

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
(„Smlouva“)

SMLUVNÍ STRANY

1. Firma: 101 CENTRUM s.r.o., sídlo: Liberec III-Jeřáb, Vaňurova 297/16, 460 07 Liberec
IČO: 09665200, DIČ: CZ09665200

zastoupená: [REDACTED] – na základě plné moci ze dne 28.7.2021

Bankovní spojení: **Oberbank AG pobočka Česká republika**, čú: 2291117215/8040

(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

2. Firma: DIAMO, státní podnik, sídlo: Máchova 201, 471 27 Stráž pod Ralskem
IČO: 00002739, DIČ: CZ00002739

zastoupená: Ing. Ludvík Kašpar – ředitel státního podniku

Další osoby nahlášené k pobytu v nemovitosti

1. nejsou

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce společně „**Strany**“, a každý z nich samostatně „**Strana**“)

1. PŘEDMĚT A ÚČEL NÁJMU

- 1.1 Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem pozemku st. p.č. 419, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba, č.p. 3, v obci a k.ú. Stráž pod Ralskem (dále jen „**Budova**“), vše zapsáno ve veřejném seznamu- katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa pro obec a k.ú. Stráž pod Ralskem na LV 1497.
- 1.2 Pronajímatel přenechává touto Smlouvou Nájemci do užívání a Nájemce přebírá od Pronajímatele do užívání byt č. 218 o velikosti 50 m², nacházející se v 2. NP budovy, dále jen („**Byt**“) pro účely bydlení, včetně níže uvedeného vybavení a [příslušenství], a to za podmínek uvedených v této Smlouvě. Předmětem nájmu dle této smlouvy je tedy Byt a jeho vybavení [a příslušenství] (dále jen „**Předmět nájmu**“).
- 1.3 Byt sestává z kuchyně (vybavení: kuchyňská linka s dřezem a dřezovou baterií, vestavěnou el. troubou, sklokeramickou deskou a digestoří), obytné místnosti (vybavení: radiátor), obytné místnosti (vybavení: radiátor) a příslušenství, které tvoří WC s koupelnou (vybavení: sprchový kout, umyvadlo, topný radiátor, dvě vodovodní baterie a kombi WC), chodba (Vybavení: jističe).
- 1.4 Nájemce tímto prohlašuje, že se ke dni podpisu této smlouvy seznámil se skutečným stavem Předmětu nájmu, a je mu tak znám jeho stavebně-technický stav, ve kterém se nacházel při předání a prohlašuje, že splňuje účel nájmu podle této Smlouvy.

2. DOBA NÁJMU

- 2.1** Nájem se uzavírá na dobu určitou, a to od **01.01.2026 do 31.12.2026**
- 2.2** Nájemní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem založený touto smlouvou, není-li sjednáno jinak, skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán.
- 2.3** Nájemní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem založený touto smlouvou může také skončit dohodou smluvních stran.

3. NÁJEMNÉ A DALŠÍ PLATBY SPOJENÉ S NÁJMEM

- 3.1** Smluvní strany se dohodly na tom, že Nájemce bude platit Pronajímateli za užívání Předmětu nájmu nájemné ve výši **9000,- Kč měsíčně** (dále jen „nájemné“).
- 3.2** Spolu s nájemným je Nájemce povinen platit Pronajímateli částku měsíčně jako zálohu za plnění spojená s užíváním bytu, kterými jsou
- záloha vodné a stočné v částce **500,-Kč** / měsíc;
 - záloha na dodávku tepla a teplé vody v částce **2200-Kč** / měsíc;
 - záloha na dodávku elektřiny v částce **1200,-Kč** / měsíc; příp. další
 - záloha na dodávku elektřiny na osvětlení společných prostor v částce **100,- Kč** / měsíc
- (dále jen „záloha za služby“).
- 3.3** Pronajímatel je na základě provedeného vyúčtování anebo zvýšení cen služeb dodávaných do Předmětu nájmu oprávněn adekvátně zvýšit zálohy za služby na stávající kalendářní rok. Nájemce je v takovém případě povinen hradit zvýšené zálohy za služby ode dne, kdy mu Pronajímatel oznámil novou výši záloh za služby.
- 3.4** Nájemné a zálohy za služby se Nájemce zavazuje platit Pronajímateli měsíčně, a to vždy nejpozději do 20. dne příslušného kalendářního měsíce, za který jsou nájemné a zálohy za služby splatné, na účet Pronajímatele č.**2291117215/8040**, pod variabilním symbolem XXXXXXXXXX, nebo v hotovosti k rukám Pronajímatele.
- 3.5** Případný přeplatek zjištěný při vyúčtování služeb dodávaných do Předmětu nájmu se pronajímatel zavazuje uhradit na bankovní účet Nájemce č. **23550881/0710** a to do 15 dnů ode dne, kdy bylo vyúčtování doručeno nájemci.
- 3.6** Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli k datu podpisu této Smlouvy jistotu ve výši **26.000,- Kč** (dále jen „jistota“), a to na bankovní účet Pronajímatele **2291117215/8040** anebo hotově k rukám Pronajímatele. Pronajímatel je oprávněn použít jistotu nebo její část pouze k úhradě pohledávek na nájemném nebo k úhradě pohledávek za zálohy za služby, nebo k úhradě jiných závazků Nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo uznaných písemně Nájemcem. Po skončení nájmu vrátí Pronajímatel Nájemci jistotu ve výši, ve které nebyla použita k uhrazení pohledávek Nájemce. Jistota je sjednána jako bezúročná.

