Smlouva o nájmu bytu

na adrese Vysoká 3334/60, Psč:466 02, Jablonec n/Nisou, Česká republika

(dále také jen jako „**Smlouva“**)

uzavřená mezi stranami:

PRO-LOGOS s.r.o.

(dále jen jako **„Pronajímatel“**)

a

xxxxx.xxxxxxxxxx

(dále jen jako „**Nájemce“**)

na dobu určitou

xx.xx.20xx – xx.xx.20xx

PRO-LOGOS s.r.o.

QR Platba

xxxxxxxxxxxxx- 17.717,-CZK

Tuto smlouvu uzavírají strany:

PRO-LOGOS s.r.o.
se sídlem Prvního pluku 10, Praha 8, Karlín, PSČ:18600, Česká republika, IČ: 65414772, www.prologos.cz, E-mail:**prologos@seznam.cz,** Datová schránka:Z9BU8RI, jejímž jménem jedná jednatel pan MSc. Jiří Musil, Tel.: +420xxx xxx xxx,
(dále také jen jako "**Pronajímatel"**)

a

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxx
(dále také společně jen jako „**Nájemce**")

a obě strany Smlouvy tímto uzavírají ve smyslu § 2201 a následujících §§ zákona č.89/2012 občanského zákoníku a podle dalších obecně závazných právních předpisů České republiky následující:

Smlouvu o nájmu bytu

Článek 1
Prohlášení Pronajímatele

Pronajímatel, tj. společnost PRO-LOGOS s.r.o. tímto prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti - pozemku p.č. 4235-6, o výměře 403m^2, druh pozemku zastavěná plocha, část obce Jablonec n/Nisou, způsob využití: objekt k bydlení, to vše zapsané na LV č.:7682, vedeném Katastrálním úřadem Liberec, pro katastrální území Jablonec n/Nisou.

Výše uvedená budova, (dále také jen jako „Budova") se nachází na adrese Vysoká **3334/60**, PSČ:466 02, Jablonec n/Nisou. Výše uvedený pozemek je dále označován také jen jako „Pozemek" a Budova s Pozemkem společně také jen jako „Nemovitost".

Pronajímatel navíc prohlašuje, že je touto Smlouvou oprávněn pronajmout smluvní straně bytový prostor podrobněji specifikovaný v článku 2 této Smlouvy. Bytový prostor se nalézá ve výše uvedené Budově, která je součástí Bytového domu o dvou vchodech s č.p.3333-3334 s 16 byty, a 3 nebytovými prostory, kde energetická náročnost Bytového domu je v kategorii G.

Článek 2
Předmět a doba platnosti nájmu

1. Pronajímatel pronajímá touto smlouvou Nájemci bytový prostor, jenž je specifikovaný níže a Nájemce tímto do svého nájmu přijímá tento jeden (1) Prostor umístěný v budově, za účelem jeho dočasného užívání nájemcem k zajištění jeho bytových potřeb, přičemž nájemce jej za podmínek sjednaných v této smlouvě do nájmu přebírá a zavazuje se platit pronajímateli za užívání Prostoru pravidelně každý měsíc nájemné a „úhrady za plnění spojená s jeho užíváním, (dále jen jako „Služby") ve výši sjednané v ustanovení čl. 3. této smlouvy.

2. Strany prohlašují, že bytový prostor, jež je předmětem nájmu, dle této Smlouvy, společně přeměřily a zjistily, že má skutečnou rozlohu **74,01** čtverečních metrů, umístěný v **I.NP** Budovy, jinak označovaný jako „**Bytový prostor číslo 01**" nebo jen „**Prostor**". Tento sestává z hlavní místnosti o výměře 16,04m^2, 1 ložnice o výměře 13,97m^2, 1 ložnice- pracovny o výměře 11,90m^2, jedné kuchyně o výměře 11,79m^2, jedné předsíně o výměře 6,30m^2, koupelny o výměře 2,67m^2, WC o výměře 1,05m^2, komory o výměře 2,08m2, balkonu o výměře 3,54m^2 a sklepu o výměře 2,40m^2 *(označení místností a příslušenství, apod.)*.

3. Nájem se uzavírá na dobu **tři (3)** měsíce, který **začíná** běžet dnem **xxxxx20xx** a **končí** o půlnoci dne **xxxxxx20xx,** avšak pouze v případě že nájem není ukončen před uvedeným datem, podle ustanovení této Smlouvy. **Ustanovením tohoto odstavce smlouvy smluvní strany výslovně vylučují zákonnou úpravu prolongace nájmu bytu zakotvenou v ustanovení § 2285 občanského zákoníku.**

4. Nájemce si Budovu i Byt prohlédl a shledal je vyhovujícím pro účely této Smlouvy s tím, že Nájemce si je plně vědom skutečnosti, že Budova nebyla 15 let opravována a její stav této skutečnosti plně odpovídá, čemuž také odpovídá výše nájemného a ceny za služby paušál, které si strany sjednaly v této Smlouvě. Nájemce se zavazuje nežádat po Pronajímateli žádné zlepšení stavu Bytu (*u kterého proběhla celková rekonstrukce v r.08/2020*) nebo Budovy po celou dobu trvání této Smlouvy, včetně doby případného prodloužení nájemní doby dodatkem této Smlouvy, nebo v návaznosti na § 2285 Obč. zákoníku, ledaže dojde po dobu trvání této Smlouvy k náhlému a mimořádnému zhoršení stavu Bytu nebo Budovy, a to nikoliv jednáním či opomenutím Nájemce. Byt je vybaven pouze základním zařízením, které bude sepsáno v den předání předmětného bytu v předávacím protokolu, s uvedením stavu, stáří, opotřebovanosti či vad vybavení bytu.

5. Pronajímatel je povinen zajistit nerušenou dodávku všech médií a služeb, které se dodávají do Bytu pouze v případě že si tyto nájemce řádně, tedy v plné výši a včas platí. Nájemce souhlasí, že Pronajímatel není odpovědný za přerušení dodávky zmíněných médií a služeb, pokud takovou situaci Pronajímatel nezavinil, a rovněž v případě pravidelné každoroční údržby sítí, která může mít za následek dočasný výpadek dodávky médií/služeb do dané oblasti včetně Budovy.

6. Pronajímatel je povinen zajistit nerušenou dodávku všech médií a služeb, které se dodávají do Budovy a Prostoru a to pouze v případě že si je nájemce řádně, tedy v plné výši a včas platí. Nájemce souhlasí, že Pronajímatel není odpovědný za přerušení dodávky zmíněných médií a služeb, pokud takovou situaci Pronajímatel nezavinil, a rovněž v případě pravidelné každoroční údržby sítí, která může mít za následek dočasný výpadek dodávky médií/služeb do dané oblasti včetně Budovy.

Článek 3
Nájemné a jiné úhrady

1. Nájemné: Výše nájemného vychází z dohody stran Smlouvy učiněné v době jejího podepsání. Nájemné bude činit **17.000,-CZK za měsíc/plochu prostoru** daných touto smlouvou. Nájemce se jej zavazuje hradit Pronajímateli **vždy v aktuálním měsíci**, a to bankovním převodem na zde dále uvedený CZK bankovní účet společnosti PRO-LOGOS s.r.o., **nejpozději do desátého kalendářního dne každého příslušného kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.**

2. Služby hrazené paušálně: Kromě nájemného se Nájemce zavazuje měsíčně hradit Pronajímateli paušální částku za služby dodávané pronajímatelem, který zajišťuje: dodávku tepla do radiátorů bytu a společných prostor v domě, společné elektro bytového domu (odvětrávání bytu střešními ventilátory, osvětlení společných prostor domu, čerpadla a přístroje výměníkové stanice ústředního topení v domě), odvoz odpadu, případně další služby. Tyto služby nejsou předmětem jakéhokoli dalšího pozdějšího vyúčtování. Ke dni podpisu této smlouvy se jedná o částku „cenu za služby“ **0,**-CZK za měsíc/byt/počet osob. **Paušální cenu za služby Nájemce hradí vždy spolu s nájemným.**

3. Služby hrazené zálohově: Kromě nájemného se Nájemce zavazuje dále měsíčně hradit Pronajímateli **zálohy za odběr studené vody (SV), včetně vodného a stočného**. Ke dni podpisu této smlouvy se jedná o částku „cenu za služby“ **717,**-CZK. za měsíc.

