

Nájemní smlouva k bytu

Níže uvedeného dne, měsíce, roku uzavřeli

JUDr. David Termer, insolvenční správce dlužníků Tomáše Nápravníka a Marie Nápravníkové v insolvenčních řízeních vedených u Městského soudu v Praze pod čj. MSPH 93 INS 9138 / 2010 (Tomáš Nápravník) a MSPH 60 INS 8840 / 2012 (Marie Nápravníková).

jako pronajímatel

(dále označován jako pronajímatel)

a

Tomáš Nápravník, narozen 12.10.1999, bytem: Jeremenkova 1171/102, 140 00, Praha 4

a

Ondřej Nápravník, narozen 12.10.1999, bytem: Jeremenkova 1171/102, 140 00, Praha 4

(dále označování společně jako nájemce)

(ve smlouvě společně dále jen jako smluvní strany)

tuto

Nájemní smlouvu

I. Předmět smlouvy

1. Touto nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci (a členům jeho domácnosti) k zajištění bytových potřeb byt (jako předmět nájmu) označený v čl.II. této smlouvy.
2. Pronajímatelem je JUDr. David Termer, insolvenční správce dlužníků Tomáše Nápravníka a Marie Nápravníkové na základě rozhodnutí o úpadku a konkurzu na majetek dlužníků v insolvenčních řízeních vedených u Městského soudu v Praze pod čj. MSPH 93 INS 9138 / 2010 (Tomáš Nápravník) a MSPH 60 INS 8840 / 2012 (Marie Nápravníková).
3. Společnými nájemci jsou zletilí synové obou dlužníků.
4. Nájemní smlouva se uzavírá na základě pokynu zajištěného věřitele prvního v pořadí, společnosti PACTIO Invest a.s., ze dne 6.9.2019, který byl odsouhlasen zajištěnými věřiteli v dalším pořadí, který tvoří jako příloha č. 1 nedílnou součást této smlouvy.

II. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu dle této smlouvy je:
 - a. Bytová jednotka č. 1171/5
 - b. Zahrada – pozemek parc. č. 1834/26
 - c. Sklep – nebytová jednotka č. 1171/334
 - d. Sklep – nebytová jednotka č. 1171/336
 - e. Garážová stání GS 77 a GS 94
 - f. vše v kú Podolí, obec Praha, v domě na adrese Jeremenkova 1171/..., Praha 4, 140 00.
2. Předmět nájmu je zapsán v majetkové podstatě v insolvenčních řízeních obou dlužníků
3. Jelikož nájemci byt, spolu s rodinnými příslušníky, v současné chvíli užívají, neproběhne žádné předání bytu, ani nebude sepsán předávací protokol.

III. Doba nájmu

1. Nájem bytu se uzavírá na dobu určitou pěti let počítanou od data nabytí účinnosti smlouvy.
2. Smlouva nabude účinnosti po splnění dvou odkládacích podmínek, a to splněním poslední z nich:
3. Nájemci a případně další odvolatelé vezmou zpět odvolání proti rozsudku ve věci vedené u Městského soudu v Praze pod č.j. 93 ICm 1250/2011 a rozsudek ve věci ze dne 4.12.2018 tak nabyde právní moci ve výroku I a VII.
4. Dojde ke zpeněžení bytu v rámci shora označených insolvenčních řízení a vlastníkem bytu se stane nový majitel, na které přejdou práva a povinnosti dle této smlouvy.

IV. Nájemné a způsob úhrady

1. Nájemné je stanoveno dohodou smluvních stran ve výši 20.000,- Kč dvacet tisíc Kč) měsíčně. V nájemném je zahrnuto i užívání zařizovacích předmětů. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné průběžně vždy k 1. červenci příslušného roku počínaje rokem následujícím po nabytí účinnosti této smlouvy, a to o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok, zveřejněnou Českým statistickým úřadem (www.csu.cz).
2. Nájemné se nájemce zavazuje hradit měsíčně, nejpozději vždy k poslednímu dni měsíce předcházejícího měsíci, za který má být nájemné hrazeno.
3. Nájemce je rovněž povinen hradit pronajímateli zálohy na úhradu plnění za služby poskytované s užíváním bytu a zajišťované pronajímatelem. Výše záloh na úhradu služeb spojených s užíváním bytu stanoví pronajímatel v závislosti na zálohách hrazených pronajímatelem dodavatelům, resp. dle vyúčtování SVJ. Dojde-li ke změně výše těchto záloh, je pronajímatele oprávněn upravit výši záloh na služby spojené s užíváním bytu v souladu s těmito změnami. Nájemce se zavazuje uhradit veškeré služby spojené s užíváním bytu, nikoliv však příspěvek do fondu oprav, který jí je závazkem pronajímatele vůči SVJ.
4. Skutečná výše úhrad za služby se zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb dle platných právních předpisů za kalendářní rok, nejpozději do konce

