

# 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 společně a nerozdílně jen „pronajímatel“)

a

  
(dále jen „nájemce“)

uzavřeli spolu níže 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.p. 40, bytový dům, který je součástí pozemku parc. č. 1009/1, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 884 m<sup>2</sup>, 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 bytový dům.

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.

4. Součástí budovy je byt 1+1, č. 4, o výměře podlahové plochy 34 m<sup>2</sup>, nacházející se v prvním nadzemním podlaží budovy, sestávající se z kuchyně, koupelny a WC a obytný pokoj s ložnicí. Byt je zařízen a vybaven následujícími předměty ve vlastnictví pronajímatele: 3x garnýž se záclonou, starší kuchyňská linka, 2 x přímotop.

5. Pronajímatel je oprávněn výlučně užívat byt a též jej přenechat do užívání třetí osobě.

## II. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu byt včetně součástí a příslušenství, za účelem bydlení a nájemce od pronajímatele byt do nájmu přijímá. Nájemce potvrzuje, že je byt plně způsobilý k účelu nájmu.

2. Současně s bytem je nájemce za podmínek stanovených v této smlouvě oprávněn nevýlučně užívat také následující společné prostory budovy: vstupní prostory, chodba a schodiště. Společné prostory budovy nejsou předmětem nájmu dle této smlouvy a nájemce není oprávněn v nich zejména ukládat své věci a jinak je zabírat. Nájemce je povinen udržovat společné prostory v domě v čistotě a provádět jejich úklid.

3. Nájemce bere na vědomí, že další prostory v budově slouží dalším subjektům vedle nájemce.

4. Smluvní strany se dohodly, že nejvyšší počet osob, jež mohou byt užívat v obvykle pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, činí 2 osoby.

5. Spolu s nájemcem budou byt za účelem bydlení užívat pouze členové jeho domácnosti, ne však v počtu vyšším, než uvedeno v předchozím odstavci této smlouvy.

### III. Doba nájmu

1. Tato smlouva je uzavřena na dobu určitou, a to na dobu 24 měsíců s tím, že nájemní vztah počíná běžet dnem **01.06.2023.**

2. Pokud nejpozději dva měsíce před dohodnutým datem skončení nájemního vztahu nesdělí pronajímatel či nájemce svým jednostranným písemným oznámením doručeným druhé smluvní straně, že trvá na skončení nájemního vztahu k dohodnutému datu, prodlužuje se nájemní vztah o další jeden kalendářní rok, avšak pouze za podmínky, že nájemce po celou dobu trvání nájmu bude řádně a včas plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy a pokud nájemce nebyl v průběhu trvání nájmu v prodlení s úhradou jakékoliv platby dle této smlouvy delším než 15 dnů. Doba nájmu může být dle tohoto odstavce prodlužována i opakovaně.

### IV. Nájemné a způsob jeho placení

1. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za nájem bytu měsíční nájemné ve výši 5 100,00 Kč a náklady na odvoz odpadu ve výši 250,00 Kč, a vodné v částce 550,00 Kč, **celkem tedy 5 900,00 Kč** to vždy nejpozději do 25. dne kalendářního měsíce předcházející kalendářnímu měsíci, za který je nájemné placeno.

2. Nájemce se zavazuje složit nejpozději do 31.5.2023 na účet pronajímatele dále uvedený částku 11 800,00 Kč, která bude sloužit jako kauce, kterou je pronajímatel oprávněn čerpat ve chvíli, kdy bude nájemce v prodlení s úhradou nájemného, či když na straně nájemce vzniknou jiné závazky vůči pronajímateli, s jejichž úhradou bude nájemce v prodlení. Nájemce je povinen zajistit, aby výše složené kauce byla vždy, po jejím čerpání, dorovnána. V případě skončení nájmu bude kauce nájemci zúčtována a její přebytek nájemci vyplacen. Nebude-li kauce na úhradu nájemného v dané lhůtě na účet pronajímatele složena, tato smlouva se od počátku ruší a užívací právo k bytu uplynutím lhůty zanikne.

3. 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 nesnižuje. 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.

4. 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 404**, 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 částek vyplývajících z této **smlouvy úrok z prodlení z nezaplacených částek ve výši 0,1 % za každý den prodlení.**

#### **V. Úhrada za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu**

1. Pronajímatel se zavazuje vynaložit maximální úsilí, aby po celou dobu trvání této smlouvy nájemce mohl kontinuálně a bez výpadků či odstávek přijímat plnění v souvislosti s užíváním bytu nájemcem.

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

3. Pronajímatel nebude pro nájemce do bytu zajišťovat poskytování tepla, teplé vody, rozhlasového a televizního signálu, datového připojení k síti internet, plynu, telekomunikačních služeb. Pronajímatel dále nebude zajišťovat úklid bytu. 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 bytu, 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 bytu odebraných nájemcem a jejich množství, odebrané nájemcem, zavazují se smluvní strany uzavřít dodatek této nájemní smlouvy, kterým bude výše záloh přiměřeně snížena či zvýšena. Nedojde-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 prvního 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 bytě, zejména dodávky vody a dále má právo tuto smlouvu vypovědět s jednoměsíční výpovědní dobou, která počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, 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 byt ve stavu, v jakém byl převzat do nájmu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, vyklizený, zdi nově vymalované bílou barvou, a dále je nájemce povinen uhradit případné škody na bytu, jeho součástech, příslušenství, vybavení a zařízení. Současně je

nájemce povinen předat pronajímateli ke dni ukončení nájmu vyplněné a podepsané žádosti o převod odběrného místa dodávky plynu a elektřiny.

