



S M L O U V A o nájmu bytu č. 2208/2014-SML

Povodí Vltavy, státní podnik

sídlo: Holečkova 8, Praha 5, PSČ 150 24
statutární orgán: RNDr. Petr Kubala, generální ředitel
zmocněn k uzavření smlouvy: [redacted] ředitel závodu Dolní Vltava,
Grafická 36, Praha 5 – Smíchov, PSČ 150 21
bankovní spojení: Komerční banka, a. s., pobočka Praha 5
číslo účtu: [redacted]
IČO: 70889953
DIČ: CZ70889953
zápis v obchodním rejstříku: Městský soud v Praze, oddíl A, vložka 43594

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

MATTEO s. r. o.

sídlo: Nám. Bratří Čapků 1244/6, České Budějovice, PSČ 370 07
oprávněn k podpisu smlouvy: Ing. Radovan Matzner, jednatel
bankovní spojení: Komerční banka, a. s.
číslo účtu: [redacted]
IČO: 46683062
DIČ: CZ46683062 (plátce DPH)
zápis v obchodním rejstříku: Krajský soud v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 1739

(dále jen „**nájemce**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu rodinného domu
v souladu se zněním zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

I. Předmět nájmu

1.1. Ke dni uzavření této smlouvy je pronajímatel oprávněn, podle zákona č. 305/2000 Sb., o povodích, a podle zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, hospodařit s majetkem České republiky zapsaným u katastrálních úřadů na příslušných listech vlastnictví, a to mimo jiné i s rodinným domem **čp. 44**, na pozemku parc. č. st. 51/1, s pozemkem **parc. č. st. 51/1**, o výměře 1635 m², zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsané u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, na LV č. 53, pro katastrální území Dolany u Prahy, obec Dolany (dále jen „**předmět nájmu**“).

1.2. Součástí obytného domu specifikovaného v čl. 1. 1. tvoří bytová jednotka č. 1 o velikosti 3 + 1, která se skládá z:

- pokoje č. 1 o podlahové ploše	24,00 m ²
- pokoje č. 2 o podlahové ploše	17,28 m ²
- pokoje č. 3 o podlahové ploše	16,32 m ²
- kuchyně o podlahové ploše	14,20 m ²
- předsíně o podlahové ploše	17,64 m ²
- koupelny o podlahové ploše	5,60 m ²
- WC o podlahové ploše	1,98 m ²
- balkónu o podlahové ploše	3,80 m ²
- sklepa o podlahové ploše	16,32 m ²
- kotelny o podlahové ploše	13,02 m ²

- celková plocha 130,16 m²

dále jen „bytová jednotka“ či „předmět nájmu“

1.3. Pronajímatel se zavazuje přenechat výše uvedenou bytovou jednotku nájemci k zajištění přechodného bydlení (podnájmu) jeho zaměstnanců.

II.

Doba trvání nájmu

2.1. Pronajímatel a nájemce uzavírají tuto smlouvu o nájmu na dobu určitou **počínaje dnem 1. 12. 2014 a konče dnem 30. 11. 2015.**

2.2. Smluvní strany prohlašují, že předmět nájmu je způsobilý k obývání. O předání předmětu nájmu bude sepsán písemný protokol potvrzený oběma smluvními stranami.

III.

Nájemné a úhrada nákladů za poskytnuté služby

3.1. Výše měsíčního nájemného za pronájem předmětu nájmu byla sjednána v pevné částce **4.500 Kč** (slovy: čtyři tisíce pět set korun českých) + **DPH** (podle zákona č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů), platná ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.

3.2. Pronajímatel se zavazuje zajišťovat nájemci tyto služby spojené s nájmem:

- dodávka pitné vody
- likvidace splaškových vod
- osvětlení společných prostor
- dodávka elektrické energie

(to vše dále jen „služby“)

3.3. Nájemce se zavazuje hradit nájemné na bankovní účet pronajímatele [REDACTED], vedený u Komerční banky, a. s., pobočka Praha 5, na základě faktur vystavených pronajímatelem a doručených nájemci, a to měsíčně s datem uskutečnění zdanitelného plnění poslední den v běžném měsíci.

3.4. Nájemce se zavazuje uhradit náklady za služby (dodávka elektrické energie) na bankovní účet pronajímatele [REDACTED], vedený u Komerční banky, a. s., pobočka Praha 5, na základě faktur vystavených pronajímatelem a doručených nájemci s datem uskutečnění zdanitelného plnění ke dni doručení faktury dodavatelem služeb pronajímateli.

- 3.5. V případě sporu smluvních stran o dlužné nájemné není pronajímatel oprávněn nájem z tohoto důvodu vypovědět, uloží-li nájemce dlužné nájemné, případně jeho spornou část, do notářské úschovy a vyrozumí o tom pronajímatele.
- 3.6. Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy je plátcem DPH a předmět nájmu bude využívat k uskutečnění své podnikatelské činnosti. Nájemce se zavazuje, že skutečnost, že by v budoucnu během platnosti této smlouvy přestal být plátcem DPH nebo předmět nájmu přestal využívat k uskutečnění své podnikatelské činnosti, neprodleně písemně oznámí pronajímateli.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

4.1. Povinnosti pronajímatele:

Nájemní smlouva pronajímatele zavazuje:

- Přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k sjednanému účelu, udržovat po dobu nájmu dům ve stavu způsobilém k užívání.
- Odstranit poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
- Zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.
- Provádět ostatní údržbu předmětu nájmu a její nezbytné opravy, které není povinen provádět nájemce.