následujícího roku. Pronajímatel se zavazuje vrátit nájemci vykázaný přeplatek ve vyúčtování služeb za posuzovaný kalendářní rok po doručení vyúčtování nájemci nejpozději do jednoho měsíce od předložení vyúčtování nájemci. Nájemce se zavazuje na výzvu doplatit případný vykázaný nedoplatek ve vyúčtování služeb za posuzovaný kalendářní rok ve stejné lhůtě.

5. Nezaplatí-li nájemce stanovené nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu do 5 dnů ode dne jejich splatnosti, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,1 % z dlužné částky za každý den prodlení.

V. Další ujednání

1. Nájemce není oprávněn na předmětu nájmu bez souhlasu pronajímatele činit jakékoliv stavební a jiné úpravy, které by vyžadovaly stavební povolení nebo stavební souhlas.
2. Nájemce může dát byt do podnájmu pouze se souhlasem pronajímatele. Nájemce může v bytě rozsahu přiměřeném poměrům v domě chovat zvíře.
3. Nájemce je povinen byt udržovat ve stavu způsobilém k užívání a je povinen dodržovat obecně závazné předpisy upravující požární ochranu, bezpečnost a hygienu. Je také povinen provádět a hradit ze svého běžnou údržbu a drobné úpravy související s užíváním bytu a je rovněž povinen umožnit pronajímateli přístup do všech prostor, jež jsou předmětem nájmu k provedení kontroly, provozní údržby, likvidaci havárií apod.
4. Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem v bytě, jsou povinni řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno, a dále je nájemce povinen písemně pronajímateli ve lhůtě 15 dnů oznámit veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to včetně jména, příjmení, data narození a státní příslušnosti těchto osob.
5. Pronajímatel se zavazuje, že vytvoří pro nájemce takové podmínky, aby mohl byt nerušeně užívat.
6. Při skončení nájmu bude mezi smluvními stranami zachycen písemně stav předmětu nájmu a stavy měřičů příslušných médií.
7. Ke skončení nájemního vztahu se nájemce zavazuje najatý byt vyklidit a vyklizený protokolárně pronajímateli předat. Současně bere na vědomí, že pronajímatel na něm může požadovat náhradu škody způsobené na předmětu nájmu. Předmět nájmu se zavazuje pronajímateli odevzdat ve stavu obvyklého opotřebení.

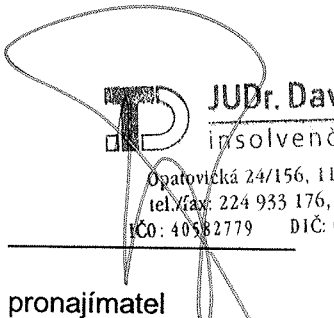
VI. Závěrečná ustanovení

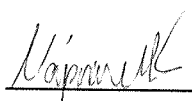
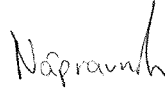
1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu poslední ze smluvních stran. Účinnosti nabývá po splnění odkládacích podmínek uvedených shora v článku III, odst. 2 smlouvy. Smluvní strany prohlašují, že se s obsahem smlouvy řádně seznámily, že byla sepsána dle jejich svobodné a vážné vůle a nebyla sjednána v tísní.
2. Tato smlouva se řídí právním řádem České republiky, a to zejména ustanoveními §§ 2235 a násl. zákona č.89/2012Sb., občanský zákoník.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech originálech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po dvou pare.

Příloha č. 1: Pokyn zajištěného věřitele

V Praze dne
19/12/2019

V Praze dne
13.12.


