

**Nájemní smlouva,**

kteřou níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavřeli podle ust. § 2201 a násl. zákona číslo 89/2012 Sb. v platném znění (občanského zákoníku)

Smlouva číslo:	13/17	
uzavřena dne	účinnost od	platnost do
	1.9.2017	neurčitá
Předmět:	NÁJEMNÍ SMLOUVA	

**Smluvní strany:**

- ENERGOAQUA, a.s.**  
sídlo: 1. máje 823, PSČ 756 61 Rožnov pod Radhoštěm  
jednatel: Ing. Oldřich Havelka - místopředseda představenstva  
společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka č. 334  
IČ : 15503461 , DIČ : CZ15503461  
(dále jen *pronajímatel*)

a

- Slatinné lázně Třeboň s.r.o.**  
sídlo: Lázeňská 1001, Třeboň II, 379 01 Třeboň  
jednatel: PhDr. Milan Kramárik- jednatel společnosti  
společnost je vedená u Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka č. 8137  
IČ : 25179896 , DIČ : CZ25179896  
(dále jen *nájemce*)

takto:

**Čl. I  
Předmět nájmu**

- Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem nemovitosti – budovy č.p. 640 na ulici Nádražní v Třeboni, která je postavena na pozemku parcelní č. 1750/1. Pronajímatel v této budově (bytový dům) přenechává nájemci za nájemné do užívání **byt č. 17**, o velikosti 29,7 m<sup>2</sup>, **byt č. 11** o velikosti 34 m<sup>2</sup> a **byt č. 16**, o velikosti 28,8 m<sup>2</sup> s ústředním vytápěním všech obytných místností, v I. nadzemním podlaží.
- A) Byt č 17** je tvořen : 1 pokojem o podlahové ploše 21,7 m<sup>2</sup>,  
příslušenstvím o podlahové ploše : vstupní chodba 3,7 m<sup>2</sup>,  
koupelna a WC 4,3 m<sup>2</sup>.  
Celková podlahová plocha bytu je 29,7 m<sup>2</sup>
- B) Byt č. 11** je tvořen : 1 pokojem o podlahové ploše 26,3 m<sup>2</sup>,  
příslušenstvím o podlahové ploše : vstupní chodba 3,8 m<sup>2</sup>,  
koupelna a WC 3,9 m<sup>2</sup>.  
Celková podlahová plocha bytu je 34 m<sup>2</sup>

C) Byt č 16 je tvořen : 1 pokojem o podlahové ploše 21,5 m<sup>2</sup>,  
příslušenstvím o podlahové ploše : vstupní chodba 3,8 m<sup>2</sup>,  
koupelna a WC 3,5 m<sup>2</sup>.  
Celková podlahová plocha bytu je 28,8 m<sup>2</sup>

(dále jen předmět nájmu- výše uvedené byty).

## Čl. II Doba nájmu

1. Nájem se uzavírá na dobu **neurčitou** od **01.09 2017**.

## Čl. III Osoby užívající předmět nájmu

1. Pronajímatel souhlasí, aby předmět nájmu byl poskytnut k užívání zaměstnancům nájemce, kteří jsou povinni dodržovat veškerá práva a povinnosti vyplývající z této smlouvy a občanského zákoníku s čímž se nájemce zavazuje tyto osoby seznámit.  
Nájemce je povinen oznámit počet osob žijících v předmětu nájmu bez zbytečného odkladu pronajímateli. Neučiní-li tak do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.
2. Pronajímatel si vyhrazuje právo udělení souhlasu s přijetím nového člena do domácnosti osoby žijící v předmětu nájmu. Dále má pronajímatel právo požadovat, aby v předmětu nájmu žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu.

## Článek IV. Předání bytu

1. Předmět nájmu uvedený v čl. I. této smlouvy, předá nájemci správce domu určený pronajímatelem. Převzetí předmětu nájmu se uskuteční po podepsání této nájemní smlouvy oběma smluvními stranami na základě dohody správce domu s nájemcem, nejpozději však do tří pracovních dnů ode dne, kdy jej o předání bytu nájemce požádá.
2. Předmět nájmu odevzdá nájemce pronajímatelem pověřenému správci domu v den, kdy nájem končí.

## Čl. V Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Nájemné je smluvní a ujednává se ve výši  Kč ročně za 1 m<sup>2</sup>, což je v tomto případě :

A) byt č. 17  
 $29,7 \text{ m}^2 \times 1.274,- / 12 \text{ měs.} = \text{          }$  0 Kč měsíčně + platné % DPH.