4. PRÁVA A POVINNOSTI SMLUVNÍCH STRAN

- 4.1** Pronajímatel je:
- a) povinen odevzdat Nájemci Předmět nájmu ve stavu způsobilém ke smlouvenému užívání;
 - b) povinen zajistit Nájemci nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním Předmětu nájmu;
 - c) oprávněn, v případě, že Nájemce nevyklidí předmět nájmu při skončení nájmu, vyklidit jej a věci nacházející se v Předmětu nájmu uskladnit na náklady a nebezpečí Nájemce, k čemuž Nájemce pronajímatele výslovně zmocňuje podpisem této Smlouvy, případně vyklizené věci použít na úhradu nákladů spojených s vyklizením nebo případných dluhů Nájemce;
 - d) oprávněn kontrolovat dodržování podmínek této Smlouvy mimo jiné také vstupem do

- Předmětu nájmu, a to po předchozím ohlášení Nájemci;
- e) oprávněn, po předchozím ohlášení Nájemci, provést Předmětem nájmu zájemce o budoucí nájem Předmětu nájmu, a to během výpovědní doby;

4.1. Nájemce je:

- a) povinen užívat Předmět nájmu řádně a k účelu dohodnutému ve Smlouvě;
- b) povinen platit řádně a včas nájemné a zálohy za služby;
- c) povinen udržovat svým nákladem Předmět nájmu v čistém a užitelném stavu, zejména je povinen provádět běžné vnitřní opravy a údržbu Předmětu nájmu a jeho příslušenství;
- d) povinen zdržet se porušování veřejného pořádku, dodržovat noční klid, neporušovat zásadu dobrých mravů a předpisy požární ochrany;
- e) nese odpovědnost za náhradu škody způsobené na Předmětu nájmu a jeho příslušenství;
- f) povinen oznámit bezodkladně Pronajímateli potřebu oprav (mimo oprav běžných), které má Pronajímatel provést a umožnit provedení těchto oprav (mimo oprav běžných). V případě porušení této povinnosti Nájemce odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti Pronajímateli vznikla;
- g) povinen neprovádět v Předmětu nájmu ani v budově bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele žádné stavební úpravy ani jiné podstatné změny, a neinstalovat na budově žádná zařízení bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele;
- h) povinen pojistit Předmět nájmu pro případ škody způsobené Nájemcem a kopii pojistné smlouvy, nebo potvrzení, prohlášení, certifikát či jiný obdobný doklad vystavený pojišťovnou Nájemce předat Pronajímateli tištěnou či elektronickou formou do 14 dnů od podpisu smlouvy;
- i) povinen se přihlásit ke svozu městského odpadu z důvodu zajištění dostatečného množství nádob na to určených;
- j) zavazuje se do 15 dní po skončení nájmu nahradit Pronajímateli škody vzniklé mimo nebo nad rámec obvyklého opotřebení Předmětu nájmu na základě specifikace škod provedené Pronajímatelem. V případě, že se bude Nájemce nebo jakákoliv třetí osoba zdržovat bez písemného souhlasu Pronajímatele v Předmětu nájmu i po ukončení nájemního vztahu, je Pronajímatel oprávněn na náklady Nájemce tyto osoby vykázat z Předmětu nájmu a tyto osoby do Předmětu nájmu nevpuštít. Pronajímatel nezodpovídá za žádné případné škody vzniklé v důsledku uplatnění svých práv podle tohoto článku;
- k) povinen odstranit závady a poškození, které způsobil Nájemce Předmětu nájmu, a to bezodkladně;
- l) povinen umožnit Pronajímateli po celou dobu trvání nájemního vztahu po předchozím oznámení provedení prohlídky Předmětu nájmu za účelem ověření stavu a stavu jeho vybavení;
- m) povinen umožnit Pronajímateli, popř. jím určeným osobám, během výpovědní doby vstup do Předmětu nájmu, a to za účelem případných prohlídek organizovaných pro nové potenciální nájemce.

