

Nájemní smlouva

La Vida Grébovka s.r.o.

Zastoupena: Karel Mašín / Igor Mašín – jednatelé firmy

sídlo: Šmilovského 1264/5, 120 00 Praha 2

IČ 233 42 650

tel.: +420 775 211 121 (+420 773 788 770 – Natálie Mašínová)

email: info@lavidagrebovka.cz / web: www.lavidagrebovka.cz

na straně jedné (dále jen „**Pronajímatel**“)

a

jméno a příjmení:

trvalé bydliště:

číslo OP:

tel.:

email:

na straně druhé (dále jen „**Nájemce**“)

uzavírají ve smyslu ustanovení § 2201 a § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku (dále jen „**ObčZ**“) tuto nájemní smlouvu:

1. Předmět nájmu

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nebytové jednotky č. 1264/201, způsob využití jiný nebytový prostor, na LV č. 12838, vymezený podle zákona č. 72/1994 Sb. v budově č.p. 1264, v obci Praha, části obce Vinohrady, způsob využití byt. dům, stojící na pozemku parc. č. 1456 v k.ú. Vinohrady (dále jen jako „**Jednotka**“).
- 1.2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci k dočasnému užívání nebytový prostor - studovnu č. (dále jen „**Předmět nájmu**“).
- 1.3. Pronajímatel přenechává Předmět nájmu do nájmu Nájemci výhradně za účelem užívání Předmětu nájmu ke studování a trávení volného času.
- 1.4. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je dle svého stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu specifikovaný v předchozím odstavci. Nájemce prohlašuje, že je mu skutečný stav Předmětu nájmu dobře znám a že si jej před uzavřením této nájemní smlouvy řádně prohlédl a prohlašuje, že Předmět nájmu je způsobilý ke smlouvenému užívání.

2. Doba nájmu

- 2.1. Pronajímatel přenechává Předmět nájmu do nájmu Nájemci výhradně za účelem užívání Předmětu nájmu ke studijním účelům.
- 2.2. **Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou od do**
- 2.3. Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět i před uplynutím sjednané doby porušuje-li Nájemce hrubě své povinnosti vyplývající z této smlouvy, zejména tím, že přestože jej Pronajímatel vyzval k nápravě, chová se Nájemce v rozporu s ustanoveními článku 1 a 4, této smlouvy nebo je Nájemce po dobu delší než jeden měsíc v prodlení s placením Nájemného.
- 2.4. Výpověď musí být písemná a musí v ní být uveden výpovědní důvod, jinak je neplatná.
- 2.5. Výpovědní doba je dvouměsíční. V případě neplacení nájmu je okamžitá, nebo dle dohody obou stran.
- 2.6. Výpovědní doba začíná běžet vždy 1 dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi.

- 2.7. Pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby v případě, že Nájemce porušuje tuto smlouvu podstatným způsobem. Za podstatné porušení se považuje zejména nikoli však výlučně porušení této smlouvy, které je za podstatné v této smlouvě označeno.
- 2.8. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení Nájemce s vyklizením Předmětu nájmu Nájemce výslovně souhlasí s tím, že Pronajímatel je oprávněn: a) i bez přítomnosti Nájemce vstoupit do Předmětu nájmu, b) Předmět nájmu na náklady Nájemce vyklidit a vyklizené věci Nájemce na jeho náklady uskladnit, c) požadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši 2/30 sjednaného Nájemného za každý den prodlení s vyklizením Předmětu nájmu, a d) požadovat úhradu nákladů spojených s uskladněním majetku Nájemce. Veškeré nezaplacené Nájemné a další peněžní závazky Nájemce dle této smlouvy budou splatné ke dni ukončení této smlouvy, vyjma těch, jejichž splatnost nastává až po ukončení této smlouvy.