B) byt č. 11  
 $34 \text{ m}^2 \times 1.274,- / 12 \text{ měs.} = \text{          }$  ) Kč měsíčně + platné % DPH.

C) byt č. 16

28,8 m<sup>2</sup> x 1.274,- /12 měs. = \_\_\_\_\_ Kč měsíčně + platné % DPH.

2. Nájemné je splatné měsíčně v celkové výši \_\_\_\_\_ Kč + platná DPH na účet pronajímatele na základě faktury- daň. dokladu vystavené pronajímatelem se splatností 17 dnů od data vystavení.
3. Pronajímatel se s nájemcem dohodl, že výše nájemného ujednaného ke dni uzavření nájemní smlouvy bude každoročně, v průběhu ledna, valorizována o meziroční míru inflace uvedenou ve Zpravodaji Českého statistického úřadu, jenž prokazatelně stanoví míru inflace.
4. Zajištění plnění spojených s užíváním bytu a úhrada za tato plnění se stanoví dohodou. Konkrétní výše záloh na úhradu plnění spojených s užíváním bytu je uvedena v zálohovém listu, který je nedílnou součástí a přílohou č. 2 této nájemní smlouvy nebo v jeho dodatku či změně.
5. Pronajímatel zajistí prostřednictvím dodavatelů a správce následující plnění spojená s užíváním bytu (v závislosti na vybavení domu):

a) ústřední vytápění,	ANO
b) dodávku teplé vody,	ANO
c) dodávku vody z vodovodů a vodáren,	ANO
d) odvádění odpadních vod kanalizacemi,	ANO
e) elektrickou energii	Ne
f) užívání výtahu,	NE
g) úklid společných prostor v domě,	NE
h) osvětlení společných prostor v domě,	ANO
i) odvoz a likvidaci komunálního odpadu,	NE
j) vybavení bytu zařízením pro příjem televizního a rozhlasového signálu,	ANO
k) vybavení bytu nábytkem – jen dílčí kusy podle zálohového listu	NE
6. Ceny plnění spojených s užíváním bytu zajišťovaných podle této smlouvy se stanovují zvláštním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu. Pokud není cena plnění spojených s užíváním bytu a způsob jejího rozúčtování stanovena zvláštním předpisem ani rozhodnutím cenového orgánu, stanoví se v souladu s obecně platnými právními předpisy na základě dohody pronajímatele s nájemcem.
7. Úhrada dále uvedených plnění spojených s užíváním bytu se rozúčtuje způsobem, na kterém se smluvní strany dohodly, a to takto :
  - a) za vybavení bytu zařízením pro příjem televizního a rozhlasového signálu sazbou za jeden byt;
  - b) za ostatní služby, jejichž rozúčtování není stanoveno zvláštním předpisem ani rozhodnutím cenového orgánu ani samostatnou dohodou, podle počtu členů domácnosti. Za člena domácnosti se pro rozúčtování úhrad za plnění spojená s užíváním bytu považuje každá osoba, která byt nebo jeho část užívá v součtu déle než tři měsíce v kalendářním roce.
8. Do úhrady plnění spojených s užíváním bytu se nezahrnuje ta část nákladů, která je spojená s nájmem nebytových prostor v domě.
9. Změní-li se na straně nájemce skutečnosti rozhodné pro rozsah zajišťovaných plnění spojených

s užíváním bytu (zejména počet osob, resp. členů domácnosti užívajících byt), je povinen oznámit to pronajímateli nebo jím pověřenému správci nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy tato skutečnost nastala. Nesplní-li nájemce tuto svoji povinnost řádně a včas, je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci a na něm vymáhat smluvní pokutu, kterou smluvní strany sjednávají ve výši dvojnásobku rozdílu mezi dosavadní a nově stanovenou výší zálohy na úhradu plnění za celou dobu prodlení. Právo pronajímatele požadovat na nájemci příslušný doplatek na úhradu plnění není tímto dotčeno.