5. SKONČENÍ NÁJMU

5.1 Smlouva zaniká:

- a) uplynutím doby nájmu;
- b) zánikem Předmětu nájmu.

5.2 Nájemce je oprávněn nájem vypovědět, pokud se změní okolnosti, z nichž Strany při vzniku Smlouvy vycházely do té míry, že po Nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Rovněž je Nájemce oprávněn nájemní smlouvu vypovědět v případě, že pomine potřeba zajištění bydlení pro Nájemcovi zaměstnance.

5.3 Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem:

- a) poruší-li Nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
- b) má-li být Předmět nájmu vyklizen, protože z důvodu veřejného zájmu potřebné s Předmětem

nájmu nebo Budovou naložit tak, že Předmět nájmu nebude možné vůbec užívat;

c) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu;

- 5.4** Výpovědní doba činí tři měsíce a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď v písemné formě doručena druhé smluvní Straně.
- 5.5** Pokud Nájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má Pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, zejména pokud Nájemce nezaplatí nájemné a zálohy na služby za dobu alespoň tři měsíců, poškozují-li Předmět nájmu závažným nebo nenapravitelným způsobem, pokud způsobuje jinak závažné škody nebo obtíže Pronajímateli nebo osobám, které v Budově bydlí nebo pokud užívá Předmět nájmu neoprávněně jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
- 5.6** Smluvní strany ujednávají, že každá ze smluvních stran může od smlouvy odstoupit v případě, že bude u protistrany či v dodavatelském řetězci odhaleno závažné jednání proti lidským právům či všeobecně uznávaným etickým a morálním standardům.
- 5.7** Nájemce se zavazuje, že ke dni skončení nájmu Předmět nájmu vyklidí a vyklizený předá Pronajímateli, a to vše ve stavu, v jakém byl předán Nájemci s ohledem na běžné opotřebení. O předání Předmětu nájmu se smluvní strany zavazují sepsat protokol, ve kterém zejména uvedou případné škody způsobené Nájemcem.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 6.1** Práva a povinnosti v této smlouvě výslovně neupravené se řídí právem České republiky, zejména ustanoveními zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník.
- 6.2** Tuto Smlouvu je možno měnit pouze formou číslovaných písemných dodatků odsouhlasených oběma Stranami.
- 6.3** Druhá smluvní strana osobní údaje uvedené v této smlouvě použije pouze v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně údajů).
- 6.4** Smluvní strany se zavazují jednat a přijmout taková opatření, aby nevzniklo žádné důvodné podezření ze spáchání trestného činu a nedošlo ke spáchání trestného činu, a to ani ve stádiu přípravy či pokusu či účastenství, které by mohlo být kterékoli ze smluvních stran přičteno podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších předpisů.
- 6.5** Pronajímatel prohlašuje, že se seznámil s Compliance Programem státního podniku DIAMO (viz webové stránky státního podniku DIAMO).
- 6.6** Smluvní strany se zavazují navzájem si neprodleně oznámit skutečnosti vzbuzující důvodné podezření o možném spáchání trestného činu, a to bez ohledu na splnění případné zákonné oznamovací povinnosti a nad její rámec.
- 6.7** Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všech smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. Strany souhlasí s uveřejněním smlouvy v registru smluv v souladu s podmínkami stanovenými zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Strany se dohodly, že uveřejnění do registru smluv dle uvedeného zákona zajistí DIAMO, státní podnik. Strany prohlašují, že žádná ujednání ve smlouvě, a to ani o výši nájemného a výši záloh za služby, nepovažují pro účely uveřejnění v registru smluv za obchodní tajemství.
- 6.8** Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každý má stejnou platnost. Každá ze smluvních stran obdrží po jednom vyhotovení.
- 6.9** Případná plnění smluvních stran v rámci předmětu této smlouvy před nabytím její účinnosti se považují za plnění dle této smlouvy, včetně práv a povinností z toho vyplývajících.

6.10 Smluvní strany prohlašují, že si Smlouvu přečetly, že je srozumitelná a určitá, že je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, že nebyla sjednána v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

Za pronajímatele:

místo: Stráž pod Ralskem

datum: 27.11.2025



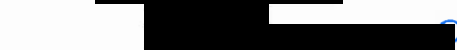
101 CENTRUM s.r.o.

Za nájemce:

místo: Stráž pod Ralskem

datum:

2.12.2025



Ing. Ludvík Kašpar,

ředitel státního podniku