3. Nájemné, úhrada za dodávky služeb, jistota (kauce)

- 3.1. Nájemné bylo na základě dohody Pronajímatele s Nájemcem sjednáno ve výši
za jeden kalendářní měsíc za studovnu č. 1, (dále jen „Nájemné“).
Tato částka zahrnuje zejména dodávku tepla a teplé vody, spotřebu studené vody, elektřiny, odvoz odpadu, úklid společných prostor domu a další služby spojené s provozem budovy.
- 3.2. Nájemce je povinen vedle Nájemného hradit Pronajímateli paušální úhradu za služby spojené s užíváním Předmětu nájmu, a to ve výši Kč měsíčně. Tato částka zahrnuje úklid společných prostor. Paušální úhrada je splatná vždy spolu s Nájemným k 5. dni příslušného kalendářního měsíce, a to bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele.
- 3.3. **Nájemce je povinen e-mailem nahlásit návštěvu studovny, jež podléhá mimořádné platbě 500 Kč tj. návštěvu v době od 22 - 06 hodin a zaplatit na níže uvedený účet na základě zaslaného QR kódu.**
- 3.4. **Nájemce se zavazuje složit při podpisu této smlouvy Pronajímateli jistotu (dále jen „Kauce“) ve výši odpovídající jednomu měsíčnímu Nájemnému a paušální úhradě za služby, tedy částce Kč.** Kauce slouží k zajištění všech pohledávek Pronajímatele vůči Nájemci vzniklých z této smlouvy, zejména k úhradě dlužného Nájemného, úhrady za služby, smluvních pokut a náhrady škody. Pronajímatel je oprávněn použít Kauci k úhradě jakékoli své splatné pohledávky za Nájemcem.
Po skončení a řádném předání Předmětu nájmu Pronajímateli, a pokud Nájemce nemá žádné dluhy ani závazky z této smlouvy, zavazuje se Pronajímatel vrátit Kauci Nájemci do 30 dnů od ukončení nájmu.
- 3.5. **Nájemce je povinen hradit Nájemné a paušální úhradu vždy k 5. dni v příslušném měsíci, a to bezhotovostním převodem na účet Pronajímatele, č. účtu: 131-3567040277 / 0100, vedený u Komerční banky, a.s. U platby uvést variabilní symbol = číslo studovny + daný kalendářní měsíc Např. Studovna 1 = 101, 102, 103 ... 112 / Studovna 6 = 601, 602, 603 ... 612**
- 3.6. Vznikne-li nájemní vztah založený touto smlouvou nikoli k prvnímu dni příslušného kalendářního měsíce, je Nájemce povinen zaplatit Nájemné a paušální úhradu v poměrné výši za první neúplný měsíc do 5 dnů ode dne uzavření této smlouvy. Vznikne-li nájemní vztah po 20 dni příslušného kalendářního měsíce, je Nájemce povinen uhradit poměrnou část Nájemného a Zálohy společně s nejbližším řádným Nájemným.
- 3.7. Pronajímatel a Nájemce se dohodli, že v případě prodlení s placením sjednaného Nájemného, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení až do úplné úhrady dlužné částky. Uhrazením smluvní pokuty není vyloučen nárok na náhradu škody.
- 3.8. Smluvní strany se dohodly, že výše Nájemného bude upravována dle míry inflace, tj. o procentní přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v České republice stanoveného Českým statistickým úřadem. Zvýšení Nájemného je Pronajímatel oprávněn provést vždy od 1. 1. každého kalendářního roku počínaje rokem 2027.

