

Smlouva o nájmu bytu

č. 4

Lesy České republiky, s.p.

se sídlem Hradec Králové, Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, PSČ 500 08

zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka 540

IČO: 42196451, DIČ: CZ42196451

zastoupený ing. Ivo Valentou, lesním správcem LS Ruda nad Moravou

bankovní spojení: [REDAKCE]

jako pronajímatel na jedné straně (dále jen „pronajímatel“)

a

Petr K ř í ž e k , nar. [REDAKCE] 1987, bytem [REDAKCE] Ruda nad Moravou

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

společně též jako „smluvní strany“

uzavírají ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, tuto smlouvu o nájmu bytu:

I.

Předmět smlouvy

- 1.1 Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání byt č. 1 nacházející se v 1. patře domu č. p. 2 na ulici 9. května, v obci Ruda nad Moravou (dále jen „byt“ nebo „předmět nájmu“).
- 1.2 Byt se sestává z:
 - kuchyně o podlahové ploše 20,51 m²,
 - 3 pokojů o podlahové ploše 34,58 m², 19,08 m², 18,02 m²
 - a příslušenství o podlahové ploše předsíně 14,95 m², WC 2,07 m², koupelny 6,78 m², spíž 2,75 m², - ostatní v bytě 0 m².
- 1.3 Celková podlahová plocha bytu je 118,74 m².
- 1.4 Výměry a vybavení bytu jsou uvedeny v evidenčním listě, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě.
- 1.5 Nájemce prohlašuje, že se s předmětem nájmu řádně seznámil a přebírá jej ve stavu, v jakém je popsán v předávacím protokolu.

II.

Předání a převzetí bytu

- 2.1. O předání a převzetí bytu je sepsán mezi pronajímatelem a nájemcem předávací protokol, který tvoří přílohu č. 2 této nájemní smlouvy. V protokolu je uveden stav bytu, jeho vybavení a zjištěné závady.
- 2.2. Po skončení nájmu bytu dle této smlouvy se nájemce zavazuje odevzdat byt pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, bez ohledu na běžné opotřebení při běžném užívání, případně s odborně provedenými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas pronajímatele. 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 pronajímatel na náklad nájemce.

III.

Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 1.1.2019 do 31.12.2019.
2. Smluvní strany sjednávají, že pokud bude nájemce užívat předmět nájmu i po uplynutí sjednané nájemní doby a současně jej pronajímatel ani do tří měsíců po jejím uplynutí nevyzve, aby byt opustil, tato smlouva se za stejných podmínek obnovuje vždy o 1 rok, přičemž celková doba nájmu včetně prolongace nesmí překročit dobu tří let. Po uplynutí této doby se tedy již ujednání o obnově nájmu neuplatní.

IV.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

- 4.1 Nájemce se zavazuje hradit ve prospěch pronajímatele měsíční nájemné ve výši 4.896,- Kč, které představuje součet částky vypočtené ze sazby ve výši 34,00 Kč za 1 m² započitatelné podlahové plochy bytu měsíčně a částky za vybavenost bytu zařizovacími předměty, která ke dni uzavření této nájemní smlouvy činí 858,40 Kč měsíčně. Započitatelnou podlahovou plochou se rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství.
- 4.2 Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel se zavazuje zajistit následující plnění spojená s užíváním bytu:
 - dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek
 - provoz a čištění komínů

Nájemce se zavazuje uzavřít vlastní smlouvy s příslušnými dodavateli za účelem zajištění:

 - odvoz komunálního odpadu
 - dodávky elektrické energie a plynu
 - zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání.
- 4.3 Nájemce se dále zavazuje platit ve prospěch pronajímatele měsíčně zálohy na úhrady za služby či plnění spojená s užíváním bytu ujednaná v předchozím odstavci tohoto článku v následující výši:
 - dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek 0,- Kč
 - tj. celkově částku ve výši 0,- Kč měsíčně.
- 4.4. V případě prodlení s placením nájemného (popř. služeb) se dále nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodlení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na úhradu částky dlužného nájemného. Stejně tak není dotčeno právo pronajímatele na náhradu škody..
- 4.5 Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli případné nedoplatky za služby či plnění spojená s užíváním bytu ujednané dle této smlouvy, které by vznikly jejich nadměrným odběrem. Tyto nedoplatky pronajímatel doloží nájemci vyúčtováním od příslušných dodavatelů se sdělením termínu splatnosti.
- 4.6 V případě úpravy záloh ze strany dodavatelů služeb či plnění spojených s užíváním bytu, pronajímatel písemně nájemci oznámí toto zvýšení a vyčíslí novou výši poplatků za tyto služby. U takového písemného oznámení není třeba souhlasu nájemce, neboť není předmětem dohody, ale respektováním oprávněných požadavků dodavatelů služeb. Písemné oznámení může být doplněno novým výměrem záloh od dodavatelů služeb.
- 4.6 Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje platit měsíčně, následujícím způsobem:
 - bankovním převodem na číslo účtu [REDAKCE] vždy nejpozději do konce kalendářního dne v měsíci
 - srážkou ze mzdy
- 4.7. V případě úhrady plateb dle této smlouvy srážkou ze mzdy bude tato srážka ve prospěch pronajímatele prováděna měsíčně pozadu. Zaměstnanec (nájemce) tímto výslovně souhlasí s prováděním srážek za nájemné včetně služeb či plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu.
- 4.8. Nájemné bude na každé další roky valorizováno vždy k 1.1. běžného roku podle skutečně dosažené míry inflace vyjádřené přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12

