

Nájemní smlouva

Mgr. Gabriela Švecová, IČ: 67797644, sídlem Malá Štupartská 635/6, 110 00 Praha 1, insolvenční správkyně dlužníka Strobo Invest s.r.o., IČ: 02144361, sídlem Kaprova 42/14, 110 00 Praha 1 (dále jen „pronajímatel“)

a



(dále jen „nájemce“)

uzavřeli spolu niže uvedeného dne, měsíce a roku podle ustanovení § 2201 a násl. a § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů tuto

nájemní smlouvu

I. Prohlášení

1. Pronajímatel je na základě usnesení Městského soudu v Praze čj. MSPH 98 INS 8748 / 2016-A-12 ze dne 23.11.2016 insolvenčním správcem dlužníka Strobo Invest s.r.o., IČ: 02144361, sídlem Kaprova 42/14, 110 00 Praha 1, výlučného vlastníka nemovitých věcí na adrese Kateřinská 40, Stráž nad Nisou, tj. – budovy č.e. 14, objekt rodinné rekreace, který je součástí pozemku parc. č. 1009/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 270 m² a pozemek parc. č. 1012 o výměře 241 m² – zahrada, vše zapsané na LV č. 1065 (dále jen „budova“), vše v obci Stráž nad Nisou, katastrální území Stráž nad Nisou, u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec a pozemků souvisejících.

2. Pronajímatel prohlašuje, že budova byla zkolaudována jako rekreační objekt.

3. Pronajímatel je oprávněn vlastnický disponovat s budovou, a nic nebrání tomu, aby přenechal tuto budovu, popř. její část, do nájmu nájemci. Nájemce je srozuměn s tím, že v budově jsou i další prostory, které nejsou předmětem nájmu podle této smlouvy a jsou užívány pronajímatelem, případně pronajímány třetím osobám.

II. Předmět a účel nájmu

Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu budovu včetně součástí, příslušenství a přilehlé zahrady, jejíž hranice jsou stanoveny oplocením a nájemce od pronajímatele budovu do nájmu přijímá..

III. Doba nájmu

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu 6 měsíců s tím, že nájemní vztah počíná běžet dnem 1.1.2021.

2. Pronajímatel se zavazuje prodloužit nájemní vztah nájemci za podmínky, že tento nejpozději do 15.6.2021 na své náklady zcela vyklidí pozemek parc. č. 1012 – zahradu od veškerého odpadu a věcí, které se ke dni podpisu této smlouvy na předmětném pozemku nacházejí. Další podmínkou, která musí být pro účely prodloužení nájemního vztahu ze strany nájemce splněna, je provedení základních oprav budovy tak, aby tato mohla plně sloužit svému účelu a to tak, že zajistí na své náklady opravu všech nefunkčních rozvodů vody a elektřiny, opravu a revizi spalinových odvodů (komín) a případně i dalších závad, které budou v průběhu trvání nájemního vztahu zjištěny.

IV. Nájemné a způsob jeho placení

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem budovy měsíční nájemné ve výši 5 000,00 Kč a náklady na odvoz odpadu ve výši 250,00 Kč, a vodné v částce 550,00 Kč, **celkem tedy 5 800,00 Kč** to vždy nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce předcházející kalendářnímu měsíci, za který je nájemné placeno.

2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné dle této smlouvy. Vždy k 1. lednu každého roku je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit výši nájemného (indexovat) na základě míry inflace (vyjádřené v procentech) v České republice za předcházející kalendářní rok, přičemž indexace toho kterého nájemného bude každoročně odpovídat míře meziroční inflace v předchozím kalendářním roce publikované Českým statistickým úřadem (ČSÚ). Úprava ceny nájemného je účinná od nejbližší měsíční platby nájemného po doručení dokladu o skutečnosti předjímané v předchozí větě pronajímatelem nájemci. Jen pro vyloučení všech pochybností se sjednává, že v případě deflace v České republice (tj. poklesu meziroční cenové hladiny v České republice) se nájemné nesnížuje. Mírou meziroční inflace se pro účely tohoto ujednání rozumí souhrn Indexu spotřebitelských cen za příslušný kalendářní rok (CZK CPI) dle údajů ČSÚ. Pokud ČSÚ přestane publikovat tento index, nebo bude-li tento index z jiných důvodů zrušen či jej nebude možno z jakýchkoli jiných důvodů aplikovat, bude automaticky nahrazen

(i) jiným indexem obdobné povahy, jehož vývoj se za několik uplynulých let nejvíce podobá původnímu rozhodnému indexu (CZK CPI) a který pronajímatel za tímto účelem určí, a nebude-li tento postup možný,

(ii) jiným českým inflačním statistickým údajem podobného charakteru a vypovídací hodnoty anebo jiným obdobným inflačním statistickým údajem Evropského statistického úřadu či jiné evropské instituce, který pronajímatel za tímto účelem určí.