4. Práva a povinnosti Nájemce

- 4.1. Nájemce je povinen platit Pronajímateli řádně a včas částky dohodnuté v čl. 3 této Smlouvy.
- 4.2. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli po celou dobu trvání nájemního vztahu výkon jeho práva kontroly, zda je Předmět nájmu užíván řádným způsobem.
- 4.3. Nájemce je povinen Předmět nájmu, společné prostory v budově a zařízení v budově užívat řádným a obvyklým způsobem a v souladu s dobrými mravy.
- 4.4. Nájemce je povinen chovat se k ostatním uživatelům studoven a domu ohleduplně a vzájemně se s nimi neomezovat ve svých právech a povinnostech.**
- 4.5. Nájemce se zavazuje udržovat Předmět nájmu na vlastní náklady v dobrém stavu. Nájemce hradí veškeré náklady spojené s obvyklým a běžným udržováním a provozem Předmětu nájmu.
Nájemce není oprávněn používat další vytápěcí zdroje.
- 4.6. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli potřebu těch oprav, které brání řádnému užívání jednotky nebo jimiž je výkon Nájemcova práva ohrožen, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
- 4.7. Nájemce je povinen v případě vzniku pojistné události upozornit neprodleně Pronajímatele.
- 4.8. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, která způsobil v Předmětu nájmu sám nebo ti, kdo s ním užívají, a to bezodkladně. Nestane-li se tak, má Pronajímatel právo po předchozím upozornění Nájemce závady a poškození na své náklady odstranit a požadovat od Nájemce náhradu.
- 4.9. Nájemce je po předchozí domluvě povinen zpřístupnit Předmět nájmu pro provedení oprav, revizí a odborných prohlídek a tyto v jednotce strpět.
- 4.10. Nájemce není oprávněn provádět v jednotce stavební úpravy, ani jiné podstatné změny, bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
- 4.11. Nájemce je povinen neodkladně oznámit Pronajímateli jakékoliv změny, právně relevantní vůči vztahům založeným touto smlouvou (např. změnu adresy, změnu kontaktních údajů tel. čísla).
- 4.12. Nájemce je povinen užívat Předmět nájmu tak, aby nad míru únosnou neobtěžoval hlukem, prachem či jinými imisemi ostatní nájemníky a/nebo třetí osoby, to však s přihlédnutím k sjednanému účelu nájmu.
- 4.13. Nájemce se zavazuje poskytnout Pronajímateli veškerou součinnost nezbytnou k naplnění této smlouvy.
- 4.14. Nájemce bere na vědomí, že u hlavních dveří do prostoru studoven a ve společné místnosti (kuchyni) jsou umístěny bezpečnostní kamery.** Tyto kamery slouží k monitorování vstupu do prostor a k zajištění pořádku a bezpečnosti. Kamery nejsou umístěny uvnitř jednotlivých studoven. Záznam z kamer je pořizován a uchováván v souladu s právními předpisy na ochranu osobních údajů a je využíván výhradně pro účely zajištění bezpečnosti a ochrany majetku.
- 4.15. Nedílnou součástí této smlouvy v online verzi tvoří Domovní řád a Ceník služeb a způsobených škod.** Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že se s oběma dokumenty seznámil, rozumí jejich obsahu a zavazuje se je dodržovat. V případě porušení povinností vyplývajících z domovního řádu, nebo způsobení škody v pronajatém prostoru či společných prostorách se Nájemce zavazuje nahradit vzniklou škodu podle uvedeného Ceníku.

Domovní řád



Ceník služeb a způsobených škod



5. Práva a povinnosti Pronajímatele

- 5.1. Pronajímatel je povinen předat Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
- 5.2. Pronajímatel je povinen zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojený s užíváním Předmětu nájmu.
- 5.3. Porušení povinností stanovených v tomto článku je považováno za podstatné porušení této smlouvy.

6. Závěrečná ustanovení

- 6.1. Práva a povinnosti Pronajímatele a Nájemce neupravené v této Smlouvě se v celém rozsahu řídí občanským zákoníkem.
- 6.2. Tuto Smlouvu je možné měnit pouze písemnou formou.
- 6.3. Pronajímatel a Nájemce prohlašují, že si tuto nájemní smlouvu přečetli a souhlasí s jejím obsahem, což stvrzují svými podpisy.
- 6.4. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá ze smluvních stran, a nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu.

Dále Nájemce převzal ke dni účinnosti této smlouvy tyto klíče:

hlavní vchod do domu / od dvorku s odpady: 1 klíč
hlavní vchod do společných prostor studoven: 1 klíč
studovna č: 1 klíč

a zavazuje se je vrátit po skončení nájmu.

V Praze dne 1. 11. 2025

La Vida Grébovka s.r.o. - pronajímatel

nájemce