

**TVO Europe Management Services s.r.o.**

**I. Smluvní strany**

**Jméno:** Sawailau Investment s.r.o.

**Se sídlem:** Praha 3 - Žižkov, Koněvova 1728/118, PSČ 130 00, IČ: 276 10 641,

**zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 118744**

**IČ:** 276 10 641

**Zastoupena:** Lachlan McKelvie, jednatelem společnosti

**zastoupený na základě plné moci společností TVO Europe Property and Facility Management**

**Services s.r.o., IČ: 284 490 45 jednající panem Lukášem Répalem na základě plné moci.**

(dále jen pronajímatel)

a

**Jméno:** Tetiana Ivaschuk

**Trvale bytem:** Podnikatelska 569, Praha 9

**Datum narození:** 29.09.1967

**Číslo pasu:** 830431

**Státní příslušnost:** UKR

**Kontakt:** tel. 776 146 724; ritrego@seznam.cz

(dále jen nájemce)

Uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu ustanovení § 685 a násl. Občanského  
zákoníku tuto  
**Nájemní smlouvu**

## II. Předmět a účel smlouvy

1. Předmětem smlouvy je budova č.p. 245, v k.ú. Nupaky, budova zapsaná na listu vlastnictví č. 690 pro k.ú. Nupaky, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, KP Praha - východ (dále jen budova), Předmětem smlouvy je i veškeré vybavení a zařízení jednotky, jak je uvedeno v předávacím protokolu, podepsaném k datu převzetí jednotky oběmi smluvními stranami. Tento předávací protokol tvoří přílohu č.1 této smlouvy.
2. Pronajímatel prohlašuje a listem vlastnictví č. 690 pro k.ú. Nupaky dokládá, že je vlastníkem výše uvedené budovy. Pronajímatel dále prohlašuje, že je oprávněn uzavřít nájemní smlouvu na tuto budovu a že tato budova je řádně zkolaudována.
3. Pronajímatel přenechává nájemci budovu do užívání za úplaty uvedenou níže a nájemce tuto budovu do nájmu přebírá a zavazuje se hradit pronajímateli příslušnou úplatu.
4. Nájemce je oprávněn užívat výše uvedenou budovu pouze za účelem bydlení. Společně s nájemcem jsou oprávněny užívat budovu následující osoba:

**Jméno:** Igor Pershin  
**Trvale bytem:** Choceradska 3119, Praha 4  
**Datum narození:** 10.03.1960  
**Číslo pasu:** 3559225  
**Státní příslušnost:** RUS  
**Kontakt:** tel. 773 072 418

5. Případné změny v osobách užívající jednotku podléhají písemnému souhlasu pronajímatele.

## III. Doba nájmu a možnosti jejího prodloužení

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou a to od 10.2. 2012 do 31.1. 201~~2~~<sup>3</sup> (dále jen „doba nájmu“). 3 kcp
2. Nájemce má přednostní právo na prodloužení doby nájmu.
3. V případě prodeje nemovitosti má nájemce přednostní právo na koupi domu. Prodejní cena nemovitosti se bude pohybovat v rozmezí od 4,7 mil Kč do 4,5 mil Kč, v závislosti na trhu nemovitostí v době prodeje.
4. Požádá-li nájemce písemně o prodloužení doby nájmu nejpozději 2 měsíce před skončením doby nájmu uvedené výše v bodě 1 tohoto článku, je pronajímatel povinen s nájemcem jednat o uzavření dodatku, jehož předmětem bude prodloužení doby nájmu o další období.
5. V rámci jednání o podpisu dodatku k prodloužení doby nájmu je pronajímatel oprávněn navrhnout úpravu nájemného o průměrnou meziroční míru inflace za kalendářní rok

předcházející dni, od kterého má začít tato prodloužená doba nájmu. Pro stanovení míry inflace se vychází z údajů zveřejňovaných Českým statistickým úřadem. Byla-li míra inflace za dané předchozí období vyšší než 5%, je nájemce povinen tento návrh pronajímatele akceptovat.