3. Platby nájemného budou prováděny v měsíčních splátkách podle článku IV. odst. 1. této smlouvy, a to převodem na korunový bankovní účet pronajímatele číslo **218493661, kód banky 0600 s uvedením variabilního symbolu 14**, případně jiný bankovní účet, jehož číslo pronajímatel nájemci písemně oznámí. Nájemce se zavazuje platit nájemné řádně a včas.

5. Dnem úhrady se rozumí den připsání předmětné částky na bankovní účet pronajímatele.

6. Ocitne-li se nájemce v prodlení s platbou jakékoliv částky (včetně nájemného) splatné dle této smlouvy, zaplatí pronajímateli vedle dalších částeck vyplývajících z této smlouvy úrok z prodlení z nezaplacených částeck ve výši 0,1 % za každý den prodlení.

V. Úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním budovy

1. Pronajímatel bude pro nájemce do budovy zajišťovat dodávku studené vody (včetně pronájmu vodoměru), stočné a odvoz odpadu.

3. Pronajímatel nebude pro nájemce do budovy zajišťovat poskytování tepla, teplé vody, rozhlasového a televizního signálu, datového připojení k síti internet, plynu, telekomunikačních služeb. Pronajímatel dále nebude zajišťovat úklid budovy. Všechny uvedené služby, jakož i dodávku příslušných médií si zajistí nájemce sám, na vlastní náklady. Pronajímatel poskytne nájemci potřebnou součinnost nutnou k uzavření příslušných smluv mezi nájemcem a poskytovatelem takových služeb, respektive dodavatelem příslušných médií, a k tomu, aby si nájemce mohl zajistit dodávku uvedených služeb a médií. Nájemce se zavazuje takovéto dodavatelské vztahy uzavírat tak, aby při skončení nájmu žádným způsobem nezatížily pronajímatele.

4. Spolu s nájemným se nájemce touto smlouvou zavazuje platit stejným způsobem a ve stejných lhůtách jako nájemné pronajímateli úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním budovy, a to formou paušální částky v měsíčních splátkách vždy nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce předcházejícího kalendářnímu měsíci, za který je záloha placena, a to převodem na korunový bankovní účet pronajímatele. Výše této částky je v článku IV. této smlouvy dohodnuta ve výši 800,00 Kč za kalendářní měsíc. Pokud se v průběhu trvání nájemního vztahu ukáže být uvedená částka nepřiměřenou s ohledem na skutečnou cenu plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním budovy odebraných nájemcem a jejich množství, odebrané nájemcem, zavazují se smluvní strany uzavřít dodatek této nájemní smlouvy, kterým bude výše záloh přiměřeně snížena či zvýšena. Nedoje-li k uzavření takového dodatku, je pronajímatel oprávněn změnit výši těchto záloh jednostranně, nejvýše však o 20% za každý byt jen započatý kalendářní rok trvání nájmu.

VI. Ukončení nájmu

1. Nájemní vztah končí uplynutím sjednané doby nájmu, pokud nedojde k jejímu prodloužení postupem podle článku III. odst. 2.
2. Nájemní vztah je možno ukončit dohodou stran, výpovědí z důvodů uvedených v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Od této smlouvy lze odstoupit, stanoví-li tak zákon nebo tato smlouva.
3. Výpověď musí mít písemnou formu a jako projev vůle musí dojít druhé smluvní straně.
4. Výpovědní doba činí 3 měsíce s tím, že začne běžet od prvého dne měsíce následujícího po doručení projevu vůle druhé straně.
5. Pokud nájemce nezaplatí řádně a včas jakoukoliv splatnou pohledávku, kterou má podle této smlouvy uhradit, a jeho prodlení je delší než 30 dnů, nebo poruší svou jinou povinnost či závazek z této smlouvy a neodstraní toto porušení ani do 30 dnů poté, co na něj byl pronajímatelem písemně upozorněn, má pronajímatel vedle všech ostatních zákonných práv a prostředků právo okamžitě ukončit poskytování veškerých služeb, poskytovaných nájemci v budově, zejména dodávky vody a dále má právo tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, která počne běžet od následujícího dne, co výpověď s uvedeným důvodem výpovědi došla druhé smluvní straně.
6. V případě ukončení nájmu jakýmkoliv způsobem dle tohoto článku této smlouvy je nájemce povinen vrátit pronajímateli ke dni ukončení nájmu budovu ve stavu, v jakém byl převzat do nájmu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, vyklicheny, zdi nově vymalované bílou barvou, a dále je nájemce povinen uhradit případné škody na budově, jeho součástech, příslušenství, vybavení a zařízení. Současně je nájemce povinen předat pronajímateli ke dni ukončení nájmu vyplňené a podepsané žádosti o převod odběrného místa dodávky plynu a elektřiny.
7. Pokud nájemce ke dni ukončení nájmu nevyklidí a pronajímateli řádně nepředá budovu podle článku VI. odst. 6 této smlouvy, je pronajímatel oprávněn odeslat nájemci výzvu k bezodkladnému vyklení a předání budovy pronajímateli a po uplynutí 48 hodin od odeslání této výzvy budovu otevřít, vyklidit, movité věci nacházející se v budově zadržet k zajištění svých pohledávek vůči nájemci, respektive uskladnit na náklady a nebezpečí nájemce a vyzvat ho k jejich převzetí.

