

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

uzavřená podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku
evidovaná u pronajímatele pod č. 101/2017.

I.

Smluvní strany

STÁTNÍ TISKÁRNA CENIN, státní podnik

se sídlem Praha 1, Růžová 6, čp. 943, PSČ 110 00, Česká republika
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A LX, vložka 296,
sp. zn. Ps 296/1

zastoupená: **Tomášem Hebelkou, MSc**, generálním ředitelem

IČO: 00001279

DIČ: CZ00001279

bank. spojení: XXX

č. účtu: XXX

(dále jako „**pronajímatel**“)

a

JR PROMOTION AGENCY LTD.

se sídlem 72 Great Suffolk Street, SE1 0BL London, Spojené království Velké Británie a
Severního Irska

zapsaná v obchodním rejstříku (The Registrar of Companies) pro Anglii a Wales podle
Zákona o obchodních společnostech z roku 2006, vedeném v Companies House, Cardiff,

zastoupená: **Róbertem Vaškem**, ředitelem (Director)

Registrační číslo (Company Number): 09932345

DIČ (VAT Number): GB 248096286

bank. spojení: XXX

č. účtu: XXX

Adresa pro doručování: Opletalova 918/7, 110 00 Praha 1, Česká republika

(dále jako „**nájemce**“)

(„**pronajímatel**“ a „**nájemce**“ společně dále jako „**smluvní strany**“)

Zmocněnci pro jednání smluvní:

za pronajímatele: Tomáš Hebelka, MSc, generální ředitel

za nájemce: Róbert Vašek, ředitel

Zmocněnci pro jednání věcná:

za pronajímatele: XXX, vedoucí útvaru hospodářské správy, tel. XXX, email: XXX
XXX, referent hospodářské správy, tel. XXX, email: XXX

za nájemce: Róbert Vašek, ředitel, tel. XXX, email: XXX

II. Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že má právo hospodařit s majetkem České republiky, bytem číslo 4.1., o velikosti 3+kk, v 4. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 940, v ulici Jindřišská, Praha 1, k.ú. Nové Město.

III. Předmět nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci za nájemné do užívání byt uvedený v článku II. 1. této smlouvy, který sestává z:
 - zádveří/chodby,
 - pokoje 1,
 - pokoje 2,
 - kuchyně,
 - koupelny,
 - WC,
 - komory u kuchyně,
 - úklidové komory(dále jen „byt“).
Půdorys bytu je přílohou č. 1 této smlouvy.
2. Celková podlahová plocha bytu je cca 93 m².
3. Nájemce potvrzuje, že si byt prohlédl a shledal ho ve stavu způsobilém k užívání v souladu s účelem této smlouvy.

IV. Účel nájmu

1. Byt přenechává pronajímatel nájemci do užívání výhradně za účelem zajištění bytových potřeb zaměstnanců nájemce, příp. i členů jejich domácnosti.
2. Byt budou užívat pouze níže uvedené osoby:
 - a) XXX, dat. nar. XXX
Trvale bytem: XXX
 - b) XXX, dat. nar. XXX
Trvale bytem: XXX
3. Pronajímatel si vyhrazuje právo souhlasu s přijetím nového člena domácnosti; to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou. Souhlas pronajímatele s přijetím jiné než osoby blízké za člena nájemcovy domácnosti musí mít písemnou formu.

4. Nájemce je povinen písemně oznámit zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli. Neučiní-li to nájemce ani do jednoho měsíce, co změna nastala, má se za to, že nájemce porušil svou povinnost podle této smlouvy zvláště závažným způsobem.
5. Smluvní strany se dohodly, že nájemce ani zaměstnanci nájemce či členové jejich domácnosti nejsou oprávněni dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část. Učiní-li tak v rozporu s tímto ujednáním, má se za to, že nájemce porušil hrubě svou povinnost podle této smlouvy.
6. Smluvní strany se dohodly, že nájemce ani zaměstnanci nájemce nejsou oprávněni bez písemného souhlasu pronajímatele přihlásit sebe, členy své domácnosti, ani žádnou další osobu k trvalému, dlouhodobému nebo přechodnému pobytu v ČR na adrese předmětného bytu, ani žádné jiné osobě udělit souhlas k přihlášení k trvalému, dlouhodobému nebo přechodnému pobytu v ČR na adrese předmětného bytu. Učiní-li tak v rozporu s tímto ujednáním, má se za to, že nájemce porušil hrubě svou povinnost podle této smlouvy.

V.

Trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá **na dobu určitou, a to od 1. 9. 2017 do 31. 10. 2018, pokud nedojde k prodloužení sjednané doby nájmu ve smyslu následujícího odstavce.**
2. Nedojde-li jedné ze smluvních stran od druhé smluvní strany nejméně tři (3) měsíce přede dnem skončení sjednané doby nájmu písemné oznámení, že druhá smluvní strana nemá zájem na prodloužení nájemního vztahu dle této smlouvy, prodlužuje se tato nájemní smlouva bez dalšího za stejných podmínek, za nichž je uzavírána, a to vždy o jeden (1) rok, nedohodnou-li se smluvní strany této smlouvy jinak. K prodloužení nájmu podle předchozí věty nedojde, pokud se nájemce v době tří měsíců po uplynutí lhůty pro písemné oznámení o neprodloužení nájmu ocitne v prodlení s úhradou svých finančních závazků vůči pronajímateli po dobu delší než 30 dní.
3. Smluvní strany se dohodly, že na nájem sjednaný podle této smlouvy se neužije ustanovení § 2285 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, o automatickém prodloužení nájmu v případě, pokračoval-li by nájemce v užívání bytu i po skončení nájmu podle této smlouvy.

VI.

Nájemné a úhrady za plnění a služby spojené s užíváním bytu

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli na výši nájemného u předmětného bytu v částce **21 100,- Kč** (slovy: dvacetjednatísícsto korun českých) měsíčně.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že nájemce bude vedle nájemného hradit pronajímateli měsíčně částku **1 550,- Kč** (slovy: jedentisícpětsetpadesát korun českých) **za osobu** jako zálohovou platbu na spotřebu energií a na plnění a služby spojené s užíváním bytu, konkrétně vodné, stočné, elektřinu, plyn, osvětlení společných prostor a odvoz komunálního odpadu. Rozpis záloh na tyto platby a způsob jejich rozúčtování je uveden na samostatném evidenčním listu, který je přílohou č. 2 této smlouvy.
3. První platba nájemného včetně zálohové platby na spotřebu energií a na plnění a služby spojené s užíváním bytu za období od 1. 9. 2017 do 30. 9. 2017 v celkové výši **24 200,- Kč** (slovy: dvacetčtyřtisícdvěstě korun českých) bude uhrazena do 5 pracovních dnů od podpisu této nájemní smlouvy na účet pronajímatele uvedený v čl. I této smlouvy.
4. Za užívání bytu bude nájemce hradit pronajímateli částky dohodnuté v tomto článku v odst. 1. a 2. této nájemní smlouvy předem na každý měsíc, vždy nejpozději k 25. dni stávajícího kalendářního měsíce na následující kalendářní měsíc, počínaje dnem 25. 9. 2017 za měsíc říjen 2017 až do skončení nájmu.
5. Nájemné a zálohová platba na spotřebu energií a na plnění a služby související s užíváním bytu jsou vždy splatné bankovním převodem na účet pronajímatele uvedený v čl. I této smlouvy pod VS XXX.
6. Po úhradě částek uvedených v tomto článku v odst. 1. a 2. této nájemní smlouvy v termínech uvedených v odst. 3. a 4. této nájemní smlouvy vystaví pronajímatel fakturu (daňový doklad) na přijatou úplatu, který zašle nájemci na adresu uvedenou v čl. I. jako doručovací.
7. Pronajímatel je povinen uhradit nájemci případné přeplatky na měsíčních zálohových platbách na spotřebu energií a na plnění a služby spojené s užíváním bytu na účet nájemce uvedený v čl. I této smlouvy nejpozději do 30 dnů od obdržení vyúčtování jejich skutečné spotřeby od příslušných dodavatelů.
8. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli případné nedoplatky na spotřebě energií a na plnění a službách spojených s užíváním bytu, odebraných nad rámec zaplacených měsíčních záloh, a to na účet pronajímatele uvedený v čl. I této smlouvy nejpozději do 30 dnů od obdržení vyúčtování jejich skutečné spotřeby od pronajímatele.
9. Smluvní strany společně prohlašují, že k předání bytu do užívání nájemci došlo před podpisem této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že do předávacího protokolu ze

dne 16. 1. 2017, doplní čísla a stavy měřidel energií, soupis a stav vybavení bytu ke dni počátku doby nájmu dle čl. V. odst. 1 této smlouvy. Předávací protokol se stane součástí smlouvy a bude přílohou č. 3 této smlouvy.

VII.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Práva a povinnosti pronajímatele:

- a) povinnost odevzdat nájemci byt dle čl. I. této smlouvy ve stavu způsobilém k řádnému užívání,
- b) povinnost zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním předmětného bytu,
- c) v případě, že nájemce nevyklidí byt při skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn vstoupit do bytu, vyklidit jej a věci nacházející se v bytě uskladnit na náklady a nebezpečí nájemce, k čemuž jej tímto nájemce výslovně zmocňuje,
- d) v případě skončení nájemního vztahu nemá nájemce právo na náhradní byt ani náhradní ubytování.

