Překlad z bulharštiny

|  |
| --- |
| Dnes, …….12.2020, v Sofii, podle čl. 228 a násl. Zákona o povinnostech a smlouvách je uzavřena tato smlouva mezi: |
| DNK-2000 OOD, daň.reg.BG131283316, adresa: Sofie, ul.. “Petko Karaveliv” 18А, zodpovědná osoba Neli Božinova  Dále jen jako PRONAJÍMATEL  a |
| Česká centra , zastoupená ředitelkou Českého centra Sofie Dagmar Ostřanskou, l.k. č. 780102042, vystavena od MZV Bulharska dne 21.02.2018, s platností do 25.02.2021, IČO 000678182  Dale jen jako NÁJEMCE |
| Smluvní strany se dohodly o následujícím: |
| I. PŘEDMĚT SMLOLUVY |
| 1.1. Pronajímatel se zavazuje poskytnout NÁJEMCI k dočasnému užívání za úplatu následující vlastní nemovitost: zařízený byt, který se nachází v Sofii, čtvrť Boyana, 50 Sevastokvator Kaloyan str., 2. patro, apt. 2, skládající se z: vstupní hala, obývací pokoj s kuchyňským koutem, koupelna, dvě ložnice, šatna. |
| 1.2. Nemovitost dle bodu.1.1. se poskytuje NÁJEMCI jako byt. |
| 1.3.Pronajímatel prohlašuje, že majetek, na který se vztahuje tato smlouva, je jeho majetkem. Nejpozději v době podpisu této nájemní smlouvy předá PRONAJÍMATEL NÁJEMCI kopie všech dokumentů potvrzujících jejich vlastnické právo k nemovitosti. |
| 1.4.V případě, že bude zpochybněno vlastnictví stávajího majetku nebo právo PRONAJÍMATELE pronajmout tento majetek, tento nese plnou odpovědnost za ochranu svých práv a veškeré vzniklé náklady s tím spojené jsou na jeho účet. NÁJEMCE není ve sporu vázán на PRONAJÍMATELE. Pokud se prokáže, že PRONAJÍMATEL není oprávněn poskytnout nemovitost za úplatu, NÁJEMCE má právo okamžitě pozastavit platby a datum ukončení nájmu se bude shodovat s touto poslední platbou. V tomto případě PRONAJÍMATEL vrátí veškeré zálohy provedené za období po tomto datu. |
| 1.5.V případě, že PRONAJÍMATEL převádí práva na uvedená v této smlouvě na třetí osobu, zavazuje se zahrnout do smlouvy o převodu ustanovení, že tato nájemní smlouva zůstává v platnosti po celou dobu zde uvedenou. Pokud se to ukáže jako nemožné, dluží PRONAJÍMATEL pokutu ve výši jednoho měsíčního nájemného. |
| II. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE : |
| 2. PRONAJÍMATEL se zavazuje:  2.1.Předat výše popsaný majetek, vhodný k užívání za účelem bytové potřeby zástupce NÁJEMCE, včetně jeho rodinných příslušníků. Při předávání výše uvedené nemovitosti, předmětu stávající smlouvy, strany podepisují předávací protokol, který je nedílnou součástí této smlouvy. |
|  |
| 2.2. Zajistit klidné a nerušené užívání nemovitosti po dobu trvání této smlouvy. |
| III. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE: |
| 3. NÁJEMCE se zavazuje: |
| Užívat předmět, který mu byl poskytnut podle účelu uvedeného ve smlouvě - pro bytové potřeby. Jakékoli změny v interiéru nebo architektonické úpravy prostor nejsou možné, s výjimkou výslovného písemného souhlasu Pronajímatele. Veškerá vylepšení provedená NÁJEMCEM zůstávají ve prospěch Pronajímatele, s výjimkou těch, která po demontáži nevyžadují náklady na obnovení původního vzhledu domu nebo budou předmětem jiné smlouvy mezi stranami; |
| 3.2.Pravidelně a včas platit cenu za pronájem, podle bodu 7.1. této smlouvy; |
| 3.3. Okamžitě informovat Pronajímatele o škodách a zásazích třetích osob na majetku; |
| 3.4. ukončit užívání nemovitosti ve sjednaném termínu, pokud není prodlouženo; |
