

NÁJEMNÍ SMLOUVA

LEASE CONTRACT



Jméno společnosti: Ortiz s.r.o.
IČO: 276 34 817
Jednatel: Antonio Ortiz Navas
V zastoupení: Adéla Decastelová/Press, Happy House Rentals s.r.o.
Adresa: Jungmannova 30, 110 00 Praha 1 – Nové Město
IČO: 274 36 535
Kontaktní osoba: Adéla Decastelová
Telefonní číslo: 774 480 449
Emailová adresa: press@happyhouserentals.com
Adresa pro doručování: Jungmannova 30, 110 00 Praha 1 – Nové Město
Bankovní spojení: 1273223001/5500

dále jen „pronajímatel“

a

Jméno: Lucie Svozilová
R. č: 865903/0182
Č. OP: 108443162
Bytem: Kovanecká 2107/8, 19000 Praha 9
Tel: 739 143 027
E-mail: Svozilova.Lucie@seznam.cz
Bankovní spojení: 2106339183/0800

a

Jméno: Lukáš Krška
R. č: 870813/0013
Č. OP: 113393944
Bytem: Cíglarova 1075, 19800 Praha 9
Tel: 777 320 824
E-mail: lkrzi@seznam.cz
Bankovní spojení: 1593674143/0800

dále jen „nájemce“

uzavírají po vzájemné dohodě v souladu s § 663 a násl. a § 685 a násl. občanského zákoníku tuto smlouvu:

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem níže specifikované nemovitosti umístěné na adrese Zásadská 1, Praha 9 – Střížkov, 190 00:

bytové jednotky č. 569/137, umístěné v prvním nadzemním podlaží budovy č. p. 569, postavené na pozemku č. 509/8, to vše v katastrálním území Střížkov 730866, obec Praha, okres Praha (dále jen „Byt“).

2. Byt se skládá z celkem dvou obytných místností a z příslušenství tvořeného koupelnou, chodbou, komorou a balkonem. Celková podlahová plocha Bytu ve smyslu § 2 písm. j) zákona o vlastnictví bytů činí 50 m². Vybavení a zařízení Bytu je uvedeno v protokolu o předání a převzetí Bytu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako její příloha č. 1.

3. Pronajímatel prohlašuje, že Byt je prost jakýchkoli věcných či jiných práv či závazků, jež by omezovaly výkon vlastnického práva pronajímatele způsobem, který by ztěžoval či znemožňoval plnění této smlouvy.

4. Pronajímatel prohlašuje, že Byt jakožto nemovitost je pojištěn; toto pojištění se nevztahuje na vnitřní vybavení Bytu. Pronajímatel dále prohlašuje, že v rámci pojištění Bytu má s příslušnou pojišťovnou uzavřenu i smlouvu o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou v souvislosti s vlastnictvím Bytu.

5. Pronajímatel nenese žádnou odpovědnost za věci vnesené do Bytu nájemcem. Nájemci se doporučuje pro celou dobu nájmu uzavřít pojištění osobních movitých věcí, které se budou v Bytě nacházet.

II. Účel nájmu

1. Účelem nájmu dle této smlouvy je výhradně bydlení následujících osob:

Lučie Svozilová, 865903/0182, Kovanecká 2107/8, 19000 Praha 9

Lukáš Krška, 870813/0013, Cíglérova 1075, 19800 Praha 9.

2. Nájemce je povinen zaslat pronajímateli e-mailem a doporučenou poštou na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy Písemné oznámení o změně počtu osob, které žijí s nájemcem v Bytě, a to ve lhůtě 15 dnů ode dne takové změny.

III. Projev vůle

Pronajímatel touto nájemní smlouvou přenechává Byt nájemci do užívání na dobu určitou od 4.1.2010 do 31.1.2011, a nájemce se za toto užívání zavazuje hradit pronajímateli nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši specifikované v čl. IV. této smlouvy níže. Doba nájmu lze prodloužit písemnou dohodou obou smluvních stran.