posledních měsíců kalendářního roku zveřejněného Českým statistickým úřadem. Nájemné bude automaticky upravováno bez písemného oznámení nájemci.

- 4.9. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro stanovení nájemného a úhrady za služby nejpozději do 30ti dnů po jejich vzniku.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

- 5.1 Pronajímatel se zavazuje předat byt nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
- 5.2 Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoli stavební, technické úpravy či jiné podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.3 Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli (pověřené osobě) jakékoli závady, které by mohly být příčinou škody na předmětu nájmu. Pokud tak nájemce neučiní, nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat věc pro její vady.
- 5.4 Nájemce je povinen umožnit vstup pronajímateli či oprávněných osob pronajímatele do bytu po předchozí dohodě za účelem kontroly, nejvýše však 2x ročně. *(v případě prodeje nepotřebného majetku pronajímatele se nájemce zavazuje umožnit prohlídku bytu za účelem prodeje tohoto majetku, maximálně však 1x měsíčně, vždy po předchozím vyrozumění ze strany pronajímatele, vždy alespoň tři dny před konáním prohlídky).*
- 5.5 Pronajímatel je oprávněn ke vstupu do předmětu nájmu bez předchozího souhlasu nájemce pouze v případě havárií ohrožujících předmět nájmu.
- 5.6 Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.7 Pronajímatel si tímto vyhrazuje právo souhlasu s přijetím dalšího člena nájemcovy domácnosti do bytu. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou nebo o případy zvláštního zřetele hodné. Souhlas musí být učiněn písemnou formou.
- 5.8 Nájemce je povinen oznámit pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu zvýšení počtu, osob v bytě, a to nejpozději do dvou měsíců od takové změny; v opačném případě se jedná o závažné porušení povinností nájemce.
- 5.9 Nájemce odpovídá pronajímateli za to, že v bytě bude žít jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby v bytě bylo možno žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
- 5.10 Smluvní strany ujednaly, že ust. § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, týkající se obnovy nájmu se nepoužije. K případné obnově nájmu dojde za podmínek dle čl. III. této Smlouvy.

VI.

Zvláštní ujednání

- 6.1 Spolu s nájemcem budou byt užívat tyto osoby:
- rodinní příslušníci – manželka Šárka Křížková, syn Jakub Křížek
- 6.2 Nájemce se zavazuje na vlastní náklad provádět udržovací práce a drobné opravy podle § 2257 odst. 2 občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, v rozsahu stanoveném příslušným nařízením vlády č. 308/2015 Sb.
- 6.3 Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že není registrován u FÚ jako plátce DPH. Pro případ, že dojde ke změně této skutečnosti (tj. nájemce bude zaregistrován jako plátce DPH), nájemce se zavazuje bezodkladně oznámit tuto skutečnost pronajímateli.
- 6.4 V případě skončení nájmu dle této smlouvy budou měrná zařízení pro spotřebu energií a vody převedena zpět na pronajímatele, k čemuž se nájemce zavazuje poskytnout nezbytnou součinnost.
- 6.5 Nájem bytu založený touto smlouvou skončí:
- uplynutím doby, na níž byl sjednán,
 - písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
 - písemnou výpovědí za dodržení podmínek stanovených v příslušných ustanoveních zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 6.6 V den skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a vyklizený odevzdat pronajímateli se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání. O odevzdání bude pořízen předávací protokol podepsaný oběma smluvními stranami.

VII.