4.2. Práva a povinnosti nájemce:

Práva nájemce:

- Pronajímatel má právo požadovat, aby předmět nájmu užíval jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti předmětu nájmu a nebrání tomu, aby všechny mohly v domě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Povinnosti nájemce:

- Užívat předmět nájmu řádně v souladu s nájemní smlouvou.
- Dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v předmětu nájmu a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
- Provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu.
- Strpět úpravu předmětu nájmu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.
- Zjistí-li nájemce v předmětu nájmu poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce je povinen učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů

účelně vynaložených při zabrání vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.

- Platit nájemné dle této smlouvy.
- Provádět běžnou údržbu předmětu nájmu.
- Oznámit pronajímateli, že předmět nájmu má vadu, kterou je povinen odstranit pronajímatel, a to ihned poté, kdy ji zjistí nebo kdy při pečlivém užívání předmětu nájmu zjistit mohl.
- Uplatní-li třetí osoba vlastnické nebo jiné právo k věci předmětu nájmu nebo žádá-li třetí osoba vydání nebo vyklizení předmětu nájmu, je nájemce povinen to pronajímateli písemně oznámit; požádá-li o to, je pronajímatel povinen mu poskytnout ochranu. Neposkytne-li pronajímatel nájemci dostatečnou ochranu, může nájemce nájem vypovědět bez výpovědní doby. Bude-li nájemce rušen v užívání předmětu nájmu nebo jinak dotčen jednáním třetí osoby, má právo na přiměřenou slevu nájemného, pokud takové jednání třetí osoby pronajímateli včas oznámil.
- Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku předmětu nájmu, jakož i přístup k němu nebo do něj, za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vzniknou-li nájemci takovou činností pronajímatele obtíže, které nejsou jen nepodstatné, má právo na slevu z nájemného.

V. Podnájem

- 5.1. Nájemce může dát část předmětu nájmu do podnájmu pouze zaměstnancům nájemce. Poruší-li nájemce tuto povinnost, má se za to, že tím hrubě porušil svou povinnost vyplývající z této smlouvy.
- 5.2. Případný podnájem lze uzavřít pouze na dobu trvání této smlouvy o nájmu. Končí-li nájem, je nájemce povinen to sdělit včas podnájemci s uvedením rozhodných skutečností, kterými jsou zejména den skončení nájmu, délka výpovědní doby a počátek jejího běhu.
- 5.3. Umožní-li nájemce v souladu se zákonem a touto smlouvou užívat předmět nájmu třetí osobě, odpovídá pronajímateli za jednání této osoby stejně, jako kdyby předmět nájmu užíval sám.

VI. Změna vlastnictví

- 6.1. Změní-li se vlastník předmětu nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na nového vlastníka.
- 6.2. Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník předmětu nájmu.

VII. Skončení nájmu

- 7.1. Při odevzdání předmětu nájmu je nájemce oprávněn oddělit si a vzít si vše, co do předmětu nájmu vložil nebo na něj vnesl vlastním nákladem, je-li to možné a nezhorší-li se tím podstata předmětu nájmu nebo neztíží-li se tím nepřiměřeně jeho užívání.
- 7.2. Zanikne-li předmět nájmu dle této smlouvy, nájem skončí.

- 7.3. Zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu zčásti, má nájemce právo buď na přiměřenou slevu z nájmného, anebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby.

Výpověď nájmu pronajímatelem bez výpovědní doby

Pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu předmět nájmu odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, tedy zejména:

- a) nezaplatil-li nájmné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
 - b) poškozuje-li předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo
 - d) užívá-li neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- 7.4. Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájmcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.
- 7.5. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu pronajímateli v den, kdy nájem končí. Předmět nájmu je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se předmět nájmu za odevzdaný ihned.
- 7.6. Nájemce je povinen odevzdat předmět nájmu ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.
- 7.7. Nájemce je povinen odstranit v předmětu nájmu změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota předmětu nájmu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty předmětu nájmu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
- 7.8. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu předmětu nájmu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození předmětu nájmu, přecházejí upevněním nebo vložením do vlastnictví vlastníka předmětu nájmu. Nájemce má právo žádat, aby se s ním pronajímatel bez zbytečného odkladu vyrovnal; to neplatí o tom, co nájemce provedl bez souhlasu pronajímatele. Vyrovnání je splatné nejpozději ke dni skončení nájmu.
- 7.9. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájmného, neodevzdá-li nájemce předmět nájmu pronajímateli v den skončení nájmu, až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmětu nájmu skutečně odevzdá.
- 7.10. Zůstane-li v předmětu nájmu věc, o které lze mít za to, že patří nájemci, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce zjevně opustil.

XIII.

Závěrečná ustanovení

- 8.1. V ostatním se tato smlouva řídí obecně závaznými právními předpisy.
- 8.2. Pronajímatel předložil nájemci před podpisem této smlouvy průkaz energetické náročnosti předmětu _____ nájmu, _____ vypracovaný _____

██████████ (dále jen „průkaz“). Pronajímatel měl možnost se s tímto průkazem před podpisem této smlouvy řádně seznámit. Ověřená kopie průkazu byla pronajímatelem nájemci předána při podpisu této smlouvy, což nájemce stvrzuje podpisem této smlouvy.

- 8.3. Smlouva je vyhotovena ve 4 stejnopisech, z nichž pronajímatel obdrží 2 stejnopisy a nájemce 2 stejnopisy.

V Praze dne

V dne

.....
Povodí Vltavy, státní podnik
██████████
ředitel závodu Dolní Vltava

.....
MATTEO s. r. o.
Ing. Radovan Matzner
jednatel