Nájemník zjistí kdykoliv okamžitý stav svého odběru i stav konečného každoročního vyúčtování ve svém klientském portále na adrese: **https://eodecty.profitherm.cz**, (přístup do portálu elektronického odečtu vodoměrů, **vaše heslo:…….**), čímž je zajištěno plnění oznamovací povinnosti Pronajímatelem v této oblasti. **Zálohy za dodávky studené užitkové vody Nájemce hradí vždy spolu s nájemným.**

4. Služby sjednané nájemcem samostatně: Ostatní služby, které si Nájemce sjednává sám, zejména telefonní, datové a TV služby a ceny za odběr elektrické energie, či plynu do bytu, (je-li zaveden), bude Nájemce hradit přímo dodavatelům těchto služeb tj. Např. Spol. ČEZ a.s., INNOGY Energie s.r.o. a to na základě mezi nimi uzavřených smluv.

Nájemné včetně služeb a záloh činí měsíčně celkem: 17.717,- CZK.

5. Platby: Platby je nutno provádět bezhotovostním převodem na bankovní CZK účet společnosti PRO-LOGOS s.r.o. následovně:
Platby se provádějí bankovním převodem na účet společnosti PRO-LOGOS s.r.o., vedený u FIO Banka a.s., Jablonec nad Nisou, Dolní náměstí 716/3, 466 01, Česká republika, ve prospěch příjemce: PRO-LOGOS s.r.o., se sídlem Prvního pluku 169/10, 186 00, Praha 8.

QR Platba

Účet v CZK číslo:xxxxxxxxxxxxxxx/2010 Variabilní symbol:333xxxx
(Variabilní symbol:číslo popisné-orientační-oddělovací číslice-číslo pronajatého prostoru).
Výše uvedené údaje jsou obsaženy též v přiloženém QR kódu:
(U hotovostních vkladů doporučujeme uvést i jméno plátce a to pro zajištění dokonalé identifikace platby)

6. Aktualizace předpisu nájemného a služeb: Smluvní strany se dohodly, že stanovená výše nájemného bude měněna v souladu s vývojem inflace, podle ročního úředně oznámeného procenta inflace, vždy od 1.ledna a to i když výše uvedené procento inflace bude známo až v následujících měsících po skončení posuzovaného roku (*to platí také při prodloužení nájemní smlouvy případným dodatkem k Smlouvě o nájmu bytu*).

V případě, kdy cena či spotřeba služeb hrazených paušálně či zálohově v bytě vzroste oproti předchozímu období (dle volby Pronajímatele buď předcházející kalendářní měsíc nebo předcházející kalendářní čtvrtletí) o více než 5%, a záloha by ji nemusela pokrývat je Pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit příslušné částky cen za služby na měsíce o celý vzniklý nárůst a písemně tuto skutečnost oznámit Nájemci.

Pronajímatel písemně úpravu plateb oznamuje Nájemci, který je povinen toto zvýšení respektovat a rozdíl uhradit.

PRO-LOGOS s.r.o.

Oznámení má formu „Měsíční předpis nájemného, paušálních a zálohových úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu“, který je upravován na základě cenového vývoje v dalších obdobích a dále tvoří nedílnou součást „Nájemní smlouvy“.

7. <u>Změna dodavatelů a formy služeb:</u> Nájemce tímto dává Pronajímateli neodvolatelný souhlas, změnit třetí smluvní stranu, dodávající služby dle Čl.3, odst.2 a 3, či každou jednotlivou danou službu s třetí stranou ukončit a nahradit jí formou ekologicky či finančně úspornější. V případě že z této změny vyplyne, že si budou dále tuto službu, například vytápění bytů, nebo ohřev teplé užitkové vody v bytě provozovat a hradit Nájemci již dále samostatně, pronajímatel k tomuto samostatnému odběru služeb Nájemci vytvoří předpoklady a o tuto položku, či položky sníží či zruší v příslušném poměru paušální a zálohové platby, které účtuje nájemci v jejich: **„Měsíční předpis nájemného, paušálních a zálohových úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu“**, který je samostatnou přílohou této smlouvy.
Nájemce není pod smluvní pokutou oprávněn samostatně změnit dodavatele služeb vyplývajících z odstavce 7 či nechat bez souhlasu pronajímatele, (například při ukončení své smlouvy o odběru) odebrat distribučním orgánem měřící zařízení (elektroměr či plynoměr). Nájemce je srozuměn s tím, že veškeré náklady spojené s případným ukončením dodávky či demontážemi (např. smluvní pokuty v případě předčasného ukončení smlouvy, náklady spojené se změnou dodavatele, demontáží a zpětnou montáží měřících zařízení či vypracováním nových revizních zpráv pokud by porušil uvedenou povinnost atd.) nese sám. V případě, že bytový dům je či bude vybaven FVE (fotovoltaickou elektrárnou), zavazuje se Nájemce (při výhodnějších cenových podmínkách) upřednostnit tuto dodávku elektřiny a uzavřít o tomto s Pronajímatelem příslušnou smlouvu.

Nájemce uzavře smlouvu s dodavatelem elektřiny a zemního plynu (v případě že je do bytu zaveden) na své jméno a svůj účet a to buď sám, nebo prostřednictvím Pronajímatele.

8. <u>Plná moc:</u> Nájemce zplnomocňuje svým podpisem PRO-LOGOS s.r.o., aby ho zastupovala při jednání s veškerými dodavateli služeb, zejména potom: Pražské služby a.s. ČEZ distribuce a.s. ČEZ prodej a.s, Pražská plynárenská distribuce a.s. Pražská energetika a.s., INNOGY, EON, tedy s distributory i konečnými prodejci služeb, a to včetně uzavření, či ukončení dodavatelských smluv na energie ve prospěch Nájemce, (odběrného místa souvisejícího s předmětem této nájemní smlouvy) na byt, jež je předmětem této smlouvy mezi ním a Pronajímatelem. Společnost PRO-LOGOS s.r.o., svým podpisem této smlouvy potvrzuje přijetí této plné moci. V případě, že výše uvedení dodavatelé budou vyžadovat k výše uvedeným úkonům zvláštní, či samostatnou plnou moc, či plnou moc na speciálních předtiscích, je povinen nájemce touto plnou mocí pronajímatele vybavit.

9. <u>Změna způsobu plateb:</u> Pronajímatel je též oprávněn změnit bankovní spojení písemným oznámením Nájemci, který je povinen změnu respektovat ode dne tohoto oznámení. Veškeré platby dle této Smlouvy musí být učiněny ve prospěch Pronajímatele tak, aby jej nezatěžovali jakýmikoliv převodními poplatky odesílající banky, pošty apod.; všechny takové případné poplatky půjdou k tíži Nájemce. Veškeré platby musí být Nájemcem činěny v české měně (CZK) s tím, že v případě platby v jiné měně ponese Nájemce veškeré negativní důsledky (poplatky, srážky apod.) s tím spojené, týkající se nejen odesílající banky, pošty apod., ale i banky Pronajímatele. V případě, kdy česká koruna (CZK) bude nahrazena jinou měnou, tato Smlouva zůstává v platnosti a veškeré platby v ní sjednané budou nahrazeny částkami ve měně nástupnické přepočtem podle úředně stanoveného kurzu.