Criminal compliance doložka

- 7.1. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že v průběhu vyjednávání o této smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně a transparentně a současně se zavazují, že takto budou jednat i při plnění této smlouvy a veškerých činnostech s ní souvisejících.
- 7.2. Smluvní strany se dále zavazují vždy jednat tak a přijmout taková opatření, aby nedošlo ke vzniku důvodného podezření na spáchání trestného činu či k samotnému jeho spáchání (včetně formy účastenství), v důsledku tedy jednat tak, aby kterékoli ze smluvních stran nemohla být přičtena odpovědnost podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, nebo nevznikla trestní odpovědnost fyzických osob (včetně zaměstnanců) podle trestního zákoníku, případně aby nebylo zahájeno trestní stíhání proti jakékoliv ze smluvních stran včetně jejich zaměstnanců podle platných právních předpisů.
- 7.3. Lesy České republiky, s.p. za tímto účelem vytvořily tzv. Criminal compliance program Lesů České republiky, s.p. (viz www.lesycr.cz), (dále jen „CCP LČR“), a v jeho rámci přijaly závazek dodržovat zejména Kodex CCP LČR, Protikorupční program LČR a Etický kodex zaměstnanců LČR, a to včetně všech příloh, čímž se LČR vymezují proti jakémukoli protiprávnímu a neetickému jednání a nastavují postupy k prevenci a odhalování takového jednání. Za účelem naplnění tohoto článku, tj. za účelem nastavení funkčních a efektivních prevenčních procesů při plnění této smlouvy nebo v souvislosti s ním, lze obsah těchto dokumentů poskytnout na žádost druhé smluvní straně, která je rovněž může přijmout za své, a to v plném jejich znění.

VII.

Závěrečná ustanovení

- 8.1 Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami právními předpisy ČR, zejména pak z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 8.2 Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 8.3 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti pak dnem 1.1.2019.
- 8.4 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno paré.
- 8.5 Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými, níže připojenými podpisy. Smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoli ze smluvních stran a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.
- 8.6 Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1 – Evidenční list bytu

V Rudě nad Moravou, dne 19.12.2018

V Rudě nad Moravou, dne 19.12.2018

Pronajímatel:

Nájemce:

[Redacted signature area]

Pronajímatel:	Evidenční list	Kategorie	1
Lesy České republiky, s.p.	dle smluvního ujednání	Počet místností	
	změna od 1. 1. 2019	Počet členů domácn.	Sml. 4

jméno	Petr Křížek	8711276233	obec	Ruda nad Moravou
adresa	9. května 2		PSČ	789 63
vytápění			výška místností	
zákl. přísl.				
1. Nájemné			2. Záloha na služby	
	plocha	započitatelná	tarif	
			34,00	
pokoj	34,58	34,58	a) vodné - stočné	
pokoj	19,08	19,08	b) topení	
pokoj	18,02	18,02	c) anténa	
pokoj	0	0	d) ostatní	
pokoj	0	0		
pokoj	0	0		
kuchyň	20,51	20,51	Celkem	
předsíň	14,95	14,95	0	
koupelna	6,78	6,78	4. Nájemné	
WC	2,07	2,07	Sl.byť	
spíž	2,75	2,75	1	
balkon	0	0	4 037,16	
sklep	0	0	5. Vybavení bytu	
ostatní v bytě	0	0	cena roční % op doprav.mon Kč	
ost. mimo byt	0	0	kuch. lin. (6/16) 62112 5 169 259,5	
Celkem	118,74	118,74	bojler (3/15) 15025 10 0 125,2	
3. Snížení základu nájemného			kotel plyn(12/18) 63063 5 0 262,8	
	% snížení	uplatněno	sporák (05) 13932 6,6 0 76,6	
§8 pís. a)	0	0	zdroj tep. 32240 5 0 134,3	
§8 pís. b)	0	0	Celkem	
§8 pís. c)	0	0	858,4	
§8 pís. d)	0	0	6. Nájemné	
§8 pís. e)	0	0	zjištěné	
§8 pís. f)	0	0	4895,59	
§8 pís. g1)	0	0	Stanovené měsíční nájemné	
§8 pís. g2)	0	0	4896	
§8 pís. h)	0	0	7. Poloha domu	
Celkem	0,00	0,00	Kč % Kč	
Věcně usměrňované nájemné (§6, příloha bod 2 písm.b))			zvýš.(sníž.) 0 0	
Pořizovací cena:				
0 x 0,00375 =			0	

Souhlasím s uvedenými údaji v evidenčním listě

V: Rudě nad Moravou

Dne: 19.12.2018

Nájemce bytu



Pronajímatel bytu

