

Nájemní smlouva

Pronajímatel:
Obchodní firma: **Acamar Invest s.r.o.**
Sídlem: **Smíchovská 2737/96, Stodůlky, 155 00 Praha 5**
IČ: **01898787**
Zástupce: **Lana Gedevanishvili, dat. nar. 14. května 1968**
Smíchovská 2737/96, Stodůlky, 155 00 Praha 5
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u městského soudu v Praze, v oddílu C, složka 213245

a

Nájemce:
Jméno: _____
Narozen: _____
adresa bydliště: _____

uzavřeli v souladu s ustanovením §663 a násled. zákona č. 40/1964 Sb ve znění pozdějších předpisů občanského zákoníku, tuto smlouvu nájemní smlouvu na pronájem rodinného domu

I. úvodní prohlášení o vlastnictví

1.1. Společnost Acamar Invest s.r.o., prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. 2737/303, která se nachází v 3. NP budovy čp. 2737 o celkové ploše 91,16 m², dále podílu 1/18 na nebytovém prostoru-garáži č. 2737/2 o velikosti 439m²

Vlastnictví je zapsáno na výpisu z katastru nemovitostí LV č. 19741, katastrální území Stodůlky, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu kraj, katastrální pracoviště Praha.

II. Předmět nájmu

2.1. Předmětem nájmu je pronájem Bytové jednotky č. 2737/303 o složení

Předsíň o velikosti 3,12 m²
Obývací pokoj o velikosti 29,11 m²
Kuchyňský kout o velikosti 5,75 m²
Ložnice o velikosti 22,65 m²
Ložnice o velikosti 15,46 m²
WC o velikosti 1,89 m²
Koupelna o velikosti 5,75 m²
Chodba o velikosti 5,73 m²
Sklep č. S303 nacházející se v 1. PP o velikosti 1,70 m²
Celkem o ploše 91,16 m²

a dále garáže č. 2737/2 o velikosti 1/18,

(dále jen též jako předmět nájmu popř. bytová jednotka)

vše ve stavu způsobilého k běžnému užívání, bez vybavení kuchyně a bez dalšího bytového zařízení. Kuchyňskou linku si dodá na své náklady Nájemce a zůstává jeho vlastnictvím.

Nájemce je oprávněn předmět nájmu užívat v rozsahu běžného užívání k bydlení.

2.2.

Nájemce je oprávněn po dobu trvání této smlouvy přihlásit se na příslušném úřadě k trvalému pobytu.

2.3. Další osoby se mohou v nemovitosti zdržovat za předpokladu, že se jedná o rodinné příslušníky a to konkrétně manželku popř. družku a děti nájemce popř. jeho družky.

2.4. Nájemce není oprávněn podnajívat předmět této nájemní smlouvy třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.

III. Doba trvání nájmu

3.1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, počínaje dnem 1. 10. 2013 nájemní vztah končí dne 31.3.2026.

3.2. Nájem končí uplynutím nájemní doby, písemnou dohodou smluvních stran, nebo výpovědí podanou pronajímatelem z důvodů uvedených v § 710 zákona č. 40/1964 Sb. - obč. zákoník ve znění pozdějších předpisů, nebo výpovědí podanou nájemcem bez udání důvodů s výpovědní lhůtou 3 měsíce.

3.3. Nepožádá-li nájemce tři měsíce před uplynutím platnosti smlouvy o její prodloužení, nebo neplní-li si řádně povinnosti založené touto smlouvou, nárok nájemce na pronájem sjednaný dle této smlouvy uplynutím doby nájmu zaniká.

3.4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět uzavřený nájemní vztah z důvodu

Uvedených v § 711 a dále § 711a zákona č. 40/1964 Sb. - obč. zákoník ve znění pozdějších předpisů

V případě, že nájemce svým chováním hrubě porušuje podmínky klidného občanského soužití, nebo nebezpečným způsobem (kupř. skladováním věcí, narušuje hygienické normy, požární normy atd.) ohrožuje majetek pronajímatele nebo majetek jiných osob v obci.

3.5. Dále nájemní vztah zaniká jednostrannou výpovědí nájemce s výpovědní lhůtou 1 měsíc a to tak, že nájemce má právo nájemní vztah vypovědět za předpokladu, že má splněny všechny úhradové povinnosti z titulu všech úhrad k dodavatelům médií a služeb, a to i za předpokladu, že jejich platbou je povinován pouze nájemce.

3.6. Nájemce uhradil nájemné pronajímateli dopředu tak, že se podílel na financování pořízení předmětu nájmu do vlastnictví pronajímatele. Z tohoto důvodu si nájemce a pronajímatel ujednali, že ze strany pronajímatele není možné jednostranně vypovědět smlouvu bez udání důvodu.