Pronajímatel může též kdykoli jednostranně změnit způsob plateb na pouze hotovostní s eliminací třetích stran, tedy bank, **pošt atd. Po oznámení této změny Nájemci je tento dále povinen platit již pouze** v hotovosti do určeného vhozového trezoru nebo vkladového bankovního automatu Pronajímatele, (*bude-li jím dům vybaven*), nebo pouze přímým předáním hotovosti Pronajímateli (z ruky do ruky). Od oznámení této změny způsobu plateb Nájemce nese plnou odpovědnost za ztrátu, či **nedostupnost jím placených nájmů při** platební neschopnosti či bankrotu bankovního ústavu Pronajímatele či bankovní či platební kolaps atd. tak jako by nájem a služby s ním spojené nezaplatil.

10. <u>Rozhodný čas:</u> Pro posouzení, zda příslušná bezhotovostní úhrada dle této Smlouvy byla provedena ve prospěch Pronajímatele včas, je rozhodující čas připsání takové úhrady na příslušný bankovní účet Pronajímatele, tedy společnosti PRO-LOGOS, s.r.o. Veškeré hotovostní platby Nájemce dle této Smlouvy se považují za uhrazené okamžikem jejich předání oprávněnému zástupci Pronajímatele tj. jednateli společnosti PRO-LOGOS s.r.o., který na platbu vždy vystaví příjmový doklad. Nájemce si je plně vědom, že při dokazování provedení platby nemůže bez předložení příslušného Příjmového dokladu jeho tvrzení obstát.

11. <u>Prodlení:</u> Pokud se Nájemce dostane do prodlení s jakýmkoliv svým peněžitým závazkem z této Smlouvy, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli smluvní úrok z prodlení podle odstavce 8. V případě, že Nájemce neplní takový svůj závazek déle než jeden měsíc, resp. dluží částku nad **xx.xxx.**-Kč, pak je Pronajímatel oprávněn odpojit energetická zařízení, obvody, vodiče, trubky, telefonní linky a veškerá další média, služby a energie, které Nájemce používá a nebo může používat, a to na náklady a nebezpečí Nájemce, k čemuž mu Nájemce tímto dává svůj neodvolatelný souhlas.

PRO-LOGOS s.r.o.

12. <u>Úrok z prodlení:</u> Dostane-li se Nájemce do prodlení s úhradou jakéhokoliv peněžitého závazku, dle této Smlouvy, mj. včetně nájemného, paušální ceny za služby a zálohových plateb, jež vyplývají z ustanovení sjednaných podle této Smlouvy, je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli do tří dnů ode dne doručení písemné výzvy k úhradě **dohodnutý úrok z prodlení ve výši 0,5 % z dlužné částky za každý, byť i jen započatý, den prodlení** s tím, že úhrada bude provedena bankovním převodem ve prospěch výše uvedeného bankovního účtu společnosti PRO-LOGOS, s.r.o. Obě smluvní strany považují výši smluvního úroku z prodlení za přiměřenou a plně v souladu s dobrými mravy, kde tato sankční výše nebyla, dle aktuální judikatury Nejvyššího soudu ČR, jakož i Ústavního soudu ČR, shledána jako nepřiměřená. (*rozhodnutím Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 26 Cdo4988/2007, ze dne 17.3.2009; sp.zn.33 Odo 61/2005, ze dne 22.11.2006; 33 Odo 3072/2000, ze dne 31.1.2001, ze dne 31.1.2001*). V tomto případě smluvní úrok z prodlení je jedním z prostředků sloužících k zajištění práv a povinností z právního vztahu. Jde o peněžitou částku, kterou je ten kdo svoji smluvní povinnost zajištěnou smluvním úrokem z prodlení poruší, povinen druhé smluvní straně zaplatit. Nezáleží přitom, zda této smluvní straně porušením zajištěné smluvní povinnosti skutečně vznikla škoda, smluvní úrok z prodlení má totiž v tomto případě povahu tzv. paušalizované náhrady škody, tedy funkci zajišťovací a uhrazovací.

<u>13. Smluvní pokuta:</u> Smluvní strany se dohodly, že ujednávají, v souladu s ustanovením § 13 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v bytovém domě, že výše smluvní pokuty dle §13 odst. 2 tohoto zákona činí 1,-Kč za každý započatý den prodlení.

<u>14. Zajišťovací vklad – „JISTINA“</u>

1 Nájemce uhradí při podpisu této smlouvy pronajímateli **vratnou jistinu ve výši dvou měsíčních nájmů, tedy ve výši 35.434,-**CZK formou bezhotovostních převodů, či vkladem na bankovní účet pronajimatele uvedený v této smlouvě **v případě, že tato jistina za něho nebude uhrazena jiným subjektem, či státním orgánem poskytujícím sociální dávky či příspěvky na bydlení, či v případě že ji již neuhradil (platí při pokračování nájemního vztahu)**.

V případě že byl s nájemníkem dohodnut splátkový kalendář „Jistiny“, doba jejího splácení je ohraničena max. dobou platnosti nájemní smlouvy (**při nesplacení není možné prodloužení NS**).

Dohodu o splátkovém způsobu placení pronajímatel svým podpisem stvrzuje zde:**……**

V případě že byla s nájemníkem dohodnuta platba „Jistiny“ formou hotovostní platby, a to ať již před podpisem této smlouvy, či po jejím podpisu,

Příjem hotovostní platby pronajímatel potvrzuje svým podpisem zde:**……**

Úhrada jiným způsobem, zejména směnkou, šekem, započtem apod se nepřipouští. Stejně tak se nepřipouští argumentace slevou z nájemného či z jiné platby z jakéhokoliv důvodu, náhradou škody, bezdůvodným obohacením nebo jiným plněním mimo jistotu a mimo její doplnění (započet není možný), zejména soudně, nedojde-li k výslovné písemné dohodě s pronajímatelem.

2 Tato jistota je určena k zajištění veškerých nedoplatků, které vzniknou či mohou vzniknout v souvislosti s nájmem **(neuhrazení nájmu, ceny souhrnných služeb, smluvních pokut řádně a včas)** a za jeho trvání, popř. po jeho skončení, a dále k zajištění náhrady případné škody způsobené na majetku pronajímatele nájemcem, nebo osobami, které s ním Nebytový prostor budou užívat nebo osobami, které jej v Nebytovém prostoru navštíví, popř. K náhradě plateb za takové opravy, které budou zajištěny pronajímatelem proto, že je nájemce, ač povinen, včas neodstraní nebo nezajistí jejich opravu sám. V případě, že bude nájem Prostoru do 6 měsíců ode dne podpisu této smlouvy ukončen z důvodů na straně Nájemce, zůstává jistota Pronajímateli jako paušál za náklady spojené s administrativou při zpracování smluv a dokladů spojených s ukončením nájmu a zajištění nového pronájmu Prostoru (inzerce, provize, prohlídky, cestovné, vyúčtování služeb, právní služby apod.).

3 Nájemce výslovně souhlasí, aby v případech uvedených v předchozím odstavci pronajímatel z této jistoty čerpal na základě svého jednostranného rozhodnutí, a to za podmínky, že nájemce dlužné částky nezaplatí ani do 3 dnů po splatnosti dlužné částky, popř. náhrady škody.

4 Nájemce a pronajímatel sjednávají, že jistota, v případě, že nájemce bude po dobu nájmu dodržovat ustanovení této smlouvy (zejména hradit nájemné a zálohy na služby řádně a včas) bude úročena sazbou banky, která je vyhlášena bankou pro účet na kterém je uložena a ponížena o náklady, které s jejím uložením vzniknou (poplatky banky, srážková daň).