| 3.5 Po ukončení této smlouvy, bez ohledu na to, z jakých důvodů byla ukončena, předat nemovitost, vyčištěnou a ve stavu odpovídajícímu obvyklé zastaralosti jejího užívání, což je zohledněno v předávacím protokolu. Veškerá poškození majetku, s výjimkou škod způsobených běžným opotřebením, hradí NÁJEMCE v ceně obvyklé. |
| 3.6. Hradit PRONAJÍMATELI veškeré náklady spojené s užíváním bytu , jako je plyn, elektřina, voda, internet a kabelová televize, do 5 dnů po řádném předložení faktury. Poplatky a platby uvedené v bodě 3.6. budou splatné po celou dobu trvání smlouvy a budou zahrnovat take platby všech faktur/účtenek přijatých po skončení platnosti smlouvy, ale vztahujících se k období zahrnutému do jejího trvání. |
| 3.7. PRONAJÍMATEL bude platit veškeré daně související s vlastnickým právem nebo omezenými skutečnými právy, vztahující se k nemovitosti. |
| 3.8. PRONAJÍMATEL pronajímá nemovitost NÁJEMCI za účelem jejího použití jako byt. NÁJEMCE nemá žádné právo užívat majetek k nezákonným účelům a je povinen dodržovat všechny zákony a předpisy týkající se hluku, bezpečnosti, hygieny, požadavků na požární bezpečnost atd., Jakož i neporušovat práva ostatních nájemců a obyvatel.  NÁJEMCE je povinen užívat nemovitost a pečovat o ni jako dobrý hospodář, který se stará o její řádné užívání. Je povinen nepoškozovat prostory a budovu, jejíž jsou součástí, společné části, které k nim patří, jakož i nábytek a zařízení. V případě poškození nábytku poskytnutého PRONÁJÍMATELEM NÁJEMCI náklady na jeho odstranění jsou na náklady NÁJEMCE. Tyto náklady nesmí překročit hodnotu nábytku.  3.9. Domácí zvířata nejsou povolena. |
| PRONÁJEM TŘETÍM OSOBÁM |
| 4. NÁJEMCE nemá právo dále pronajímat nemovitost nebo její část třetím osobám. |
| V. TERMÍN |
| 5. Tato smlouva se uzavírá na dobu 1 /jednoho/ roku, počínaje dnem 22.12.2020. |
| 6. Prodloužení této smlouvy bude automatické o další rok, pokud nebude písemně ukončeno NÁJEMCEM nebo PRONAJÍMATELEM s výpovědní lhůtou jednoho měsíce před vypršením konečné doby pronájmu, tedy do 22.11.2021, resp. příslušného kalendářního roku. |
| VI. NÁJEMNÍ CENA |
| 7. NÁJEMCE je povinen platit měsíční nájemné ve výši 1000 /jedentisíc/ EUR nebo v BGN, vypočítanou podle fixního kurzu BNB.  7.1. Nájemné bude hrazeno předem mezi 20. a 25.dnem v měsíci předcházejímu období, ke kterému se nájemné vztahuje a nejpozději do pěti pracovních dnů v měsíci, ke kterému se nájemné vztahuje, a to bez předchozího upozornění nebo požadavku.  7.2. Měsíční nájemné, jakož i všechny ostatní platby podle této smlouvy, budou prováděny bankovním převodem na účet určený PRONAJÍMATELEM:  JUROBANK I EF DŽI BULGARIA AD  IBAN:xxxxxxxxxxxxxxx  BIC : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx |
| 8. Dne 22.12.2020 NÁJEMCE zaplatí nájemné za období 22.12.2020 - 31.01.2021 ve výši 1334 /jedentisíctřistatřicet čtyři/ EUR nebo v BGN, přepočítáno platným kurzem BNB. |
| 9. V případě, že se NÁJEMCE opozdí se zaplacením nájemného v termínu dle bodu 7.1, dluží pokutu ve výši 0,2% z měsíční ceny pronájemného za každý den po splatnosti, nejdéle však do 5 dnů od termínu uvedeného v bodě 7.1. V případě, že zpoždění není způsobeno vinou PRONAJÍMATELE nebo na základě předchozí dohody mezi stranami, má PRONAJÍMATEL právo jednostranně vypovědět smlouvu s pětidenní výpovědní lhůtou. V takovém případě bude NÁJEMCE upozorněn, aby opustil nemovitost do 5 dnů, a PRONAJÍMATEL má právo vstoupit do svého majetku, což nebude považováno za svévolnost. |