JUDr. David Termer
insolvenční správce
Opatovická 24/156, 110 00 Praha 1
tel./fax: 224 933 176, 222 510 760
IČO: 40582779 DIČ: CZ 6802120226
pronajímá

nájemce

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 14002-0166-0054
Podle ověřovací knihy posty: Praha 42
Vlastnoručně podepsal: ONDŘEJ NÁPRAVNÍK

Datum a místo narození: 12.10.1999, PRAHA 4, CZ

Adresa pobytu: PRAHA, PODULÍ, JEREMENKOVA 1171/102, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: 204287964
Občanský průkaz

Praha 42, dne 13.12.2019
Mítriková Jana

Podpis, úřední razítko

Ověřovací doložka pro legalizaci Poř.č.: 14002-0166-0091
Podle ověřovací knihy posty: Praha 42
Vlastnoručně podepsal: Tomáš Napravník

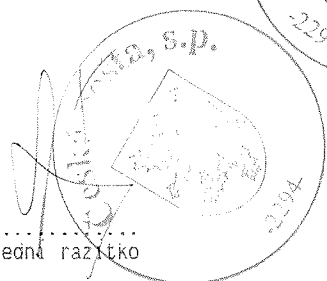
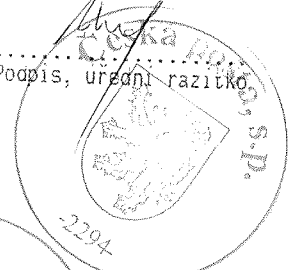
Datum a místo narození: 12.10.1999, Praha, CZ

Adresa pobytu: Praha, Jeremenkova 1171/102, CZ

Druh a č. předlož. dokl. totožnosti: 208367853
Občanský průkaz

Praha 42, dne 16.12.2019
Brožová Naděžda

Podpis, úřední razítko



JUDr. David Termer
Opatovická 24/156
110 00 Praha 1

ke sp.zn. MSPH 93 INS 9138/2010

V Praze dne 6.9.2019

Zajištěný věřitel: Pactio Invest a.s., IČ 282 14 374
se sídlem Praha 10, Vinohradská 1511/230, PSČ 100 00

Dlužník: Tomáš Nápravník, nar. 26.5.1975
bytem Mikanova 3261/3, 106 00 Praha 10, Záběhlice

Insolvenční správce: JUDr. David Termer
se sídlem Opatovická 24/156, 110 00 Praha 1

Věc: Pokyn zajištěného věřitele směřujícího ke zpeněžení nemovitosti

Vážený pane doktore,

ve věci insolvenčního řízení vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. **MSPH 93 INS 9138/2010**, si Vám tímto dovoluujeme oznámit, že jakožto zajištěný věřitel, jehož přihlášená pohledávka je zajištěna zástavním právem k nemovitostem zapsaným v majetkové podstatě dlužníka, tj.:

- bytová jednotka č. 1171/5, v budově č.p. 1171, postavené na parcele parc.č. 1833/95 – zastavěná plocha a nádvoří a příslušný spoluvlastnický podíl ve výši 10180/1114219 na společných částech budovy č.p. 1171 a pozemku parc. č. 1833/95, v k.ú. Podolí, obec Praha (dále jen „**Byt**“);
- jednotka č. 1171/334 (jiný nebytový prostor) v budově č.p. 1171, na pozemku parc.č. 1833/95 a spoluvlastnický podíl ve výši 300/1114219 na společných částech budovy č.p. 1171 a na pozemku parc.č. 1833/95 (dále jen „**Nebytový prostor**“);
- podíl o velikosti 2/55 na jednotce č. 1171/277 (garáž) a podíl jednotky výši 144734/1114219 na společných částech domu č.p.1171 v k.ú. Podolí, obec Praha (dále jen „**Garáž**“);

vlastnické právo k výše uvedeným nemovitostem je zapsáno na **LV č. 4919 a č. 5007**, vedenými Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro k.ú. Podolí, obec Praha. Byt, nebytový prostor a spoluvlastnické podíly dále společně jen „**Nemovitosti**“,

Vám, jakožto ustanovenému insolvenčnímu správci, udělujeme v souladu s ustanovením § 293 zákona č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon) pokyn ke zpeněžení Nemovitostí, a to **prostřednictvím soudního exekutora Mgr. Predraga Kohoutka, Exekutorský úřad Tábor, Čechova 298, 391 65 Bechyně**, ve smyslu ust. § 286 odst. 1 písm. d) a násl. IZ, za odměnu 3 % plus DPH.