6. Dodatek o prodloužení musí být písemný a oboustranně podepsaný.

#### **IV. Výše úhrady nájemného a služeb s nájmem spojených**

1. Nájemné za užívání budovy je dohodnuto smluvními stranami ve výši 16.000,- Kč, slovy šestnáct tisíc korun českých za kalendářní měsíc.
2. Nájemce se zavazuje platit zálohu za spotřebu elektrické energie a plynu, vody a odvoz odpadu spojené s užíváním budovy. Za tímto účelem se zavazuje uzavřít smlouvy o těchto službách s příslušnými dodavatelskými organizacemi.
3. Měsíční nájemné v celkové výši 16.000,- Kč, slovy šestnáct tisíc korun českých je splatné ve prospěch účtu č. 6665566620/5500 vedeného u Raiffeisen bank, a.s. na období jednoho měsíce dopředu, a to vždy do 25.dne předchozího měsíce. Variabilní symbol 245003.
4. Nájemce se zavazuje, že první nájemné za období od 10.2.2012 do 28.2.2012 v celkové výši 10.300,- Kč uhradí nejpozději do 25.1.2012.

#### **V. Kauce**

1. Smluvní strany se dohodly, že nájemce k zajištění nároků pronajímatele vyplývajících z této smlouvy (nájem) složí ve prospěch pronajímatele finanční kauci ve výši 16.000,- Kč, a to nejpozději při podpisu nájemní smlouvy.
2. Splatnost kauce je nejpozději při podpisu nájemní smlouvy.
3. Smluvní strany se dále dohodly, že pronajímatel je oprávněn uspokojit na vrub této finanční kauce své pohledávky vyplývající z této smlouvy, nebudou-li uhrazeny nájemcem řádně v plné výši a včas.
4. Použil-li pronajímatel kauci, respektive její část v souladu s ustanovením bodu 2 tohoto článku, je nájemce povinen kauci doplnit na původní výši, a to nejpozději do 30 dní poté, kdy je k tomu pronajímatelem písemně vyzván.
5. Finanční kauce, snížená o případné neuhrazené pohledávky pronajímatele bude nájemci vrácena nejpozději do 30 dnů od skončení nájemní smlouvy.

#### **VI. Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel předá budovu nájemci ve stavu způsobilém řádného užívání.

2. Pronajímatel je povinen nezasahovat do používání jednotky v průběhu doby nájmu, za předpokladu že nájemce neporušuje ustanovení této smlouvy nebo jakýchkoli obecně závazných právních předpisů. Pronajímatel nebo jeho zástupce mají právo kontrolovat stav jednotky, oznámí-li to nájemci alespoň 48 hodin před plánovanou kontrolou.
3. Pronajímatel má v posledním měsíci trvání nájemního vztahu právo přístupu do jednotky za účelem prohlídek. Tyto prohlídky je povinen oznámit nájemci alespoň 48 hodin předem.
4. Pronajímatel má právo vypovědět nájemní smlouvu s jednoměsíční výpovědní lhůtou v případě, že nájemce neprovede sjednané práce a opravy v domě, za které mu byly dány 2 měsíce nájmu zdarma. Opravy a práce se týkají: úklid, výmalba, dorbné opravy, výměna podlahové krytiny na schodišti a v 1. patře (výměna koberce za plovoucí podlahu). Provedené opravy budou zkontrolovány zástupcem pronajímatele a dále budou předány účty za materiál pronajímateli.