| 10. Nájemce při podpisu této smlouvy zaplatí kauci ve výši jednoho měsíčního nájemného 1000 /jedentisíc/ EUR jako záruku za splnění svých povinností vyplývajících z této smlouvy a tato částka je vratná při ukončení smlouvy podle bodu 16 nebo po skončení nájmu v souladu s podmínkami uvedenými v bodech 10.1 a 10.2.  10.1. Po vypršení platnosti této smlouvy nebo po jejím ukončení podle podmínek bodu 16 může PRONÁJÍMATEL použít kauci k úhradě nákladů na spotřební materiál, které NÁJEMCI vznikly během smluvního vztahu, jako například spotřeba elektřiny, vody a atd. nebo náklady spojené s opravou za účelem obnovení původního stavu bytu, jaký byl na začátku pronájmu. Toto bude uvedeno v předávacím protokolu při ukončení nájmu, kdy NÁJEMCE vrací byt PRONAJÍMATELI. Do výše uvedeného nespadá vymalování stěn nemovitosti a další náklady spojené s běžným opotřebením majetku.  10.2 Po odečtení všech výdajů z depozitní částky se PRONAJÍMATEL zavazuje vrátit zbytek kauce NÁJEMCI.  10.3. V případě, že výše kauce nebude stačit na pokrytí všech nákladů, je NÁJEMCE povinen uhradit PRONAJÍMATELI dodatečné náklady, a to do 10 dnů po obdržení písemného oznámení včetně přiložené originální faktury. Částka kauce bude vrácena v den obdržení všech faktur za režijní náklady vztahujících se k době užívání nemovitosti NÁJEMCEM. |
| VII. OPRAVY  11. NÁJEMCE je povinen na vlastní náklady odstranit veškeré škody, které způsobí sám, a to se souhlasem PRONAJÍMATELE.  11.1. NÁJEMCE se zavazuje k povinnosti drobných oprav a údržby tak, že odsouhlasuje předem s PRONAJÍMATELEM jejich realizaci. Smluvní strany se dohodly, že pod drobnými opravami se rozumí opravy nezbytné k odstanění škod způsobených běžným používáním, jako je znečištění, výměna žárovek, poškození zámků, vodovodních baterií a podobně.  11.2. NÁJEMCE nemá právo provádět vylepšení, architektonické, strukturální nebo jiné změny v interiéru a / nebo exteriéru výše uvedených prostor bez předchozího písemného souhlasu PRONAJÍMATELE. |
| 12. PRONAJÍMATEL se zavazuje udržovat pronajatý majetek v dobrém provozním stavu a bude odpovědný za všechny hlavní opravy.  12.1. Smluvní strany se dohodly, že pod pojmem hlavní opravy se rozumí opravy nezbytné k odstranění poškozené konstrukce budovy (stěny, podlahy, stropy, střecha, dveře a okna), jakož i opravy a údržba všech hlavních instalací domu, jako jsou vodovodní instalace, elektroinstalace, topení , odvodnění.  12.2 PRONAJÍMATEL odpovídá za údržbu a opravy elektrického zařízení v bytě a za výměnu vybavení (lednice, sporák, myčka nádobí) na vlastní náklady, kromě případů, kdy za škodu nese odpovědnost NÁJEMCE.  12.3. PRONAJÍMATEL se zavazuje je opravit co nejdříve, což je u každého konkrétního případu upřesněno podle složitosti poškození a termín jeho odstranění začíná plynout dnem oznámení NÁJEMCEM o příslušném poškození.  12.4. Náklady na hlavní opravy jsou na účet PRONAJÍMATELE, s výjimkou případů, kdy v důsledku chování NÁJEMCE /činnosti nebo bezčinnosti/ došlo ke škodě bez ohledu na formu zavinění /záměru nebo nedbalosti/. V těchto případech se strany mezi sebou dohodnou na postupu opravy, jako je přístup do bytu aj.  12.5. NÁJEMCE bere na vědomí, že elektřinu, studenou vodu, plyn, internet, televizi, zabezpečovací systémy poskytují příslušné společnosti a PRONAJÍMATEL nemůže nést žádnou odpovědnost, pokud nejsou k dispozici z důvodů mimo jeho kontrolu. |