5 Nájemce je povinen do 10 dní poté, co byl o čerpání jistoty pronajímatelem uvědomen, tuto doplnit na původní výši. V případě, že tak nájemce neučiní, je pronajímatel oprávněn tuto Smlouvu vypovědět bez výpovědní doby, anebo od této smlouvy odstoupit, protože jde o porušení povinnosti nájemce zvlášť závažným způsobem a požadovat náhradu způsobené škody, vydání bezdůvodného obohacení a/nebo I jiná plnění dle této smlouvy a právních předpisů.

6 Nájemce se zavazuje nezneužívat jistotu k platbě nájemného, záloh na služby ani jiných plateb či náhrad, a to ani v době těsně před skončením nájemní doby. Jistota bude nájemci pronajímatelem vyúčtována po skončení nájmu, a to do třiceti dnů ode dne obdržení všech faktur dodaných poskytovateli služeb za období trvání nájmu dle této smlouvy.

Článek 4
Povinnosti Pronajímatele

PRO-LOGOS s.r.o.

Pronajímatel je tímto povinen provést/provádět následující:

a) předat Prostor Nájemci ve stavu vhodném k používání
b) udržovat Budovu ve stávajícím stavu tak, aby ji bylo možno používat
c) provádět úpravy a opravy Prostoru v případě, že je vzhledem k rozsahu náhle vzniklých mimořádných závad či škod k těmto opravám povinen.

Článek 5
Povinnosti Nájemce

Nájemce je povinen dodržovat „Domovní Řád“, jež je přílohou této smlouvy a který je též případně vyvěšen ve vestibulu vchodu bytového domu a zejména a též níže uvedené body:

a) pravidelně používat Byt, společné prostory a vybavení Budovy a pravidelně využívat služeb, jejichž poskytování je spojeno s využíváním Bytu, nepůsobit hluk, nerušit třetí osoby, s nimiž společně Budovu užívá a to zejména v neděli a ve statní svátek po celý den, v ostatních dnech v době od 20 hodin večer do 8 hodin ráno, nezpůsobovat nepořádek v budově a nevyužívat Byt k nezákonným, nebezpečným či zavrženíhodným činnostem;

b) při jakémkoliv poškození bytu či vybavení bytu kontaktovat jednatele spol. PRO-LOGOS s.r.o., či jinou jím pověřenou osobu a po provedení zdokumentování poškození bytu, které provede zástupce spol.PRO-LOGOS s.r.o., nájemce na vlastní náklady nikoliv však svépomocí zajistí provedení opravy poškození bytu či společných prostor, pokud je způsobil on sám, uživatelé Bytu nebo ti, kdo žijí společně s uživateli Bytu či jejich návštěvníci; a tuto opravu zajistí maximálně do 10 dnů po takovémto poškození. O postupu provedení opravy jakéhokoliv případného poškození musí informovat výše uvedenou osobu. V případě poškození podlah, keramického obkladu, apod., kde nebude technologicky možné opravu provézt tak, aby poškození nebylo viditelné pro běžné užívání věci, musí být poškozená věc vyměněna jako celek či opravena ne dílčí opravou ale opravou celku (přebroušení celé plochy podlahy včetně lakování , nebo výměna celého keramického obkladu , např. Výměna celé pracovní kuchyňské desky, či celé kuchyně apod.);

c) umožnit Pronajímateli či jeho zmocněncům ve vhodné době vstup do Bytu za účelem prohlídky zařizovacích předmětů a jiného vybavení dodaného Pronajímatelem, a to v pravidelných intervalech či na základě důvodného podezření, že Byt není řádně využíván, a ve smyslu jednotlivých ustanovení této Smlouvy, resp. v případě nutných oprav či mimořádné události. Pronajímatel je povinen upozornit na takovou prohlídku alespoň dva dny předem, nejedná-li se o mimořádnou událost, v jejímž případě nelze takové upozornění považovat za rozumné a nutné; mimořádnou událostí se rozumí zejména požár, povodeň, vloupání do Bytu, podezření, že v bytě se nachází nepovolaná osoba či osoba v nebezpečí újmy na zdraví nebo v ohrožení smrtí, situace, kdy Byt ohrožuje Budovu nebo jiné byty v Budově apod.; Pokud bude nájemce předem vědět, že bude dlouhodobě (na delší dobu jak 7 dnů) nepřítomen v bytě a bude složitě dosažitelný, oznámí pronajímateli tuto skutečnost. Pro tento případ nájemce určuje osobu, p(pí): ……Tel.:……. který zajistí po dobu nepřítomnosti nájemce vstup do bytu. Neumožní-li pronajímateli vstup do bytu přítomné osoby, které se zdržují v bytě se souhlasem nájemce, ani nájemce, ani jím určená osoba podle předchozího odstavce, je do bytu oprávněn vstoupit pronajímatel spolu s jím k tomu přibranou třetí osobou. O vstupu do prostoru včetně o zjištění a o provedených opatřeních vyhotoví pronajímatel zápis, který spolu s přibranou třetí osobou podepíší a jedno vyhotovení ponechají v bytě na viditelném místě či vhodí do schránky nájemce. Náklady na otevření a uzavření bytu vzniklé pronajímateli nahradí pronajímateli nájemce.

d) vrátit Byt v řádném stavu vyklizený a uklizený se zohledněním běžného opotřebení, kdy za běžné opotřebení se nepovažuje špína, prach, zaschlý stolní olej na obkladech u kuchyňské linky či sporáku, nefunkční světla co do prasklých žárovek, navrtané otvory ve stěnách, které sloužily pro připevnění předmětů, či zařízení v majetku Nájemce, nálepky na stěnách či oknech, poškozené zařizovací předměty pronajímatele apod. Nájemce je povinen vyměnit poškozené vybavení a příslušenství v bytě, pokud Pronajímatel nestanoví jinak a odstranit jakékoli movité předměty náležející Nájemci, a to vše po jakémkoli zániku práv a povinností z této Smlouvy;

e) udržovat Byt v čistotě a pořádku, udržovat v čistotě všechna okna, dveře a jiné plochy, chovat se tak, aby nedocházelo k žádným škodám na majetku, životě a zdraví třetích osob, nikterak nezasahovat do konstrukcí nových plastových oken, fasády a dveří. Je přímo **ZAKÁZÁNO** vrtat, či jinak zasahovat či upravovat plastové rámy nových oken fasády a dveří, či plastová okna demontovat, nebo svépomocí opravovat;

f) neprodleně informovat Pronajímatele, příp. jakoukoli jím jmenovanou osobu, o přerušení dodávky služeb jakéhokoli druhu, jakož i o jakékoliv mimořádné události;

g) činit pravidelně a včas veškeré úhrady Pronajímateli tak, jak je stanoví tato Smlouva nebo k ní se vztahující právní předpisy;

h) neuchovávat v Bytě ani kdekoli jinde v Budově a jejím okolí žádné jedovaté, znečišťující ani jinak nebezpečné látky;

i) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele nevystavovat na budově ani na venkovních částech Bytu jakákoli oznámení, značky, oznamovací tabla antény apod.;

j) Nájemce je povinen dodržovat pravidla správného větrání, stanovená v poučení, které je přílohou a nedílnou sou částí této smlouvy. V případě nerespektování těchto pravidel a následného zjištění výskytu vlhkosti a plísně v bytě, nebude nájemci poskytnuta sleva z nájemného a opravy bytu do stavu způsobilého k řádnému užívání budou provedeny nákladem nájemce;

PRO-LOGOS s.r.o.

k) Nájemce má zakázáno jakkoli manipulovat s měřiči a rozvody v domě, které souvisejí s pronajatým bytem (elektroměr s elektrickými rozvody, plynoměr s plynovými rozvody, vodoměr s vodovodními rozvody a ventily) a je odpovědný zejména za neporušenost veškerých jejich zaplombování. Totéž platí na dočasně či dlouhodobě v bytě a domě pronajímatelem umístěné další zabezpečení, jako zámky kulových ventilů TUV, UT a elektroniku bytové a domovní automatizace a to včetně jejich případných bezpečnostních plomb.

Bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele (např. při ukončení svých smluv o odběru energií s příslušnými dodavateli, ukončení nájmu atd.) má zakázáno inicializovat či podávat samostatně žádost o odpojení či demontáž měřidel distribučním společnostem.

Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen uhradit za jakékoli, byť i jednotlivé porušení zákazu v tomto odstavci pod písmenem **k**, smluvní pokutu ve výši **30.000**,- CZK (**třicet tisíc korun českých**).

l) Nájemce je povinen dohlédnout a vynutit, aby povinnost řádně užívat společné prostory, kterou má sám, dodržovaly i osoby, které za ním do bytu docházejí. Nájemce je povinen uvést v předešlý stav závady či nahradit pronajímateli škodu, které ve společných prostorách domu způsobí osoby, které za ním do bytu docházejí a to vzhledem k tomu, že Nájemce je odpovědný za jednání osob, jejichž právo užívat byt a společné prostory domu jsou odvozeny od práva nájemce;

m) Nájemce je povinen podílet se pravidelně na úklidu/očistě společných prostor domu (prostor před vchodem a vstupní část vchodu do domu, všechna schodiště a chodby, schodišťová okna, osvětlovací zařízení, zábradlí, vchodové dveře a okna, poštovní schránky, sklepní prostory, čištění a odklízení sněhu před vchody a na chodnících vedoucích k domu, včetně jejich posypu, úklid trávníků okolo domu) a to dle společného rozpisu provedeného a zveřejněného ve vestibulu vchodu do domu ze strany pověřeného domovníka, správcovské společnosti či majitele Nemovitosti;

n) Nájemce je povinen strpět každoroční odstávky technologií domu pro jejich kontrolu, čistění, opravu atd, které je nucen pronajímatel provádět, či nechat provádět za účelem jejich dalšího bezporuchového chodu v domě do délky 14 dní v roce za což není oprávněn požadovat slevy z nájemného či z paušálních či zálohových platbách za služby.

Článek 6
Pojištění

Pronajímatel pojistil Budovu, ve které se Byt nachází, a to pojištěním běžně dostupným v České republice dle uvážení Pronajímatele a dále odpovědností za škody. Nájemce bere na vědomí, že takové pojištění nepokrývá případné škody na věcech Nájemce nebo třetích osob ani škody způsobené Nájemcem třetím osobám nebo jejich věcem. V případě svého zavinění pojistné události na pojištěné Budově uhradit spoluúčast pojistníka, Pronajímatele.

Článek 7
Opravy Bytu

l. Nájemce provádí na vlastní náklady a na vlastní odpovědnost běžnou údržbu a drobné opravy Prostoru v souladu s platnými právními předpisy (např. výměnu žárovek atd.). Pro posouzení, co je běžná údržba, resp. co jsou drobné opravy, je rozhodující nařízení vlády č. 258/1995 Sb. Ve sporných případech platí, že Nájemce je povinen na vlastní náklady a odpovědnost provést ty úpravy a tu údržbu, jejichž náklady v jednotlivém případě nepřekročí částku ve výši **20.000.-CZ**K. K potřebě provedení nákladnějších úprav nebo údržby je zapotřebí předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. V případech, kdy Nájemce nemůže sám zajistit opravu či běžnou údržbu Prostoru, informuje Nájemce o této skutečnosti Pronajímatele, který příslušnou opravu či údržbu zajistí sám, avšak na účet Nájemce.

2. Nájemce neprodleně informuje Pronajímatele o potřebě těch oprav a té údržby v Prostoru, které je povinen provést Pronajímatel (tj. jiných oprav než drobných a jiné údržby než běžné – ve sporných případech viz. definice v odst.1 tohoto článku) ve smyslu této Smlouvy, načež tyto náklady ponese Pronajímatel. Nájemce musí umožnit provedení těchto oprav a údržby, nebo jinak ponese odpovědnost za škody vzniklé z nesplnění této jeho povinnosti.

3. Pronajímatel provede opravu a údržbu dle odst. 2 v přiměřeném termínu po doručení Nájemcova písemného upozornění na takovou potřebu při respektování charakteru této opravy či údržby.

4. Nezajistí-li Nájemce řádné a včasné provádění drobných oprav či běžné údržby Prostoru, může Pronajímatel – poté, co v tomto smyslu upozornil Nájemce – odstranit příslušné vady na své vlastní náklady a požadovat na Nájemci náhradu splatnou do 7 dnů od jejího zaúčtování.

5. Povinnost Pronajímatele opravovat či udržovat Prostor se nestanovuje pro případ, kdy nutnost jakékoli opravy či údržby vyvstane jednáním Nájemce a osob, za které Nájemce odpovídá (tj. všech uživatelů, návštěvníků apod.).

Článek 8
Stavební úpravy provedené Nájemcem

1. Nájemce nesmí bez předem uděleného písemného souhlasu Pronajímatele v Prostoru provádět stavební úpravy ani jakékoliv jiné změny.

2. Stavební úpravy Prostoru provedené s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele a se souhlasem příslušných správních úřadů (stavebního úřadu), je-li takový souhlas nutný, a to i na vlastní náklady Nájemce, nezakládají důvod pro změnu výše nájemného, pokud si to obě strany písemně nesjednaly předem.

Článek 9
Stavební úpravy provedené Pronajímatelem

l. Pronajímatel má právo provádět stavební úpravy Prostoru a jiné drobné změny v něm toliko se souhlasem Nájemce. Takový souhlas však lze odepřít pouze z vážných důvodů. Provádí-li Pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného správního úřadu, Nájemce takové provádění umožní, neboť v opačném případě ponese odpovědnost za škody vzniklé z nesplnění této povinnosti. V případě mimořádné události či jiné nezbytné stavební opravy, úpravy či údržby je Pronajímatel oprávněn provést takové opravy, úpravy či údržbu i bez souhlasu Nájemce, avšak Pronajímatel musí Nájemce, je-li to možné, na takovou skutečnost upozornit.

2. Stavební úpravy, či pravidelné každoroční odstávky technologie bytového domu za účelem revizí, z důvodu havárie či oprav provedené Pronajímatelem na základě tohoto článku nezakládají důvod ke slevám z nájemného.

Článek 10
Účel nájmu

1. Nájemce je oprávněn a zároveň povinen využívat Byt výhradně pro účely bytových potřeb své osoby , tj. **1 dospělá osoba**. V případě, že Byt užívá celkem více osob než **tři**, je Pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájem a cenu služeb poskytnutých k nájmu bytu, a to o min. **2.500**,-CZK, za další osobu užívající předmětný byt a Nájemce je povinen takové zvýšení respektovat, a to nejen po doručení takového oznámení, ale i zpětně za dobu užívání Bytu více než **třemi** osobami. Porušení povinnosti Nájemce užívat Byt maximálně třemi osobami je závažným porušením této Smlouvy, které zakládá právo Pronajímatele odstoupit od této Smlouvy s účinností od doručení písemného odstoupení Nájemci. Nájemce není oprávněn byt dále pod-najmout. Další osoby může nájemce přijmout do bytu po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že přiměřený počet osob žijících v bytě, který odpovídá velikosti bytu a nebrání užívat byt ve vyhovujících hygienickým podmínkách, je **max. 2 dospělé osoby a 2 děti, (případně 3 dospělé osoby a 1 dítě, či 1 dospělé a 3 děti).**

2. Nájemce smí používat Byt k podnikatelským účelům jen s předem písemně uděleným souhlasem Pronajímatele. Porušení této povinnosti Nájemcem je závažným porušením této Smlouvy, které zakládá právo Pronajímatele odstoupit od této Smlouvy s účinností od doručení písemného odstoupení Nájemci.