IV.

Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Nájemce je povinen hradit pronajímateli za užívání Bytu nájemné ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých) měsíčně.
2. Nájemce je dále povinen hradit pronajímateli zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (jako jsou například vodné, stočné, platby za elektřinu, plyn, vytápění, osvětlení a úklid společných domovních prostor, odvoz domovního odpadu apod.) ve výši 3.000,- Kč (slovy: tři tisíce korun českých) měsíčně.
3. Nájemné a zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním Bytu Nájemné a zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním Bytu za období od 4.1.-31.1.2010 ve výši 11.732,- Kč (slovy: jedenáct tisíc sedm set třicet dva korun českých) nájmu je nájemce povinen uhradit pronajímateli v hotovosti v den předání bytu, tj. 4.1.2010.
4. Nájemné a zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním Bytu za další měsíce trvání nájmu je nájemce povinen hradit pronajímateli bezhotovostním převodem ve prospěch jeho bankovního účtu uvedeného v záhlaví této smlouvy, a to vždy do 25. dne kalendářního měsíce předcházejícího měsíci, jehož se úhrada týká. Úhrada nájemného a záloh na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním Bytu je provedena připsáním částky na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
5. Vyúčtování záloh na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu předloží pronajímatel nájemci jednou ročně a doručí mu je ve lhůtě do 15 dnů ode dne, kdy takové vyúčtování od správce domu obdrží. Smluvní strany jsou povinny uhradit druhé smluvní straně částky odpovídající případnému nedoplatku, resp. přeplatku ve lhůtě do 15 dnů od doručení vyúčtování nájemci, a to bezhotovostním převodem ve prospěch bankovního účtu druhé smluvní strany uvedeného v záhlaví této smlouvy.
6. Součástí záloh na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním Bytu nejsou platby za pevnou telefonní linku, platby za internet či platby za digitální televizi, jež v případě poskytování těchto služeb hradí nájemce přímo jejich poskytovateli.

V.

Peněžní prostředky k zajištění nájemného a dalších úhrad (kauce)

1. Nájemce složí pronajímateli peněžní prostředky k zajištění nájemného, úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a úhrad jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem (společně dále jen „Kauce“) ve výši 10.000,- Kč (slovy: deset tisíc korun českých), a to nejpozději do 15.1.2010.
2. Pronajímatel je oprávněn použít Kauci k úhradě pohledávek na nájemném, pohledávek na zálohách na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním Bytu a pohledávek na úhrady jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem (jako například závazku nájemce nahradit pronajímateli způsobenou škodu). Tyto pohledávky má pronajímatel právo započíst proti pohledávce nájemce na vrácení Kauce. Nájemce je automaticky povinen doplnit peněžní prostředky na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy se nájemce o takovém čerpání dověděl.

3. Po skončení nájmu je Pronajímatel povinen vrátit nájemci Kauci, a to buď v plné výši či ve výši po odečtení případného čerpání pronajímatele v souladu s odst. tohoto článku. Kauci nebo její část pronajímatel vrátí nájemci bezhotovostním převodem ve prospěch jednoho z účtů uvedených v záhlaví této smlouvy, nebo v hotovosti oproti podepsanému dokladu, a to do jednoho měsíce od předání vyklizeného Bytu pronajímateli.

VI.

Předání a převzetí Bytu

1. Pronajímatel je povinen nájemci předat Byt a klíče od Bytu, od vchodových dveří a další klíče potřebné k řádnému užívání Bytu nejpozději dne 4.1.2010.

2. O předání a převzetí Bytu sepiší smluvní strany této smlouvy protokol o předání a převzetí Bytu, ve kterém zejména uvedou počet klíčů předaných nájemci, případné závady či poškození Bytu a stavy měřidel teplé a studené vody, topení, plynu a elektřiny ke dni předání Bytu.

VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním Bytu.

2. Pronajímatel je povinen provést bez zbytečného odkladu jím hrazené opravy v Bytě, jakož i odstranit závady bránící řádnému užívání Bytu či ohrožující výkon jeho práva.

3. Pokud pronajímatel nesplní svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání Bytu či ohrožující výkon nájemcova práva, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od pronajímatele náhradu účelně vynaložených nákladů.

4. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy Bytu a jiné podstatné změny v Bytě pouze se souhlasem nájemce.

VIII.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat Byt a společné prostory v Domě tak, aby nedošlo ke škodám na majetku pronajímatele či na majetku jiných osob. Způsobí-li nájemce či osoby s ním bydlící v pronajatém Bytě, v jiném bytě, ve společných částech domu či jinde v domě závady či poškození, je nájemce povinen tyto závady a poškození na vlastní náklady odstranit.

2. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jiné podstatné změny Bytu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

3. Nájemce je povinen na vlastní náklady udržovat Byt v čistém a užitelném stavu tak, aby jej po skončení Nájmu mohl předat pronajímateli ve stavu odpovídajícímu sjednanému užívání Bytu, tj. jeho užívání k bydlení osob uvedených v čl. II. této smlouvy výše. Byt musí být poté uveden do původního stavu, včetně vyčištění koberců.

4. Nájemce je povinen hradit drobné opravy v Bytě související s jeho užíváním ve smyslu nařízení

vlády č.258/1995 Sb., náklady spojené s běžnou údržbou, a dále takové opravy v Bytě, jejichž výše nepřesáhne v každém jednotlivém případě 1.000,- Kč.

5.Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu potřebu jakýchkoli oprav v Bytě hrazených pronajímatelem, a to telefonicky na telefonní číslo pronajímatele uvedené v záhlaví této smlouvy a písemně na e-mailovou adresu pronajímatele uvedenou v záhlaví této smlouvy.

6.Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě pronajímatele umožnit pronajímateli či jím pověřené osobě vstup do Bytu zejména za účelem:

- a)instalace či údržby zařízení pro měření a regulaci tepla a teplé a studené vody,
- b)odpočtu naměřených hodnot,
- c)přístupu k dalším technickým zařízením, jež tvoří součást Bytu a patří pronajímateli,
- d)provedení nutných úprav či oprav Bytu,
- e)prohlídky s potenciálními novými nájemci, avšak pouze během posledních dvou měsíců trvání nájmu, nebo
- f)kontroly, zda nájemce užívá Byt řádným způsobem.

7.Nájemce není oprávněn jinému přenechat Byt do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

8.Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v Bytě chovat domácí zvířata, s výjimkou drobných zvířat (např. Rybičky). Toto se nevztahuje na kočku, která je pronajímatelem povolená.

9.Nájemce je povinen zajistit dodržování veškerých protipožárních, hygienických či bezpečnostních norem, jakož i dodržování zákazu kouření v Bytě.

10.Nájemce je povinen nerušit ostatní uživatele domu, a to zejména v nočních hodinách, tj. od 22:00 hod do 6:00 hod.

11. Nájemce je povinen mít s pojišťovnou působící na území České republiky sjednané pojištění odpovědnosti za škodu jím případně způsobenou, a to s účinností nejpozději k prvnímu dni trvání nájmu. Toto pojištění musí nájemce mít sjednané až do ukončení nájmu.

IX.

Odstoupení od smlouvy

1.Bude-li nájemce užívat Byt způsobem či trpět jeho užívání způsobem, při kterém bude pronajímateli vznikat škoda či hrozit vznik značné škody, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit.

2.Nájemce je oprávněn od této smlouvy písemně odstoupit tehdy, pokud mu byl Byt předán ve stavu nezpůsobilém ke smluvenému užívání, anebo stane-li se Byt nezpůsobilým ke smluvenému užívání později, aniž by nájemce porušil svoji povinnost.