Zajištěný věřitel dále souhlasí s uzavřením nájemní smlouvy k výše uvedeným nemovitostem, tak jak požádali insolvenčního správce děti dlužníka (žádost v příloze, nájem na 5 let, nájemné 20 000,- Kč měsíčně plus pravidelné měsíční platby dle předpisů SVJ), jejíž znění bude zajištěnému věřiteli zasláno k odsouhlasení.

S pozdravem



Miloš Naxera
na základě pověření za
Pactio Invest a.s.

Přílohy: Pověření, žádost dětí dlužníka

PACTIO INVEST

POVĚŘENÍ

Společnost

Pactio Invest a.s., IČ: 282 14 374
se sídlem Praha 10, Strašnice, Vinohradská 1511/230, PSČ 100 00,
zapsaná v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod sp.zn. B 13436,
zastoupena Ing. Miloslavem Vyhnalem, předsedou představenstva
(dále jen „společnost“)

ve smyslu ustanovení § 21 odst. 1 písm. b) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu,
v platném znění a ust. § 166 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění

POVĚŘUJE TÍMTO

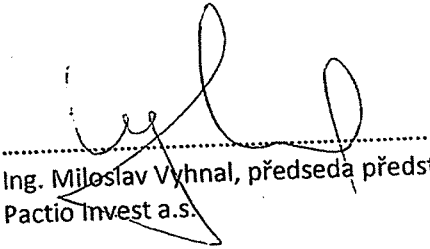
svého zaměstnance, pana

Ing. Miloše Naxeru, nar. 30.10.1966, bytem Ovčí hájek 2154/4, 155 00 Praha 5, korespondenční
adresa: Vinohradská 1511/230, 100 00 Praha 10
(dále jen „zaměstnanec“),

aby za společnost jednal, na její účet činil veškeré úkony a jinak ji zastupoval ve věcech týkajících se
insolvenčního řízení, jehož je společnost účastníkem, zejména pak odesílal a přijímal písemnosti,
podával návrhy, vzdával se nároků, činil námítky a vyjádření a veškeré úkony, které může věřitel činit
při přezkumném jednání, při jednání věřitelského orgánu, při udělování pokynů zajištěného věřitele,
jakož i v dalších případech předvídaných zákonem č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení
(insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zaměstnanec je oprávněn udělit třetí osobě plnou moc, aby jménem společnosti jednala a činila
úkony v rámci výše uvedeného oprávnění zaměstnance.

V Praze dne^{24.7.}..... 2017


Ing. Miloslav Vyhnal, předseda představenstva
Pactio Invest a.s.

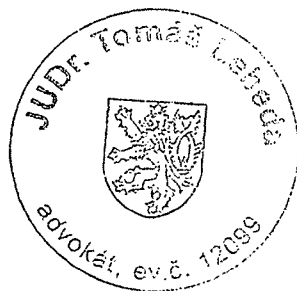
Prohlášení o pravosti podpisu:

Běžné číslo knihy o prohlášeních o pravosti podpisu 12886/160/2017/C.

Já, níže podepsaný JUDr. Ing. Tomáš Lebeda, advokát, se sídlem Na Sídlišti 152, 252 43 Průhonice, zapsán v seznamu advokátů vedeném Českou advokátní komorou pod ev. č. 12 099 prohlašuji, že tuto listinu přeđe mnou vlastnoručně v jednom vyhotovení podepsal Ing. Milošlav Vyhnaň, rod. č.: 691225/1885, bytem K Babímu dolu 423, Velké Popovice, jehož totožnost jsem zjistil z OP č. 202640846, vydaného dne 09.12.2013 Městským úřadem Říčany.

Podepsaný advokát tímto prohlášením o pravosti podpisu nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v této listině, ani její soulad s právními předpisy.

V Praze, dne 24. 07. 2017



Ověřovací doložka pro vidinaci
Podle ověřovací knihy pošty: Praha 01

Podř.č.: 18100-0318-0221

Tato úplná kopie, obsahující 2 stran, souhlasí doslovně s předloženou listinou, z níž byla pořízena a tato listina je prvopis, obsahující 2 stran.

Listina, z níž je vidinovaná listina pořízena, obsahuje viditelný zajišťovací prvek, jenž je součástí významu této listiny.

Praha 01 dne 30.11.2018
Leitnerová Karolína

Podř.č.: 18100-0318-0221