Článek 11
Nerušené užívání Prostoru zajištěné Pronajímatelem

Pronajímatel zajistí Nájemci plné a ničím nerušené uplatňování práv ve vztahu k užívání Prostoru za předpokladu, že Nájemce dodržuje své povinnosti vyplývající z této Smlouvy a z příslušných právních předpisů.

Článek 12
Postoupení Smlouvy a předání Prostoru do podnájmu

Nájemce nesmí tuto Smlouvu postoupit třetí osobě ani jí dát Prostor do podnájmu bez předem písemně uděleného souhlasu Pronajímatele. V případě takto schváleného postoupení musí příslušná třetí osoba dodržovat jakékoli a zároveň všechny povinnosti a podmínky vyplývající z této Smlouvy. V případě takto schváleného podnájmu je Nájemce i nadále vázán ustanoveními této Smlouvy přímo Pronajímateli. Změny osob užívajících Prostor je možné provádět pouze předchozí písemnou dohodou mezi Pronajímatelem a Nájemcem.

Článek 13
Platnost a účinnost

Tato Smlouva nabývá platnosti v den jejího uzavření smluvními stranami a účinnosti od **xx.xx.20xx**. Protokolární předání Prostoru Nájemci se uskuteční pouze v případě, že se nejedná o pokračující nájemní vztah, kdy tato smlouva plynule nenavazuje na smlouvu předešlou, uzavřenou na dobu určitou. **Platba nájemného začíná dnem předání Prostoru na základě písemného protokolu o předání podepsaného oběma stranami.**

Článek 14
Ukončení práv a povinností vzniklých z této Smlouvy

1. Práva a povinnosti z této Smlouvy zanikají:

a) po uplynutí nájemní doby, na kterou byla Smlouva sjednána (s tím, že Ustanovením tohoto odstavce smlouvy smluvní strany výslovně vylučují zákonnou úpravu prolongace nájmu bytu zakotvenou v ustanovení § 2285 občanského zákoníku), nebo
b) písemnou dohodou Pronajímatele a Nájemce, nebo
c) písemnou výpovědí Pronajímatele Nájemci nebo Nájemce Pronajímateli, nebo
d) písemným odstoupením od této Smlouvy Pronajímatelem.

2. Nájemce smí vypovědět tuto Smlouvu s tříměsíční (3měsíční) výpovědní lhůtou z jakéhokoli důvodu, ba dokonce i bez uvedení jakéhokoli důvodu. Pronajímatel smí vypovědět tuto Smlouvu písemnou výpovědí s tříměsíční

PROJOS s.r.o.

(3měsíční) lhůtou z důvodů a způsobem uvedeným v zákoně č. 89/2012, občanského zákoníku ve znění novel. Výpověď musí být v každém případě podána (ať již Nájemcem nebo Pronajímatelem) písemně a nájem v takovém případě končí / zaslaná pronajímatelem / tři (3) měsíce od 1. dne prvního měsíce, jenž následuje po datu doručení výpovědi druhé straně, / v případě nájemce tři (3) měsíce od 1. dne prvého měsíce, jenž následuje po datu doručení výpovědi druhé straně. Práva a povinnosti nabyté či vzniklé do data ukončení této Smlouvy zůstávají nedotčeny.

3. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této Smlouvy z následujících důvodů:

a) pokud jakákoli v této Smlouvě stanovená částka není Nájemcem řádně a včas zaplacena do deseti dnů od příslušného data splatnosti, nebo
b) pokud jakákoli částka vyplývající z nájemníkem sjednané smlouvy o dodávkách energie (elektřina, plyn) s třetí osobou, kde by dlužná částka byla vyšší než 2.000,-CZK byla vedena těmito dodavateli po splatnosti nebo již určena k vymáhání, nebo
c) nájemce používá Byt nebo Budovu v rozporu s účelem stanoveným touto Smlouvou, platnými právními předpisy, i v rozporu ze zásadami řádného využívání Bytu či Budovy, nebo
d) nájemce provede bez předem písemně uděleného souhlasu Pronajímatele stavební či jiné úpravy Bytu či Budovy nebo se k takovým úpravám chystá, nebo
e) v případě změny platných právních předpisů, jež se týkají nájemní doby či nájemného, kdy je nájemní vztah Pronajímatel oprávněn ukončit ke dni bezprostředně předcházejícímu datu účinnosti takové změny obecně závazné právní úpravy, nebo
f) v případě prohlášení konkurzu nebo exekuce na majetek Nájemce či v případě, že se Nájemce dostane do úpadku, nebo
g) v jakémkoliv jiném případě, kdy to stanoví tato Smlouva.
h) Odstoupení od této Smlouvy je třeba provést písemně a nájem v takovém případě končí posledního dne měsíce, během něhož bylo odstoupení od této Smlouvy doručeno Nájemci. Nájem v tomto případě končí okamžikem doručení takového odstoupení Nájemci. Je-li v jiném ustanovení této Smlouvy sjednáno, že Nájem končí k okamžiku doručení odstoupení Nájemci, má takové ustanovení přednost před ustanovením začátku tohoto odstavce (o skončení Nájmu posledním dnem měsíce, během něhož došlo k doručení odstoupení Nájemci).

4. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této Smlouvy s okamžitou platností a účinností z těchto důvodů:

a) pokud Nájemce či za ním docházející osoby způsobí závažné škody na Bytě či Budově anebo se ke způsobení takových škod chystá či chystají, nebo
b) nájemce bývá či za tímto Nájemcem docházející osoby evidentně pod vlivem alkoholu či omamných látek (drog), nebo
c) je podezření z distribuce omamných látek (drog) z pronajatého bytu, nebo
d) nájemce byl či je řešen opakovaně pořádkovými silami pro porušování občanského soužití v nájemním bytě, domu či okolí domu ve kterém je byt umístěn,
e) V případě zaslání oznámení o odstoupení doporučenou poštou se za den doručení uvedeného oznámení o odstoupení považuje 3 (třetí) den od podání příslušné zásilky s kontaktní adresou Nájemce na poště, nedošlo-li k doručení již dříve jinak. Práva a povinnosti nabyté a vzniklé do data ukončení této Smlouvy zůstávají nedotčeny.
f) Pakliže byl Pronajímatel uveden v omyl před podpisem Nájemní smlouvy, (například nepravdivým či neúplným vyplněním Dotazníku budoucího nájemníka, který byl-li vyplněn, je nedílnou součástí Nájemní smlouvy.

5. Pokud Pronajímatel ukončí tuto Smlouvu cestou výpovědi nebo odstoupením od této Smlouvy z jednoho nebo více výše uvedených důvodů je Pronajímatel oprávněn vykonat, vyžádat, použít či provést následující a Nájemce s tímto zde výslovně a neodvolatelně souhlasí:

a) ponechat si Zajišťovací vklad (resp. jeho zbylou část) a požádat o proplacení veškerých splatných úhrad, které je Nájemce povinen provést, do 14 dnů od doručení písemné žádosti Pronajímatele Nájemci, a/nebo
b) požadovat od Nájemce rozdíl mezi nájemným, které byl povinen platit Nájemce, a částkou nájemného uhrazenou novým Nájemcem, a to až do konce zde sjednané nájemní doby, a/nebo
c) pronajmout Byt jinému nájemci a vyúčtovat Nájemci jakékoli a veškeré náklady, které z toho vzniknou (hotové výdaje, právní služby, opravy a úpravy Bytu), které Nájemce musí uhradit do 14 dnů od doručení písemného upozornění na nutnost úhrady, a/nebo
d) ukončit dodávku všech služeb do Bytu, a/nebo
e) žádat Nájemce, aby Pronajímateli poskytl náhradu způsobené škody, přičemž se Nájemce podpisem této Smlouvy zavazuje odškodnit Pronajímatele za takovouto škodu.