X. Zánik nájmu

1. Nájem Bytu dle této smlouvy zaniká:

- a) uplynutím doby nájmu sjednané v čl. III. této smlouvy výše;
- b) písemnou výpovědí pronajímatele z důvodů uvedených v zákoně či písemnou výpovědí nájemce z jakéhokoli důvodu či bez udání důvodu; výpovědní doba v takovém případě bude činit tři měsíce, začne běžet první den kalendářního měsíce následujícího po jejím doručení nájemci a skončí ke konci kalendářního měsíce;
- c) odstoupením od smlouvy ze strany pronajímatele v souladu s čl. IX. odst.1 výše či odstoupením od smlouvy ze strany nájemce v souladu s čl. IX. odst.2 výše; v případě odstoupení od smlouvy nájem bytu zaniká doručením příslušného oznámení druhé smluvní straně některým ze způsobů uvedených v čl. XI. odst.3 níže, nebo
- d) písemnou dohodou smluvních stran.

2. Tato nájemní smlouva dále pozbývá své účinnosti (rozhazovací podmínka) uplynutím 5 dnů ode dne, kdy bylo nájemci doručeno písemné oznámení pronajímatele, že:

a) nájemce je po dobu nejméně 10 dnů v prodlení s plněním povinnosti hradit pronajímateli nájemné a/nebo zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ačkoli byl na toto své nejméně 10 dnů trvající prodlení nájemcem již předtím pronajímatelem písemně upozorněn, nebo že

b) nájemce poruší některou z jeho povinností uvedených v čl. VIII.1, VIII.2, VIII. 7, VIII.8 nebo VIII. 10 této smlouvy.

3. V případě zániku nájmu je nájemce povinen předat vyklizený a uklizený Byt pronajímateli nejpozději v poslední den trvání nájmu.

XI. Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravené se řídí obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.

2. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, přičemž po jednom z nich obdrží pronajímatel, nájemce a společnost HAPPY HOUSE RENTALS, s. r. o., IČ: 27436535.

3. Právní úkony smluvních stran činěné dle této smlouvy, včetně mj. odstoupení od smlouvy, výpovědi či oznámení podle čl. X. odst.2 se stávají účinnými okamžikem, kdy dojdou do dispoziční sféry druhé smluvní strany. Pro účely této smlouvy se budou písemnosti považovat za doručené okamžikem:

- a) osobního předání,
- b) doručení zásilky kurýrní službou oproti podpisu,
- c) doručení faxu na faxové číslo uvedené v záhlaví této smlouvy,

- d) doručení e-mailu na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy,
e) uložení na poště v případě zásilky zaslané doporučenou poštou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy, či
f) vložení do poštovní schránky v případě zásilky zaslané obyčejnou poštou na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy.

4. Všechny spory, které vzniknou z této smlouvy nebo v souvislosti s ní, budou rozhodovány s konečnou platností v rozhodčím řízení před jediným rozhodcem zapsaným v seznamu rozhodců Rozhodčího soudu České republiky se sídlem v Praze, IČ: 27606694, a jmenovaným v souladu s Jednacím řádem a dalšími pravidly tohoto Rozhodčího soudu.

5. Nedílnou součástí této smlouvy je její příloha č. 1 – protokol o předání a převzetí Bytu.

6. Smluvní strany si celý text této smlouvy pozorně přečetly, plně mu rozumějí a bezvýhradně s ním souhlasí. Připojením svých vlastnoručních podpisů smluvní strany stvrzují, že text této smlouvy věrně vyjadřuje jejich pravou, vážnou a svobodnou vůli a že smlouva není uzavírána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoliv ze smluvních stran.

V Praze dne 8.12.2009



Pronajímatel
Ortiz s.r.o.
vz. Adéla Decastelová/Press



Nájemce
Lucie Svozilová



Nájemce
Lukáš Krška