| 13. Je možné, aby se strany dohodly, že opravy podle předchozího bodu 12 bude provádět NÁJEMCE nebo jeho zástupce, je však nutný písemný souhlas PRONAJÍMATELE a smluvní strany se předem dohodnou na výši nákladů na opravu a způsobu úhrady. |
| 14. V případě, že PRONAJÍMATEL neprovede opravu podle bodu 12.3 nebo nedá písemný souhlas s opravou podle bodu 13 ve sjednané lhůtě po oznámení, má NÁJEMCE právo provést opravu sám a o všechny vzniklé náklady s tím spojené sníží následující měsíční částku nájemného /bude podloženo příslušnými doklady /. Tento způsob náhrady může požadovat pouze v případě, že škoda je způsobena z důvodu, za který PRONAJÍMATEL zodpovídá. |
| 15. PRONAJÍMATEL má právo získat přístup do nemovitostem po 48hodinovém upozornění NÁJEMCI jedenkrát za měsíc. Přístup může být odepřen pouze v případě, kdy je NÁJEMCE mimo území země. Pronajímatel má právo získat přístup k nemovitosti okamžitě v případě havárie nebo vyšší moci, jako je požár, zemětřesení atd. |
| VIII.UKONČENÍ SMLOUVY |
| 116. Stávající smlouva může být ukončena: |
| 16.1. po uplynutí termínu uvedeném v bodě 5; |
| 16.2. po vzájemné dohodě stran, vyjádřené písemně |
| 16.3. s jednoměsíční písemnou výpovědí NÁJEMCE nebo s jednoměsíční písemnou výpovědí PRONAJÍMATELE, po uplynutí prvních šesti měsíců doby pronájmu. Strana, která požaduje ukončení před uplynutím lhůty uvedené v bodě 5, je povinna zaplatit pokutu ve výši měsíčního nájemného. |
| 16.4. v případě změny legislativy týkající se práva PRONAJÍMATELE nebo NÁJEMCE pronajmout nemovitost.  16.5. Diplomatická doložka – PRONAJÍMATEL si je vědom skutečnosti, že NÁJEMCE nemůže být považován za odpovědného za neplnění nebo zpoždění svých povinností a plnění smlouvy z důvodů mimo kontrolu NÁJEMCE, například jako je ukončení pobytu NÁJEMCE v Bulharsku, zejména ze strany MZV České republiky. Oznámení o výše uvedeném ukončení funkčního období NÁJEMCE bude doručeno s 30denní výpovědní lhůtou. |
| 17. V případě hypotézy v bodu 16.4 se strany dohodly, že NÁJEMCE opustí nemovitost co nejdříve v souladu se svými povinnostmi vyplývajícími z této smlouvy a PRONAJÍMATEL vrátí příslušnou část předem přijatého měsíčního nájemného. |
| IX. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ |
| 18. Všechny spory a neshody, které mohou vzniknout v souvislosti s touto smlouvou a které strany nemohou navzájem vyřešit přátelsky, budou řešeny v souladu s bulharským právem. |
| 19. Adresa pro zasílání písemné korespondence PRONAJÍMATELE je xxxxxxxxxx  e-mail: [xxxxxxxxx](mailto:neli.b.bojilova@gmail.com)  Mobilní telefon: xxxxxxxxx  20. Adresa pro zasílání písemné korespondence NÁJEMCI je:  e-mailem: xxxxxxxxxx  mobilní telefon: xxxxxxxxxxx |
| 221. Všechna oznámení se zasílají na výše uvedenou e-mailovou nebo fyzickou adresu. V případě, že PRONAJÍMATEL nebo NÁJEMCE změní uvedené adresy pro korespondenci, jsou povinni to druhé straně písemně oznámit do jednoho měsíce. |
| 222. V případě nesplnění povinnosti podle výše uvedené položky 21 kteroukoli ze Stran se jakékoli oznámení zaslané na adresu uvedenou v bodech 19 a 20 považuje za platné. |
| 23. Jakákoli změna v ustanoveních této smlouvy se provádí s dodatkem - nedílnou součástí smlouvy. |
| Tato smlouva je sepsána ve dvou stejných vyhotoveních v jazyce bulharském – po jednom pro každou ze stran podepsáno oběma stranami. |
| NA DŮKAZ výše uvedeného smluvní strany podepsaly níže:  PRONAJÍIMATEL    / /    NAJEMCE:...........................................................  / / |