6. Nájemce je povinen vrátit Byt Pronajímateli podle zde sjednaných ustanovení, a to spolu se všemi klíči a ovladači, nejpozději posledního dne Nájmu. Povinnost Nájemce Byt vyklidit platí i v případě, že Nájemce platnost ukončení Nájmu rozporuje. Nepředá-li či nevyklidí-li Nájemce zcela, řádně a včas Byt, je povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši **1.000**,-CZK (jeden tisíc korun českých) denně za každý, byť i jen započatý, den takového prodlení, a navíc je povinen uhradit náklady a škody, které způsobil tím, že Byt řádně a v termínu nepředal. Navíc je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit bezdůvodné obohacení ve výši nájemného dle této Smlouvy za dobu

prodlení s řádným vrácením Bytu. V případě nevrácení všech klíčů a ovladačů je Nájemce povinen Pronajímateli uhradit veškeré náklady na provedení nezbytných opatření (výměna zámků, vyhotovení nových klíčů apod.).

7. Po skončení Nájmu je Pronajímatel oprávněn do Bytu vstoupit (v případě nezbytnosti i násilně, zprůchodnit dveře, vyměnit zámky apod.) a odstranit z něho všechny věci vpravené do něho Nájemcem, příp. Uživatelem či jiným subjektem (kromě Pronajímatele a jeho zástupců). Pronajímatel je oprávněn buď uvedené věci uskladnit jménem Nájemce v nájemním skladišti za komerční skladné, přičemž se Nájemce zavazuje uhradit takovéto skladné Pronajímateli, popř. poskytovateli nájemního skladiště, anebo nechat uvedené věci odvézt na skládku, kde budou zničeny na náklady Nájemce, aniž by Nájemce měl právo na jakékoli odškodnění. Nájemce výslovně a neodvolatelně souhlasí s tím, že Pronajímatel je oprávněn postupovat tak, jak je sjednáno v odst. 5. tohoto článku.

8) Nesplní-li nájemce povinnosti uvedené v předcházejících odstavcích řádně a včas, platí, že byt je vyklizený a volný uplynutím posledního dne nájemního vztahu a pronajímatel je oprávněn do Bytu vstoupit i bez souhlasu (bývalého) nájemce, a to i za použití násilí, s odstraněním zámků a jiných zábran vstupu, a vyvést všechny přítomné osoby z Bytu a Domu, k čemuž mu dává nájemce předchozí neodvolatelný výslovný souhlas. Po takovémto vstupu je pronajímatel oprávněn podle své volby věci patřící nájemci nebo třetí osobě (i tyto věci bude pronajímatel považovat za věci nájemcovi s tím, že škodu vzniklou tím třetí osobě hradí nájemce) nacházející se v Bytě buď odvést na skládku, k čemuž nájemce dává pronajímateli předem svůj výslovný, neodvolatelný souhlas, nebo takové věci nechat uskladnit na náklady nájemce. Nájemce výslovně a neodvolatelně souhlasí s tím, že Pronajímatel je oprávněn postupovat tak, jak je sjednáno v odst. 5. tohoto článku.

9) K věcem v Bytě vznikne pronajímateli zadržovací právo podle § 2234 občanského zákoníku, a to k zajištění všech jeho práv a nároků podle této Smlouvy, s čímž nájemce výslovně souhlasí. Po uskladnění uvedených věcí bude nájemce písemně vyzván, aby si tyto vyzvedl ovšem po zaplacení všech svých peněžitých závazků vůči pronajímateli vzniklých z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní a po zaplacení skladného. Nezaplatí-li nájemce všechny své peněžité závazky vzniklé z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní a skladné nejpozději do 2 měsíců po doručení výzvy k vyzvednutí věcí, má pronajímatel právo uskladněné věci prodat podle své volby buď ve veřejné dražbě nebo přímo určitému zájemci (prodej z volné ruky) s tím, že výtěžek prodeje bude použit nejprve na úhradu nákladů prodeje a skladného, dále na uspokojení práv a nároků pronajímatele vzniklých z této Smlouvy nebo v souvislosti s ní a teprve případně zbylá částka bude vyplacena nájemci, k čemuž dává nájemce pronajímateli svůj výslovný neodvolatelný souhlas. Nepodaří-li se uskladněné věci prodat, stane se jejich vlastníkem pronajímatel, a to okamžikem, kdy bude zjevné podle volného uvážení pronajímatele, že věci nelze prodat, k čemuž dává nájemce svůj výslovný neodvolatelný souhlas (doručením takového oznámení pronajímatele nájemci bude uzavřena kupní smlouva na cenu za věci, a to ve výši 1,-CZK).

10) Strany se dohodly, že v den vrácení Bytu Pronajímateli se pořídí o tomto písemný záznam.

11) Po vystěhování a vrácení bytu je povinen nájemník do 5 dnů dle zákona odhlásit přechodné, či trvalé bydliště (pakliže bylo zřízeno) a to i případně dalších osob, na na místně příslušném úřadě a sdělit Pronajímateli novou adresu svého bydliště.

Článek15
Souhlas s prováděním kamerového monitoringu společných prostor

Nájemce bere na vědomí, že společné prostory domu, kde se nachází předmět nájmu (tedy nájemní byt) může být monitorován kamerovým systémem a to z důvodu zajištění větší bezpečnosti nájemníků proti případnému vloupání do předmětu nájmu a tímto dává nájemce svůj souhlas pronajímateli k provádění nepřetržitého monitoringu video a audio záznamem společných prostor domu, kde se nachází předmět nájmu plynoucí z této smlouvy, a pokud to bude nutné při dokazování tvrzení o spáchání trestného činu či přečinu nebo jiného činu, který bude v rozporu s nájemní smlouvou, tento záznam může být poskytnut třetí osobě, nebo orgánům činných v trestním či přestupkovém řízení.

Článek 16
Souhlas se zpracováním osobních údajů.

1. Udělujete tímto souhlas obchodní firmě PRO-LOGOS s.r.o., IČ:65414772, se sídlem Prvního pluku 169/10, Praha 8 Karlín, PSČ:186 00 (dále jen „Správce“), aby ve smyslu zákona č.101/2000Sb. O ochraně osobních údajů (dále jen „Zákon na ochranu osobních údajů“) a nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27.dubna 2016 zpracovávala tyto osobní údaje:

- akademický titul, jméno, příjmení, datum narození, rodné číslo, údaje o dokladech totožnosti, adresa trvalého (přechodného) bydliště, doručovací nebo jiné kontaktní adresy, místo a stát narození, státní příslušnost, čísla bankovních spojení a bank. účtů, fotografie a kamerové záznamy z bezpečnostních kamer společných prostor bytového domu ve kterém je předmět nájmu, který máte v užívání jako nájemce.

2. V případě že se jedná o zpracování osobních údajů v rámci podnikatelské činnosti, potom také sídlo podnikání, IČ, DIČ, č. pevné telefonní linky, mobilní telefon, fax, e-mailová adresa a adresy komunikačních platforem (např. Skype, Facebook Whatsapp, Telegram aj.)

3. Osobní údaje nájemce a dalších dotčených osob jsou zpracovávány automatizovaně i manuálně a mohou být zpřístupněny zaměstnancům, pokud je to nezbytné k plnění jejich pracovních povinností, poskytovateli administračního softwaru, případně dalším poskytovatelům zpracovatelských softwarů, služeb a aplikací, např. Cizinecké policii, Exekutorům, Notářům a to i těm, které v současné době Správce nevyužívá.