10. Měsíční zálohy na úhradu plnění spojených s užíváním bytu je nájemce povinen platit pronajímateli řádně a včas na jeho účet číslo 1066247/0300 a variabilní symbol 64011, 64017 a 64016 v termínu do 15. dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné (počínaje 1. měsícem pronájmu). O případné změně čísla účtu bude nájemce vhodným způsobem včas informován.
11. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohu na úhradu plnění spojených s užíváním bytu v termínu jejich splatnosti, sjednávají smluvní strany úrok z prodlení ve výši 0,03 % za každý den prodlení v platbě.
12. Skutečnou výši úhrady za plnění spojená s užíváním bytu zúčtuje pronajímatel se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy plnění nájemci k 31.12. každého roku. Toto celkové vyúčtování za každý uplynulý rok provede pronajímatel fakturou.
13. Se zúčtováním dle bodu 12. seznámí pronajímatel nájemce písemně. Na požádání nájemce je pronajímatel povinen prokázat správnost zúčtování příslušnými doklady. Námitky proti zúčtování musí nájemce uplatnit písemně u pronajímatele nebo správce nejpozději do stanoveného termínu, který musí respektovat minimální lhůtu pro podání reklamace stanovenou právním předpisem, pokud ji tento stanoví, a pokud ji nestanoví, nesmí být kratší než 15 kalendářních dnů od obdržení vyúčtování. Pokud pronajímatel nevrátí přeplatek nebo nájemce nezaplatí nedoplatek do patnácti dnů ode dne jejich splatnosti, vzniká povinnost zaplatit úrok z prodlení ve stejné výši jaká je stanovena v případě nedodržení termínu splatnosti nájemného podle předchozího bodu 11.
14. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že při změně rozsahu, kvality nebo ceny plnění spojených s užíváním bytu v probíhajícím roce, provede pronajímatel odpovídající změnu záloh na úhradu plnění spojených s užíváním bytu v evidenčním i zálohovém listu a o této změně písemně informuje předem nájemce bytu.

## Čl. VI Jistota

1. Smluvní strany se dohodly na tom, že řádnost veškerých plateb nájemce dle této smlouvy bude zajištěna složením peněžité jistoty ve výši \_\_\_\_\_,-Kč. Jistota bude zaplacena nejpozději do 31.8.2017 na účet pronajímatele číslo 1066247/0300, variabilní symbol 64011. Zaplacením se rozumí připsání uvedené částky na účet pronajímatele.
2. Smluvní strany se dohodly a nájemce výslovně souhlasí s tím, že pronajímatel je oprávněn jistotu nebo její část použít pouze k :
  - úhradě dlužného nájemného
  - úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu
  - úhradě škody vzniklé v předmětu nájmu, která vznikla z důvodu zavinění nájemcem

s výjimkou běžného opotřebení předmětu nájmu.

3. Po ukončení nájemního vztahu se pronajímatel zavazuje jistotu a její použití vyúčtovat a vyúčtování spolu s nepoužitou částí jistoty předat nájemci nejpozději do 30 dnů ode dne skončení nájemního vztahu.

## Čl. VII

### Podmínky předání a převzetí bytů

1. O předání a převzetí bytů se mezi pronajímatelem zastoupeným správcem a nájemcem sepíše protokol o předání a převzetí bytu, který je součástí evidenčního listu - přílohy č.1. Do protokolu se uvede stav bytu a jeho vybavení a případné závady, budou-li zjištěny. O odstranění závad platí příslušná ustanovení občanského zákoníku. Evidenční list je přílohou č. 1 a bude nedílnou součástí této smlouvy.
2. Po zániku nájmu bytu se nájemce zavazuje byt předat ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas vlastníka bytu. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání bytu. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatelem pověřený správce na náklad nájemce. O zpětném předání a převzetí předmětu nájmu bude rovněž sepsán protokol.

## Čl. VIII

### Práva a povinnosti spojené s nájmem bytů

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci byty ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytů.
2. Nájemce má vedle práva užívat byty i právo užívat společné prostory a zařízení domu. Úklid a pořádek společných prostor se řídí „Pravidly pro užívání bytů a společných částí a zařízení domu“, které jsou přílohou č. 4 a nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce je povinen užívat byty, společné prostory a zařízení domu řádně.
4. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát na to, aby bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.
5. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo v předmětu nájmu bydlí.
6. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytech bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
7. Nájemce hradí drobné opravy v bytech související s jejich užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje zvláštní předpis. Jedná se např. o: - opravy sociálního zařízení, drobné výměny dílů zařizovacích předmětů, výměny žárovek, zářivek, zasklívání, čištění podlahových krytin související s užíváním předmětu nájmu, malování nebo obdobné úpravy stěn, nápravy škod vzniklých v důsledku neopatrnosti nebo odcizení, menší opravy vnitřních omítek, umývání oken, úklid vnitřních prostor.
8. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení. Při nesplnění této své povinnosti odpovídá za škodu, která takto vznikla.

9. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jim pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot a dále je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
10. Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů.
11. Nájemce je povinen v případě provádění oprav předmětu nájmu (výměna oken, oprava sociálních zařízení, elektroinstalací apod.) zpřístupnit předmět nájmu v době provádění oprav firmám tyto opravy pro pronajímatele provádějícím a spolupodílet se na opravách (např. sundáním záclon, odstavením nábytku, zakrytím nábytku, dozorem na svůj majetek v předmětu nájmu, úklidem apod.).
12. Práva a povinnosti nájemce i pronajímatele spojené s nájmem bytu jsou obecně upraveny v platných právních předpisech, zejména v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku v platném a účinném znění.

## Čl. IX Skončení nájmu

### 1. Způsoby zániku nájmu bytu :

- písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
- písemnou výpovědí pronajímatele v tříměsíční výpovědní době. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
- písemnou výpovědí nájemce v tříměsíční výpovědní době. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

Pro případ zmaření doručení výše uvedené výpovědi, pak platí fikce doručení dnem, kdy odesílatel (pronajímatel, nájemce) obdrží zásilku zpět jako nedoručitelnou z důvodu, že adresát v místě adresy nebydlí/nesídlí a nová adresa není známa, přičemž totéž platí i v případě, že adresát odmítne zásilku převzít. Ustanovení o doručení platí jak v případě doručování prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, tak i v případě osobního doručení prostřednictvím správce budovy.

2. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel 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.

Důvodem k výpovědi nájemní smlouvy je zejména :

- jestliže nájemce porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu zvláště závažným způsobem zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovanou s užíváním bytu
- jestliže nájemce nebo ti, kdo předmět nájmu užívají, poškozují byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem
- jestliže nájemce způsobuje jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí

V těchto případech může dojít k ukončení nájmu bytu bez ohledu na sjednanou dobu nájmu.

## Čl. X Závěrečná ustanovení

1. Smluvní strany sjednávají odkládací podmínku, která spočívá v tom, že v případě, že nájemce neuhradí jistotu ve výši a termínu sjednaném v čl. VI. odst. 1.) této smlouvy, nenabude tato smlouva účinnosti. Pro tento případ se smluvní strany výslovně dohodly na skončení platnosti této smlouvy, a to po marném uplynutí lhůty pro zaplacení jistoty (čl. VI. odst. 1. smlouvy).
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem vzniku nájmu, při splnění podmínky stanovené v čl. VI. odst. 1. této smlouvy.
3. Smluvní strany se dohodly, že nepodepíše-li nájemce protokol o převzetí bytu a spolu s ním předaný evidenční list se správcem do 15-ti dnů ode dne uzavření nájemní smlouvy, má pronajímatel právo od této smlouvy odstoupit. V případě, že jeden z účastníků odstoupí od smlouvy, ruší se smlouva dnem, kdy je oznámení o odstoupení doručeno druhému účastníkovi smlouvy.
4. Smluvní strany prohlašují, že souhlasí s obsahem smlouvy, a že smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné a pravé vůle a nebyla sjednána v tísní ani za nápadně nevýhodných podmínek pro žádnou z nich.
5. Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnými číslovanými dodatky a po jejich podpisu se stávají nedílnou součástí této smlouvy.
6. Právní vztahy výslovně neupravené touto smlouvou se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku v platném a účinném znění.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží pronajímatel, jeden nájemce a kopii smlouvy obdrží správce domu.

### Přílohy smlouvy:

1. Evidenční list s protokolem o předání a převzetí bytu
2. Zálohový list na úhradu plnění spojená s užíváním bytu a měsíční nájemné
3. Přehled kompetencí a povinností správce domu
4. Pravidla pro užívání bytů a společných částí a zařízení domu
5. Situační schéma s označením předmětného bytu

V Rožnově pod Radhoštěm dne .....

  
.....  
*podpis pronajímatele*

 ENERGOAQUA, a.s.  
1. máje 823  
756 61 Rožnov p.Ř.

V Třeboni dne 9.8.2017 .....

  
.....  
*podpis nájemce*

**Slatinné lázně Třeboň s.r.o.**  
IČ: 25179896, DIČ: CZ25179896  
provozovna Lázně Aurora (2)  
Lázeňská 1001, 379 01 Třeboň  
tel.: 384 750 111, fax: 384 750 752