7. Pokud nájemce ke dni ukončení nájmu nevyklidí a pronajímateli řádně nepředá byt podle článku VI. odst. 6 této smlouvy, je pronajímatel oprávněn odeslat nájemci výzvu k bezodkladnému vyklizení a předání bytu pronajímateli a po uplynutí 48 hodin od odeslání této výzvy byt otevřít, vyklidit, movité věci nacházející se v bytě 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 byt 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 sjednanu 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 bytu. Na výzvu pronajímatele je nájemce povinen doložit, že má sjednanu příslušnou pojistnou smlouvu (vč. odpovědnosti za škodu).

## VIII. Práva a povinnosti spojené s nájmem

1. Nájemce se zavazuje užívat byt výhradně ke svému bydlení. Nájemce nesmí byt užívat za jiným, než sjednaným účelem, bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, zejména nesmí nájemce bez takového souhlasu v bytě provozovat výdělečnou činnost. Nájemce je oprávněn umožnit bydlení v bytě dalším osobám pouze do maximálního celkového počtu obyvatel bytu 5. Užívání bytu více osobami bez souhlasu pronajímatele bude považováno za zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce.

2. Nájemce se zavazuje udržovat v budově i bytu pořádek, a jednáním svým a osob, které byt užívají, byť jen dočasně (např. jako návštěvy), nenarušovat klidné soužití s ostatními obyvateli v okolí, zejména pak se zavazuje dodržovat v časovém rozmezí od 22 hodin do 6 hodin noční klid. Porušení této povinnosti bude považováno za zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce.

3. Smluvní strany se dohodly, že nájemce nebude v bytě 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 bytě není povoleno kouření. Porušení této povinnosti bude považováno za zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce.

4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli předem dlouhodobou nepřítomnost (déle než jeden měsíc) v bytě.

5. Drobné opravy bytu, související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou je povinen zabezpečovat a hradit nájemce.

6. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má provést pronajímatel a umožnit jejich neodkladné provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

7. Nájemce se zavazuje každou škodu na bytě a jeho 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. Uvedené platí i pro movité věci, které se nacházejí v bytě (zejména jako jeho vybavení) a jsou pronajaty nájemci společně s bytem, a to včetně jejich zničení, odcizení a úmyslného znehodnocení.

8. Nájemce nesmí provádět žádné stavební úpravy a ani jinou změnu v bytě 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 bytu. Nájemce nesmí vrtat do rámu vnitřních dveří a

výkladců a ani je ničím polepovat a ani jinak poškozovat byt, včetně jeho součástí, příslušenství a vybavení.

9. Nájemce je povinen umožnit po předchozí písemné výzvě pronajímatele kontrolu pronajímateli v bytě za účelem zjištění dodržování podmínek nájemní smlouvy mezi účastníky smluvního vztahu.

10. Strany se dále dohodly, že nájemce předá pronajímateli jedny kompletní klíče od bytu, když tyto klíče budou zapečetěny v obálce, kterou podepíší 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 bytu vždy za účelem odečtu stavu měřidel, případných oprav či revizí těchto měřidel, bytu či jiných zařízení.

11. Nájemce není oprávněn umístit bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele do bytu 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 bytu. 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 bytu.

12. Smluvní strany shodně prohlašují, že ke dni uzavření této smlouvy je byt v dobrém stavu, způsobilý k řádnému užívání k bydlení, je čistý, a je zajištěno poskytování veškerých plnění spojených s užíváním bytu, jak je upraveno v ostatních ujednáních této smlouvy.

14. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn poskytnout byt do podnájmu.

#### **IX. Smluvní pokuty a odstoupení od smlouvy**

1. Pronajímatel je oprávněn účtovat smluvní pokutu ve výši 500,- Kč denně pro případ, že nájemce po ukončení nájemní smlouvy nevyklidí a nepředá byt pronajímateli, a to až do doby úplného vyklizení a předání bytu pronajímateli.

2. Pokud nájemce bude užívat byt 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 účtovat 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 byt i jen části nájemného po dobu delší než dva měsíce.**

5. Odstoupení od smlouvy je účinné dnem doručení písemného 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 písemnou formu, musí být vyhotovena v českém jazyce a doručena osobně nebo poštou na adresu druhé smluvní strany, uvedenou v záhlaví této smlouvy, neoznámí-li adresát druhé smluvní straně před odesláním písemnosti druhou smluvní stranou, že mu má být doručováno na jinou adresu. Strany si dohodly, že jakákoli písemnost, která má být podle této smlouvy doručena písemně druhé

smluvní straně, se považuje za doručenu okamžikem, kdy tato písemnost dojde na poštovní adresu adresáta podle předchozí věty. Doručení je účinné okamžikem, kdy se písemnost dostane do sféry dispozice adresáta, i když se s ní adresát neseznámil například proto, že si nevyzvedl písemnost z poštovní schránky nebo v úložní lhůtě u poskytovatele poštovních služeb, popřípadě odepřel převzetí písemnosti, či se na dané adrese nezdržuje, a zásilka se tak vrátí odesilateli jako nedoručená.

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

4. Změny a dodatky k této smlouvě lze provádět výhradně písemně 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 zbývající ustanovení této smlouvy platná a účinná. V tomto případě uzavřou strany této smlouvy dodatky k této smlouvě nezbytné k tomu, aby v zákonných mezích byly zachovány či dosaženy účinky co nejvíce odpovídající zamýšleným účinkům neplatného či nevynutitelného ustanovení.

Na důkaz tohoto připojují strany této smlouvy své podpisy.

Ve Stráži nad Nisou



pronajímatel

19/5/2023



nájemce