VII. Pojištění

1. Pronajímatel je povinen pojistit budovu proti zničení, odcizení, ztrátě a poškození na své náklady a udržovat toto pojištění po celou dobu nájmu. Na výzvu nájemce je pronajímatel povinen doložit, že má sjednánu příslušnou pojistnou smlouvu.
2. Nájemce je povinen pojistit si své vybavení (např. formou pojištění domácnosti) a zároveň se pojistit proti škodám, které by mohl způsobit pronajímateli nebo třetím osobám v souvislosti s užíváním budovy. Na výzvu pronajímatele je nájemce povinen doložit, že má sjednánu příslušnou pojistnou smlouvu (vč. odpovědnosti za škodu).

VIII. Práva a povinnosti spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje užívat budovu výhradně ke své rekreaci – tj. účelu, pro nějž je kolaudována. Nájemce nesmí budovu užívat za jiným, než sjednaným účelem, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, zejména nesmí nájemce bez takového souhlasu v budově provozovat výdělečnou činnost.
2. Nájemce se zavazuje udržovat v budově pořádek, a jednáním svým a osob, které budovu užívají, byť jen dočasně (např. jako návštěvy), nenarušovat klidné soužití s ostatními obyvateli v okolí, zejména pak se zavazuje dodržovat v časovém rozmezí od 22hod do 6hod noční klid. Porušení této povinnosti bude považováno za zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce.

3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nebude v budově chovat zvířata bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Odepření tohoto souhlasu pronajímatelem nezakládá nájemci důvod k výpovědi této smlouvy, ani právo na slevu z nájmu. Smluvní strany se dohodly, že v budově není povoleno kouření. Porušení této povinnosti bude považováno za zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli předem dlouhodobou nepřítomnost (děle než jeden měsíc) v budově.
5. Drobné opravy budovy, související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou je povinen zabezpečovat a hradit nájemce.
6. Nájemce se zavazuje každou škodu na budově a jejím vnitřním vybavení, způsobenou nebo zapříčiněnou nájemcem, vnesenými věcmi nebo vpuštěnými osobami, jakož i zvířaty, bezodkladně odstranit na své vlastní náklady. Pronajímatel je oprávněn, nikoliv však povinen, provést opravu na náklady nájemce, je-li nájemce v prodlení s opravou i po písemném upozornění.
7. Nájemce nesmí provádět žádné stavební úpravy a ani jinou změnu v budově bez písemného souhlasu pronajímatele a to ani na svůj náklad. Nájemce zejména nesmí vrtat otvory ani zatloukat hřebíky či jinak narušit vnitřní plášť obvodových stěn budovy. Nájemce nesmí vrtat do rámů vnitřních dveří a výkladců a ani je ničím polepovat a ani jinak poškozovat budovu, včetně jejích součástí, příslušenství a vybavení.
8. Nájemce je povinen umožnit po předchozí písemné výzvě pronajímatele kontrolu pronajímateli v budově za účelem zjištění dodržování podmínek nájemní smlouvy mezi účastníky smluvního vztahu.
9. Strany se dále dohodly, že nájemce předá pronajímateli jedny kompletní klíče od budovy, když tyto klíče budou zapečetěny v obálce, kterou podepíše obě smluvní strany s tím, že pronajímatel tyto klíče uloží v zabezpečené schránce a je oprávněn tyto použít v případě havárie či náhlé nutnosti z titulu odstranění možné přímo hrozící škody. O použití takto uložených klíčů je pronajímatel povinen neprodleně informovat nájemce. Vedle toho umožní nájemce pronajímateli vstup do budovy vždy za účelem odečtu stavu měřidel, případných oprav či revizí těchto měřidel.
10. Nájemce není oprávněn umístit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele do budovy sídlo, bydliště (adresu trvalého pobytu) či provozovnu své či jakékoli třetí osoby. Nájemce je povinen nejpozději při skončení nájmu, případně na výzvu pronajímatele i před skončením nájmu, bezodkladně zajistit odhlášení sídla, adresy trvalého pobytu či provozovny své osoby a případně dalších s ním spolubydlících osob z budovy. Nájemce uděluje tímto plnou moc pronajímateli k podání žádosti o změnu či zrušení sídla, adresy trvalého pobytu či provozovny nájemce. Pronajímatel je oprávněn jménem nájemce kdykoliv zrušit sídlo, adresu trvalého pobytu či provozovnu nájemce v budově.
11. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn poskytnout budovu do podnájmu.

