



Smlouva o **GARANTOVANÉM NÁJMU BEZ STAROSTÍ**

Díky této službě se my staráme a vy si můžete užívat ušetřeného času.

Touto smlouvou nám pronajímáte Vaši Nemovitost a my se Vám zavazujeme hradit dohodnuté nájemné a o Vaši nemovitost se starat a pečovat.

PRONAJIMATEL:

a

NÁJEMNCE:

PANTHERA COMFY RENT s.r.o.

zapsaná v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 29324

se sídlem Denisova 291/35, 779 00 Olomouc

IČ 277 726 24,

číslo účtu: 248026028/0600

zastoupená: Lukášem Hrubým, jednatelem a Davidem Andersem, jednatelem

kontaktní e-mail: lukas.hruby@pantherareality.cz případně david.anders@pantherareality.cz

I. Předmět nájmu.

Město/obec:

Ulice a číslo popisné:

Číslo bytové jednotky:

Dispozice:

Patro:

Podíl na společných prostorách:

List vlastnictví:

Katastrální úřad:

Výměra:

Další specifikace:

Na co se můžete, jako vlastník Nemovitosti spolehnout?

1. Vzhledem k tomu, že jsme Váš nájemník, tak Vám hradíme nájem stále. Hradíme jej i v případě, kdy v bytě nikdo nebydlí.
3. Nájem Vám hradíme i tehdy, pokud nám podnájemník nebude hradit nájem.
4. Nemovitost Vám v vrátíme v původním stavu. O podrobnostech týkající se zejména běžného opotřebení píšeme v dalších ustanoveních této dohody.
5. Nemovitost budeme pravidelně udržovat a dělat na něm běžnou údržbu a drobné opravy dle nařízení vlády 308/2015 Sb. 6. Bez ohledu na to, zda do Vaší Nemovitosti seženeme podnájemníka či nikoli, máte garanci toho, že od okamžiku předání Nemovitost a i po uplynutí následných dvou celých kalendářních měsíců, budete pravidelně dostávat nájemné, pokud se nám nepodaří zajistit podnájemníka pro vaši Nemovitost již dříve.

II. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Dobré vztahy v domě jsou pro nás důležité, a proto v našich podnájemních smlouvách povínujeme podnájemce k dodržování domovního řádu a k respektu práv a povinností ostatních vlastníků a nájemníků domu. V případě, že by se tak nestalo, uděláme vše pro nápravu. Nejprve dáme podnájemci prostor pro zlepšení a uděláme na Nemovitosti fyzickou prohlídku. V případě, že se situace nezlepší, budeme konat právní kroky k ukončení podnájemního vztahu a co nejdřívejšímu převzetí Nemovitosti nazpět.
2. V případě, že na Nemovitosti, či domě budete chtít dělat opravy (třeba výměna oken) a v případě, že ji lze provést bez většího nepohodlí nájemce/podnájemce, popřípadě pokud ji budete dělat na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma, jsme povinni tuto úpravu strpět.

3. Domluvili jsme se, že nejsme oprávněni provést úpravu, přestavbu či jinou změnu Nemovitosti bez Vašeho výslovného souhlasu. Běžnou údržbu Nemovitosti, dle nařízení vlády 308/2015 Sb. jsme povinni provádět, kontinuálně a na svůj účet, popřípadě na účet podnájemce, přičemž k provádění běžné údržby není Vašeho souhlasu zapotřebí. V případě, že částka za běžnou údržbu bude překročena a na Nemovitosti budou nutné opravy, dáme Vám tuto skutečnost vědět a budete mít dvě možnosti:

- a. Nemovitost či její součást sám anebo Vámi pověřenou osobou opravit na vlastní náklad.
- b. Nemovitost či její součást opravíme my a náklad Vám vyfakturujeme.

III. Doba nájmu

Doba nájmu se sjednává na dobu určitou, a to na rok od podpisu této smlouvy s možností prodloužení. Výpovědní doba se sjednává ve výši dvou měsíců.

IV. Nájemné

Nájemné se sjednává na částku: a bude hrazeno v pravidelných splátkách vždy kv měsíci. Číslo účtu pro hrazení garantovaného nájemného:

V. Výpověď nájemní smlouvy

Výpovědní doba běží od prvního dne následujícího kalendářního měsíce poté, co výpověď přišla druhé straně.

Kdy můžete dát výpověď s okamžitou platností:

- V případě, kdy Vám celý jeden měsíc neuhradíme nájemné.
- V případě, že porušíme hrubě nějakou svoji povinnost.
- V případě využívání Vaší Nemovitosti v rozporu s touto smlouvou.

Kdy Vám můžeme vypovědět nájemní smlouvu s výpovědní dobou 1 měsíc?

V případě, že se stane nepředvídatelná situace, jako je zejména:

- Změna ekonomické situace na trhu, kdy ceny nájmu na trhu nemovitých věcí budou klesat více, než jsme schopni pokrýt naším cash flow (o více jak 5-10 %). Pokud by tato situace nastala, doložíme Vám ji z veřejně dostupných statistik či cenových map. Před tím, než takto učiníme, uděláme vše proto, aby naše spolupráce mohla i přesto dál pokračovat
- Změna politické situace (změna režimu, změna pravidel v pronajímání...).
- Válečný konflikt, ekologická havárie, pandemie apod.

VI. Závěrečná ujednání

1. Tato smlouva, jakož i práva a povinnosti vzniklé na základě této smlouvy nebo v souvislosti s ní, se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Tato smlouva může být měněna pouze písemně, a to dodatkem odsouhlaseným a podepsaným oběma smluvními stranami.
3. Veškeré písemnosti dle této smlouvy budou doručovány osobně nebo zasílány poštou na adresu druhé smluvní strany uvedenou v záhlaví této smlouvy, případně na adresu, kterou si smluvní strany písemně sdělí v průběhu trvání této smlouvy.
4. Ohledně doručování písemností dle této smlouvy se uplatní domněnka doby dojití dle ust. § 573 občanského zákoníku.
5. Smluvní strany se zavazují vykonat veškerá jednání, jichž je podle této smlouvy, právních předpisů či z jiného důvodu zapotřebí k tomu, aby došlo k plné realizaci transakcí předvídaných touto smlouvou, a to i v případech, kdy to tato smlouva výslovně nezmiňuje.
6. Je-li některé ustanovení této smlouvy neplatné, relativně neúčinné nebo nevynutitelné či stane-li se takovým v budoucnu, je či bude neplatné, relativně neúčinné nebo nevynutitelné pouze toto ustanovení a nedotýká se to platnosti a vynutitelnosti ustanovení ostatních. Smluvní strany se zavazují vadné ustanovení bezodkladně nahradit ustanovením bezvadným, které v nejvyšší možné míře bude odpovídat obsahu a účelu vadného ustanovení.
7. Tato smlouva vstupuje v platnost a účinnost dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
8. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že ustanovení § 2231, § 2312 a § 2315 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, se na jejich smluvní vztah neuplatní a jeho aplikaci vylučují.
9. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely na základě vážné a svobodné vůle, smlouvu pročetly, jejímu obsahu porozuměly.
10. Smluvní strany prohlašují, že k tomuto právnímu jednání nebyly přinuceny hrozbou tělesného nebo duševního násilí a zároveň vylučují, že by byla tato smlouva uzavřena za použití lsti a na důkaz toho připojují své vlastnoruční podpisy.

V dne

V dne

.....

Pronajímatel

.....

Nájemce