2. Práva a povinnosti nájemce:

- a) povinnost platit řádně a včas částky dohodnuté v čl. VI. této smlouvy,
- b) povinnost užívat byt řádně v souladu s touto smlouvou a pouze k účelu dohodnutému v této smlouvě,
- c) oznámit pronajímateli zvýšení či snížení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu,
- d) povinnost ihned oznámit pronajímateli poškození nebo vadu, které zjistil v bytě, které je třeba bez prodlení odstranit a umožnit jejich odstranění; jiné vady nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu a umožnit jejich odstranění (mimo drobných oprav v bytě souvisejících s jeho užíváním, které provádí nájemce); v opačném případě odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
- e) povinnost v případě vzniku pojistné události upozornit pronajímatele,
- f) povinnost udržovat svým nákladem byt v čistém a užitelném stavu, zejména je povinen provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy v bytě související s jeho užíváním. Smluvní strany se dohodly, že za běžnou údržbu a drobné opravy bude pro účely této smlouvy považována ta údržba a ty opravy, které jednotlivě nepřevyšují svou hodnotou částku 1000,--Kč.
- g) **povinnost neprovádět v bytě bez souhlasu pronajímatele žádné stavební úpravy, přestavby nebo jiné změny bytu,**
- h) povinnost v případě skončení nájmu byt vyklidit a odevzdat pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání,
- i) povinnost dodržovat veškerá protipožární opatření a hygienické normy pro provoz bytů a jejich příslušenství, včetně topných systémů, a návody k obsluze a pokyny pronajímatele k užívání zařízení a vybavení bytu,

- j) povinnost užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně, v souladu s dobrými mravy a domovním řádem a pokyny pronajímatele, a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno; tato povinnost se vztahuje i na osoby, které žijí s nájemcem v bytě,
- k) umožnit pronajímateli po celou dobu trvání nájemního vztahu po předchozím oznámení, provedení prohlídky předmětu nájmu za účelem ověření jeho stavu a stavu jeho vybavení, a to výhradně za účasti nájemce; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem,
- l) umožnit v době 3 měsíců před skončením nájmu, bude-li byt následně nově pronajat, přístup do bytu zájemci o nájem v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky bytu v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem,
- m) povinnost zajistit si na vlastní náklady pojištění domácnosti. Toto sjednané pojištění bude pronajímateli doloženo do 14 dnů od podpisu smlouvy. U pronajímatele nelze uplatňovat náhradu škody způsobené mimořádnou událostí (např. výbuchem plynu, požárem, zničením vodou, loupeží apod.) na majetku vneseném do předmětu nájmu,
- n) povinnost dodržovat domovní řád.

VIII.

Jistota (kauce)

1. Smluvní strany se dohodly na složení kauce ve výši 27.000,- Kč (slovy: dvacet sedm tisíc korun českých).
2. Tato kauce byla uhrazena na účet pronajímatele uvedený v čl. I této smlouvy před podpisem této nájemní smlouvy, což pronajímatel podpisem této smlouvy potvrzuje.
3. Tato kauce bude sloužit k zajištění placení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, nebo náhrad škod způsobených nájemcem na předmětu nájmu nebo jeho vybavení, vyjma případů běžného opotřebení, nebo k zajištění plnění jiných povinností nájemce vyplývajících z nájmu.
4. V případě, že nájemce bude mít nedoplatky na nájemném, na spotřebě energií a na službách spojených s užíváním bytu, nebo způsobí škodu na bytě nebo jeho vybavení, nebo dojde ke vzniku jiných finančních nároků pronajímatele za nájemcem podle této smlouvy či zákonných ustanovení, je pronajímatel oprávněn použít kauci nebo její část na úhradu těchto nedoplatků nebo škod nebo pohledávek. Pokud budou nedoplatky nebo škody nebo pohledávky vyšší než částka kauce, je nájemce povinen uhradit zbylou částku nad rámec kauce, a to do 5 pracovních dnů od obdržení vyúčtování nedoplatků nebo škod nebo pohledávek od pronajímatele na účet pronajímatele uvedený v čl. I této smlouvy.
5. Pokud pronajímatel bude čerpat peněžní prostředky z kauce po dobu trvání této smlouvy, je nájemce povinen doplnit peněžní prostředky na původní výši, a to do jednoho měsíce od výzvy pronajímatele.