## **VII. Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen budovu a zařízení nemovitosti specifikované v bodech II.1. této smlouvy užívat řádným způsobem.
2. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které na předmětu nájmu způsobil sám nebo které způsobil osoby s ním bydlící nebo jej navštívivší. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.
3. Náklady spojené s běžnou údržbou a drobné úpravy v budově související s jejím užíváním hradí nájemce. Drobnými úpravami souvisejícími s užíváním budovy se rozumí opravy budovy, jakož i výměny drobných součástí jednotlivých předmětů zařízení nebo vybavení budovy, nepřekročí-li částka na opravu v každém jednotlivém případě hodnotu 1.500,- Kč.
4. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu nutnost těch oprav v budově, jejichž provedení je povinen zajistit pronajímatel. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, odpovídá za škodu takto vzniklou.
5. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v budově bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
6. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele dát budovu nebo její část do podnájmu třetí osobě.
7. Nájemce je povinen pronajímateli na jeho výzvu umožnit přístup do budovy za účelem kontroly, zda nájemce užívá budovu řádným způsobem, ke kontrole technického stavu jednotky a ke zjištění nutných oprav budovy. Tato výzva musí být nájemci oznámena nejméně 48 hodin před plánovanou kontrolou.
8. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli v posledním měsíci trvání smlouvy prohlídky za účelem dalšího pronájmu. Tyto prohlídky budou oznámeny nájemci nejméně 48 hodin před plánovanou prohlídkou.

## **VII. Ukončení nájmu, vyklizení budovy nájemcem**

1. Nájem sjednaný touto smlouvou skončí uplynutím sjednané doby nájmu nebo písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemce.
2. Každá ze smluvních stran může nájem ukončit písemnou výpovědí s uvedením data, ke kterému nájem končí. Tato výpovědní lhůta je 3 měsíční a počíná běžet 1. dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi.
3. Pronajímatel má dále právo od této smlouvy odstoupit, neuhradí-li nájemce nájemné za první kalendářní měsíc a kauci specifikovanou výše v článku V. ani do 30 dnů od uzavření této smlouvy.
4. Pronajímatel má dále právo od této smlouvy odstoupit, v případě, že nájemce neuhradí nájemné za dva měsíce. V tomto případě má pronajímatel právo dát výpověď z nájemní smlouvy s 15-ti denní výpovědní lhůtou.
5. Pronajímatel má dále právo od této smlouvy odstoupit, v případě, že nájemce neuhradí nájemné za dva měsíce. V tomto případě má pronajímatel právo dát výpověď z nájemní smlouvy s 15-ti denní výpovědní lhůtou.
6. Nájemce je povinen vyklidit předmět nájmu nejpozději ke dni skončení smlouvy. Ke dni skončení smlouvy bude sepsán předávací protokol. Budova bude uvedena nájemcem do původního stavu, s výjimkou obvyklého opotřebení, to samé se týká vnitřního vybavení a zařízení.
7. Případné škody způsobené na vybavení a zařízení je nájemce povinen ihned uhradit pronajímateli.

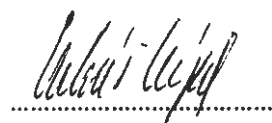
## **VIII. Závěrečná ujednání**

1. Tato smlouva je uzavřena podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Právní vztahy nespécifikované v této smlouvě se řídí obecně závaznými předpisy České republiky.
2. Tato smlouva je uzavřena ve dvou stejnopisech v českém jazyce. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom stejnopise.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami. Smlouva se stává účinnou dnem zaplacení prvního nájmu a finanční kauce.
4. Tato smlouva může být změna pouze oboustranně odsouhlaseným a podepsaným dodatkem.
5. Veškeré majetkové spory vyplývající z této smlouvy nebo s ní související budou s vyloučením pravomoci obecných soudů řešeny v rozhodčím řízení v souladu se zákonem č. 216/1994 Sb., před jediným rozhodcem určeným Arbitrážním soudem České republiky o.s., se sídlem v Praze. Rozhodce bude určen a rozhodčí řízení bude vedeno dle Rozhodčího řádu Arbitrážního soudu České republiky..

6. Účastníci této smlouvy po jejím přečtení prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, že byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé vůle a nebyla ujednána v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

**V zastoupení majitele**

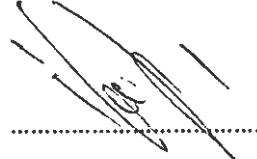
**Datum 21.12.2011**



**Lukáš Répal**

**Nájemce**

**Datum 21.12.2011**



**Tetiana Ivaschuk**

**Přílohy:**

- 1) Předávací protokol
- 2) Kopie plné moci majitele na společnost
- 3) Kopie plné moci společnosti na zástupce
- 4) Informace z listu vlastnictví nemovitosti