3.7. Pronajímatel a nájemce si sjednávají předkupní právo nájemce v případě prodeje nemovitosti, za předpokladu, že nájemce po dobu nájmu řádně a včas plní své povinnosti založené touto smlouvou.

IV. Nájemné

4.1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu sjednaný touto smlouvou za částku měsíčně 12.000 Kč (dvanáct tisíc korun českých) bez médií (tj. odběru plynu, el. energie, vody, odpadů, stočného atd.). Nájemné bylo nájemcem předplaceno do 31.3.2026 a to formou finanční účasti na pořízení bytové jednotky specifikované v čl. I a čl. II do vlastnictví pronajímatele.

Nájemce uhradil k rukám pronajímatele 1.800.000 Kč (jeden milion osm set tisíc korun českých) a to v platbách:

Platba v hotovosti dne 14.7.2013 ve výši 250.000 Kč

Platba v hotovosti dne 15.8.2013 ve výši 300.000 Kč

Platba v hotovosti dne 17.8.2013 ve výši 300.000 Kč

Platba v hotovosti dne 18.8.2013 ve výši 300.000 Kč

Platba v hotovosti dne 22.8.2013 ve výši 300.000 Kč

Platba v hotovosti dne 25.8.2013 ve výši 300.000 Kč

Platba v hotovosti dne 29.8.2013 ve výši 300.000 Kč

4.2. Služby a odběry médií spojené s užíváním předmětu nájmu jsou povinností a nákladem nájemce. Pronajímatel má přihlášen odběr médií na své jméno, a nájemce je povinen každý měsíc platit k rukám pronajímatele pravidelné zálohy ve výši záloh, které jsou na základě přihlášeného odběru povinností pronajímatele vůči dodavatelům médií.

Pronajímatel je povinen při řádném vyúčtování jednotlivých odběrů médií předložit toto vyúčtování nájemci. Nájemce vzniká při nedoplatku povinnost rozdílu mezi provedenými zálohami a řádným vyúčtováním do 5 pracovních dnů doplatit k rukám pronajímatele. V případě přeplatku je pronajímatel povinen tento přeplatek vyplatit nájemci, popř. započítat přeplatek na dlužné zálohy či dlužné nájemné.

4.3. V případě, že pronajímatel provede v průběhu sjednaného nájemního vztahu stavební úpravy, které nezasáhnou přímo do možnosti užívat předmět nájmu, ale pouze tuto možnost užívání částečně omezí, je takové úpravy nájemce povinen strpět bez nároku na kompenzaci nájemného.

V. smluvní pokuty

5.1. Nevyklidí-li nájemce předmět nájmu po řádném uplynutí platnosti této smlouvy (tedy nejdéle do 31.3.2026) sjednaly si smluvní strany, že nájemce je povinen uhradit jednorázovou smluvní pokutu ve výši nájemného 20.000 Kč (dvacet tisíc korun českých).

5.3. Neodhlásí-li si nájemce po uplynutí platnosti této smlouvy (tedy nejpozději do 31.3.2026) trvalý pobyt, sjednaly si smluvní strany smluvní pokutu 20.000 Kč (dvacet tisíc korun českých) za každý započatý měsíc, přičemž úhradou pokuty nevzniká nájemci nárok na užívání nemovitosti.

VI. Práva a povinnosti

- 6.1. Práva a povinnosti spojené s nájmem předmětu nájemní smlouvy vyplývají z občanského zákoníku.
6.2. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci nerušený výkon nájemního práva.
6.3. Nájemce není oprávněn podnajívat předmět této nájemní smlouvy třetí osobě bez souhlasu pronajímatele.
6.4. Nájemce je oprávněn tuto nemovitost užívat s péčí řádného hospodáře včetně společných prostor
6.5. Nájemce je oprávněn provádět případné stavební úpravy pouze s výslovným souhlasem pronajímatele.
6.6. Provedené úpravy včetně všech částí pevně spojených s nemovitostí jakož i nově vestavěné kuchyňské linky, spotřebičů se nestává součástí nemovitosti, a pronajímatel s nájemcem prohlašují, že je výhradně majetkem nájemce.
6.7. Nájemce předmětu nájemní smlouvy je dále povinen udržovat čistotu v předmětu nájmu a jeho okolí.
6.8. Nájemce není oprávněn skladovat v předmětu nájmu toxické a hořlavé látky v množství, jež by mohlo ohrozit zdraví a bezpečnost osob v budově
6.10. Nájemce je povinen umožnit vstup do nemovitosti třetím osobám za účelem provedení revizí a kontrol a dále pronajímateli za účelem zjištění stavu nemovitosti a způsobu jejího užívání nájemcem.

VII. Prohlášení stran

Obě strany prohlašují, že si nájemní smlouvu sepsanou na základě svobodné vůle přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne 20. 9. 2013



(pronajímatel)

V Praze dne 20. 9. 2013



(nájemce)