6. V případě, že nedojde ke vzniku nedoplatků na nájemném, spotřebě energií a na službách nebo ke vzniku škod na bytě či jeho vybavení, nebo ke vzniku jiných

finančních nároků pronajímatele za nájemcem podle této smlouvy či zákonných ustanovení, je pronajímatel povinen kauci vrátit zpět nájemci po obdržení všech dokladů o provedených platbách, jejich konečném vyúčtování a převzetí bytu zpět od nájemce s předávacím protokolem, a to na účet nájemce uvedený v čl. I této smlouvy do 5 pracovních dnů, popř. v hotovosti, pokud se na tom strany domluví.

7. Pokud bude možné zjistit okamžitě po skončení nájemního vztahu konečný stav měřidel energií a bude možné provést konečné vyúčtování, je kauce vratná okamžitě po vyrovnání posledních účtů.

IX.

Skončení nájmu

1. Nájem bytu skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nestanoví-li zákon nebo tato smlouva jinak.
2. Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou podle této smlouvy v tříměsíční výpovědní době v případě změny okolností, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
3. Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou podle této smlouvy v tříměsíční výpovědní době:
 - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
 - c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat,
 - d) neoznámí-li písemně pronajímateli zvýšení počtu osob žijících v bytě, ani do jednoho měsíce, co změna nastala, nebo
 - e) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu,
 - f) neoznačí-li osobu, která v době jeho nepřítomnosti (po dobu delší jak 2 měsíce a bude-li mu byt v této době obtížně dostupný), zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně zapotřebí.
4. Výpověď musí mít písemnou formu a musí dojít druhé smluvní straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně na adresu pro doručování uvedenou v záhlaví této smlouvy.

5. Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou podle této smlouvy bez výpovědní doby v případě, že nájemce poruší svou povinnost zvlášť závažným způsobem. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména:
 - a) nezaplatil-li nájemné, zálohové platby na spotřebu energií a na plnění a služby spojené s užíváním bytu, ujednané v článku VI. této smlouvy, za dobu alespoň 3 měsíců,
 - b) poškozuje-li byt nebo společné prostory domu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo
 - d) užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu než bylo ujednáno.
6. Okamžitá výpověď bez výpovědní doby nabývá účinnosti dnem doručení, resp. dojití písemné výpovědi na adresu nájemce pro doručování uvedenou v záhlaví této smlouvy.
7. V případě skončení nájmu okamžitou výpovědí bez výpovědní doby je nájemce povinen byt odevzdat pronajímateli bez zbytečného odkladu po skončení nájmu, nejpozději však do 1 měsíce od skončení nájmu.
8. V případě skončení nájmu uplynutím doby, dohodou smluvních stran, nebo výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou, odevzdá nájemce byt pronajímateli v den, kdy nájem končí.
9. Nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání. Neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu, nebo ve lhůtě do 1 měsíce od skončení nájmu okamžitou výpovědí bez výpovědní doby, uhradí nájemce pronajímateli náhradu ve výši ujednaného nájemného podle této smlouvy až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá. Současně je v takovém případě pronajímatel oprávněn vstoupit do bytu, vyklidit předmětný byt a věci nacházející se v bytě uskladnit na náklady nájemce, k čemuž jej tímto nájemce výslovně zmocňuje.

X.

Závěrečná ustanovení

1. V otázkách neupravených touto smlouvou se použijí příslušná ustanovení občanského zákoníku.
2. V případě, že nájemce řádně neuhradí na účet pronajímatele částky dle čl. VI. odst. 3 této smlouvy nejpozději do 15. 9. 2017, tato smlouva se od počátku ruší. Smluvní strany jsou v takovém případě povinny si vzájemně vrátit veškerá plnění vzájemně poskytnutá na základě této nájemní smlouvy.

3. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze formou písemných, oboustranně odsouhlasených a podepsaných dodatků.
4. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně, vážně, nikoliv v tísní a za jednostranně nevýhodných podmínek, a že znají její obsah, což stvrzují svými podpisy.
5. Smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jeden stejnopis.
6. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu.
7. Pronajímatel v souladu s úpravou zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), zveřejní tuto smlouvou pro nabytí její účinnosti prostřednictvím registru smluv, a to nejpozději do 30 dnů od jejího uzavření.
8. Plnění předmětu této smlouvy před účinností této smlouvy se považuje za plnění podle této smlouvy a práva a povinnosti z něj vzniklé se řídí touto smlouvou.
9. Nedílnou součástí smlouvy jsou následující přílohy:

Příloha č. 1 – půdorys bytu

Příloha č. 2 – evidenční list

Příloha č. 3 – předávací protokol

V Praze dne

V Praze dne

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Tomáš Hebelka, MSc

generální ředitel

(podpis, razítko)

.....
Róbert Vašek

ředitel (Director)

(podpis, razítko)