IX. Smluvní pokuty a odstoupení od smlouvy

1. Pronajímatel je oprávněn úctovat smluvní pokutu ve výši 500,- Kč denně pro případ, že nájemce po ukončení nájemní smlouvy nevyklidí a nepředá budovu pronajímateli, a to až do doby úplného vyklizení a předání budovy pronajímateli.
2. Pokud nájemce bude užívat budovu k jinému účelu, než je sjednáno v článku II. odst. 1 této smlouvy, je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy.
3. Poruší-li nájemce jakoukoliv svou povinnost dle článku VIII. této smlouvy, je pronajímatel oprávněn úctovat smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé jednotlivé porušení této povinnosti. Zároveň je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy
4. **Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy, pokud bude nájemce v prodlení s úhradou byť i jen části nájemného po dobu delší než dva měsíce.**

5. Odstoupení od smlouvy je účinné dnem doručení pisemného projevu vůle druhé smluvní straně. Odstoupením od smlouvy nezaniká právo na zaplacení smluvní pokuty nebo úroku z prodlení, práva na náhradu škody vzniklé z porušení smluvní povinnosti, jakož i zajištění.

6. Pronajímatel má právo na náhradu vzniklé škody přesahující smluvní pokutu sjednanou k zajištění povinnosti, z jejíhož porušení vznikla pronajímateli škoda.

X. Závěrečná ustanovení

1. V otázkách neupravených touto nájemní smlouvou, se tento nájemní vztah řídí zejména příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.

2. Veškerá oznámení a podání učiněná na základě této smlouvy a adresovaná druhé smluvní straně musí mít pisemnou formu, musí být vyhotovena v českém jazyce a doručena osobně nebo poštou na adresu druhé smluvní strany, uvedenou v záhlavi této smlouvy, neoznámi-li adresát druhé smluvní straně před odesláním pisemnosti druhou smluvní stranou, že mu má být doručováno na jinou adresu. Strany si dohodly, že jakákoli pisemnost, která má být podle této smlouvy doručena pisemně druhé smluvní straně, se považuje za doručenou okamžikem, kdy tato pisemnost dojde na poštovní adresu adresáta podle předchozí věty. Doručení je účinné okamžikem, kdy se pisemnost dostane do sféry dispozice adresáta, i když se s ní adresát neseznámil například proto, že si nevyzvedl pisemnost z poštovní schránky nebo v úložní lhůtě u poskytovatele poštovních služeb, popřípadě odebral převzetí pisemnosti, či se na dané adresu nezdržuje, a zásilka se tak vrátí odesílateli jako nedoručená.

3. Nájemce potvrzuje svým podpisem, že je mu znám stav budovy a současně potvrzuje, že si nevymínil žádné zvláštní vlastnosti budovy.

4. Změny a dodatky k této smlouvě lze provádět výhradně pisemně formou dodatku nájemní smlouvy schváleného a podepsaného smluvními stranami.

5. Smluvní strany potvrzují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla sepsána po vzájemném projednání podle jejich pravé, svobodné a vážné vůle, dobrovolně a bez nátlaku a souhlasí s jejím obsahem.

6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Tato smlouva byla vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom provedení.

7. Shledá-li kterýkoliv příslušný soudní či správní orgán jakékoliv ustanovení této smlouvy za neplatné či nevynutitelné, zůstávají zbývajici ustanovení této smlouvy platná a účinná. V tomto případě uzavřou strany této smlouvy dodatky k této smlouvě nezbytné k tomu, aby v zákoných mezích byly zachovány či dosaženy účinky co nejvíce odpovídající zamýšleným účinkům neplatného či nevynutitelného ustanovení.

Na důkaz tohoto připojuji strany této smlouvy své podpisy.

Ve Stráži nad Nisou 2.1.2021



pronajímatel



nájemce