 02 Přerov,
vedená u Městského soudu v Ostravě pod sp.zn. C, vložka 86508
Zastoupená jednatelem Iuriim Patskanem

(*dále jen jako „**Pronajímatel**“*)

a

Anastasiia Ilkova
cestovní pas
narozená dne: 23.11.1990
bytem: Pushkinskaya 1, Liptsy 62414 (Kharkov)

(*dále jen jako „**Nájemce**“; Pronajímatel a Nájemce dále také jako **"Smluvní strany"***)

takto:

Článek I.
Úvodní prohlášení

1. Pronajímatel je vlastníkem budovy na adrese Valentova č.p. 23 v obci Grygov. (dále jen **"Dům"**), způsob využití rodinný dům, která je součástí pozemku parc.č. 369 (dále jen **"Pozemek"**) to vše nacházející se v katastrálním území Grygov obec Grygov a vedeno v katastru nemovitostí na LV č. 395 u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj Katastrální pracoviště Olomouc (dále společně jen „**Předmět nájmu**“).

Článek II.
Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává Nájemci za níže sjednané nájemné do užívání Předmět nájmu, a to za účelem bydlení Nájemce a jeho rodinných příslušníků do počtu **6 osob**.

2. Nájemce Předmět nájmu do užívání přijímá a zavazuje se hradit sjednané nájemné.

Článek III.
Předání a převzetí Předmětu nájmu

1. Předmět nájmu byl Nájemci předán před uzavřením této Smlouvy. Nájemce prohlašuje, že se pečlivě seznámil s právním a faktickým stavem Předmětu nájmu. Smluvní strany zaznamenaly stav měřidel energií při předání.

2. Smluvní strany konstatují, že Předmět nájmu byl předán ve špatném technickém stavu, nevyklizený a vyžaduje částečnou rekonstrukci, zejména podlah, elektroinstalace, oken a dalších částí Domu. Pronajímatel se zavazuje, že zajistí vyklizení Předmět nájmu a zavazuje se, že zajistí postupnou rekonstrukci Domu v následujících dvou (2) letech. Nájemce prohlašuje, že je ochoten část prací zajistit či provést (na náklady Pronajímatele), za podmínek stanovených v této Smlouvě.

Článek IV.
Nájemné a platby za Služby

1. Nájemné se sjednává dohodou na základě úplného konsensu smluvních stran ve výši **21.000 Kč** měsíčně. Nájemné je splatné vždy k 15. dni příslušného kalendářního měsíce k rukám Pronajímatele.

2. Smluvní strany se dohodly, že součástí sjednaného nájemného nejsou jakékoliv dodávky služeb či energií s tím, že Nájemce si zajistí sám tyto dodávky prostřednictvím smluvních vztahů s jejich dodavateli.

Článek V.
Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce se zavazuje o Předmět nájmu pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a hradit jeho opravy a údržbu v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb.

2. Nájemce je oprávněn užívat celý Pozemek a povinen o něj pečovat včetně jeho vegetace.

3. Pronajímatel je povinen předat Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívaní a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Předmětu nájmu.

4. Pronajímatel zajistí a/nebo opravu a údržbu Předmětu nájmu na své náklady v rozsahu,

ve kterém není k tomuto povinen Nájemce dle této Smlouvy.

5. Nájemce je oprávněn provádět v Předmětu nájmu stavební úpravy a rekonstrukční práce bez předchozího souhlasu Pronajímatele, pokud na základě těchto úprav nedojde k trvalému poškození Předmětu nájmu nebo snížení jeho hodnoty. Udělí-li Pronajímatel Nájemci souhlas se stavebními úpravami, má Nájemce nárok na úhradu obvyklé ceny těchto úprav, neurčí-li Pronajímatel v souhlasu výslovně jinak. Úhrada stavebních úprav bude Pronajímatelem provedena do jednoho (1) roku ode dne jejich dokončení, není-li dohodnuto jinak. Strany se mohou písemně dohodnout na vypořádání úhrady stavebních úprav formou slevy z nájemného. Veškeré stavební úpravy Předmětu nájmu a technické zhodnocení úpravy Předmětu nájmu odsouhlasené Pronajímatelem, se stávají po skončení nájmu součástí Předmětu nájmu.

6. Pronajímatel je oprávněn z vážných důvodů vstupovat do Předmětu nájmu bude-li vstup Nájemci oznámen s dostatečným časovým předstihem (jeden měsíc), nejvýše však jednou za dva měsíce.

7. Nájemce je oprávněn přenechat Předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu nebo k jinému užívání dalším osobám, a to i bez souhlasu Pronajímatele.

8. Smluvní strany souhlasí, že doručování dle této Smlouvy může probíhat rovněž prostřednictvím emailu každé ze Smluvních stran, uvedených v záhlaví této Smlouvy.

Článek VI.
Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Nájem dle této Smlouvy je sjednán od 1.1.2024 na dobu **neurčitou**.

2. Pronajímatel i Nájemce jsou oprávněni tuto Smlouvu vypovědět, a to v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v zákoně.

3. Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvlášť závažným způsobem zejména, , poškozuje-li Předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže Pronajímateli. Poruší-li Nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má Pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu Předmět nájmu odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

4. Po zániku smluvního vztahu dle této Smlouvy se Nájemce zavazuje Předmět nájmu předat Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.

Článek VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Tato Smlouva nabývá účinnosti ke dni jejího podpisu oběma smluvními stranami

2. Smluvní strany po přečtení této Smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že Smlouva byla sepsána na základě pravdivých údajů, jakož i pravé a svobodné vůle Smluvních stran. Smlouva nebyla uzavřena pod hrozbou tělesného nebo duševního násilí, v důsledku lsti a plnění dle této Smlouvy není nemožné ani se nepříčí dobrým mravům. Smluvní strany jsou svéprávné a nejsou si vědomy žádných překážek, jež by jim znemožňovaly zavázat se k plnění povinností a výkonu práv dle této Smlouvy. Na důkaz veškerých výše uvedených skutečností připojují Smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

3. Případné změny či doplňky této Smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu se stávají nedílnou součástí této Smlouvy. Smlouva se řídí právem ČR a všechny spory budou projednávány před českými soudy, dle místa, kde se nachází Předmět nájmu.

4. Tato Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží Pronajímatel i Nájemce.

Smluvní strany podepsaly tuto Smlouvu níže uvedeného dne, měsíce a roku následovně:

V Přerově dne 1.1.2024

Nájemce

Pronajímatel