4. Vemte na vědomí, že podle zákona o ochraně osobních údajů, máte právo vzít souhlas kdykoli zpět a požadovat od nás informaci, jaké Vaše osobní údaje zpracováváme, vyžádat si u nás přístup k těmto údajům a tyto nechat aktualizovat, nebo opravit, případně požadovat od nás výmaz těchto osobních údajů a to např. osobně, zasláním E-mailu nebo dopisu na naše kontaktní údaje či naši datovou schránku.

5. S výše uvedeným zpracováním osobních údajů udělujete svůj výslovný souhlas. Poskytnutý souhlas je platný od okamžiku jeho udělení/podpisu. Správce může Vaše osobní údaje archivovat po dobu 10-let.

Článek 17
Závěrečná ustanovení

1. Žádná změna vlastníka Budovy, ať už vcelku nebo zčásti, nezakládá právo Nájemce či Pronajímatele ukončit tuto Smlouvu a Nájemce a Pronajímatel jsou povinni dodržovat práva a povinnosti zde zakotvené.
2. Tato Smlouva se řídí zákony České republiky podle českého hmotného práva a podle českých procesních předpisů. Procesní řečí je český jazyk.
3. Strany této smlouvy vynaloží své nejlepší úsilí ke smírnému urovnání všech sporů, jež mohou vzniknout v souvislosti s touto Smlouvou.
4. Nadpisy jednotlivých článků se v této Smlouvě uvádějí pouze pro přehlednost a za účelem odvolávek a nijak nesmí omezovat zde obsažená ujednání, ani se nesmí mít za to, že tato ujednání vykládají či interpretují.
5. Tato Smlouva nepodléhá žádným úpravám/změnám, leda těm, jež byly dojednány písemně a podepsány oběma stranami této Smlouvy.
6. Je-li nebo stane-li se jakékoli ustanovení, ujednání či podmínka této Smlouvy neplatné, neúčinné či nevymahatelné, zůstávají zbylá zde obsažená ustanovení v plné platnosti, účinnosti a vymahatelnosti a nebudou žádným způsobem ovlivněna, oslabena ani zneplatněna.
7. Tato Smlouva obsahuje úplné ujednání stran této Smlouvy s ohledem na záležitosti v ní obsažené; tato Smlouva zrušuje veškerá předchozí případné ujednání stran Smlouvy ohledně jejího předmětu. Veškeré nájemní smlouvy, které nájemce v minulosti uzavřel s jakoukoli protistranou na výše uvedený předmět nájmu pozbývají pro další období platnosti a jsou touto „Nájemní smlouvou“ ode dne jejího podpisu plně nahrazeny.
8. Všechna sdělení, upozornění, prohlášení, výpovědi, odstoupení i jiné informace plynoucí z této smlouvy se předávají v případě elektronické podoby dokumentu dle zákona č. 297/2016 Sb., (*obecný právní předpis, co se týče úpravy elektronického podepisování*) a to opatřené pouze: Zaručeným elektronickým podpisem, založeným na kvalifikovaném certifikátu pro elektronický podpis (*uznávaný podpis*), nebo opatřené Kvalifikovaným podpisem s doručením do Datových schránek stran.

V případě fyzické formy dokumentů se tyto předávají osobně, nebo v písemné podobě prostřednictvím držitele poštovní licence (České pošty s.p.) - smluvním stranám na následující kontaktní adresy:

v případě Pronajímatele: **PRO-LOGOS s.r.o., Prvního pluku 169/10, Praha 8, PSČ:186 00, ČR,**
Datová schránka:Z9BU8RI

a

v případě Nájemce **:** xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

9. Nájemce ponese odpovědnost za jednání a opominutí všech osob bydlících v Bytě, jakož i za jednání a opominutí všech návštěvníků Bytu, a vyústí-li jednání nebo opominutí některé takové osoby v porušení této Smlouvy, bude to mít pro Nájemce stejné důsledky, jako by se takového porušení dopustil přímo on sám.

10. **Podpisy:** Strany této Smlouvy tímto prohlašují a potvrzují, že jakákoli a zároveň všechna ustanovení a podmínky v ní obsažené byly sjednány svobodně, vážně a srozumitelně, nikoli pod nátlakem ani za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují k tomuto textu své podpisy a to v psané nebo elektronické formě.

PRO-LOGOS s.r.o.

11. **Přílohy Nájemní smlouvy** – (všechny přílohy jsou nedílnou a závaznou součástí „Nájemní smlouvy“):
a) Dotazník nájemníka (v elektronické podobě k vyplnění a podpisu na www.prologos.cz).
b) Měsíční předpis nájemného. (při zahájení nájmu, periodicky ročně, při změně okolních cenových podmínek)
c) Ošetřování bytu, (v elektronické podobě k prostudování a podpisu na www.prologos.cz).
d) Předávací protokol k bytu, (byl-li vyhotoven typicky při nově vznikajícím nájmu).
e) Dodatek Nájemní smlouvy, (byl-li vyhotoven při prodloužení NS).
f) Všeobecný „Domovní řád“ - (v elektronické podobě k prostudování a podpisu na www.prologos.cz).
g) Poplachové a protipožární směrnice - (v elektronické podobě k prostudování a podpisu na www.prologos.cz).

12. **Jazyková doložka** – (trojjazyčný překlad týkající se cizinců žijících na území ČR):
Nájemce prohlašuje, že všem ustanovením této smlouvy rozumí, nepotřebuje překlad do jiného, než českého jazyka a na důkaz toho připojuje k tomuto textu svůj podpis a to v psané nebo elektronické formě. U elektronické formy podpisů (v elektronických dokumentech uvedených v článku 17., odstavec 11, písmeno a,c,f,g, přístupných na oficiálních stránkách „Pronajimatele“ www.prologos.cz, nájemník prohlašuje, že jsou mu známy jeho závazky a jejich platnost, plynoucí z jeho elektronického podpisu. V případě, že nájemce není schopen plně porozumět této smlouvě, potvrzuje svým podpisem, že si za účelem jejího překladu přizval sám a na své náklady odbornou pomoc – překladatele.

(The Lessee declares that he/she understands all provisions of this contract, does not need a translation into a language other than Czech and in proof of this he/she attaches his/her signature to this text in written or electronic form. With regard to electronic signatures (in the electronic documents listed in Article 17, paragraph 11, subparagraphs (a), (c), (f), and (g)), which are available on the “Landlord’s” official website at www.prologos.cz, the tenant declares that he is aware of his obligations and their validity arising from his electronic signature. If the lessee is unable to fully understand this agreement, they confirm with their signature that they have engaged professional assistance at their own expense for the purpose of its translation – a translator into their native language.

Арендатор заявляет, что ему понятны все положения настоящего договора, он не нуждается в переводе на язык, отличный от чешского, и в подтверждение этого ставит свою подпись под данным текстом в письменной или электронной форме.) В отношении электронной формы подписей (в электронных документах, указанных в пункте 11, подпунктах a), в), ж) и з) статьи 17), доступных на официальном сайте «Арендодателя» www.prologos.cz, арендатор заявляет, что ему известны его обязательства и их юридическая сила, вытекающие из его электронной подписи. В случае, если арендатор не в состоянии полностью понять настоящий договор, он подтверждает своей подписью, что для его перевода он привлек самостоятельно и за свой счет профессиональную помощь – переводчика на свой родной язык.

V Praze dne: **xx.xx.20xx**

_____	_____
xxxxxx xxxxxxxxxx	**PRO-LOGOS s.r.o.**
“n á j e m c e”	**MSc. Jiří Musil/jednatel společnosti**
	„p r o n a j í m a t e l “
_____	
xxxxxx xxxxxxxxxx	
“n á j e m c e”	
_____	
xxxxxx xxxxxxxxxx	
“n á j e m c e”	

PRO-LOGOS s.r.o.