

## **Smlouva o nájmu bytu č. 1/177/2020**

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.Zdeňkem Žárou,lesním správcem Lesní správy Brandýs n.Labem

bankovní spojení:Komerční banka

číslo účtu:19 – 206520247/0100

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

a

MIDVEST INVEST s.r.o.,jednatel Alois Trčala

IČ:04084845,DIČ:CZ 04084845

Pod Hájem 231,252 62 Tursko

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 nacházející se v suterénu a v přízemí domu č. p. 79 stojícího na parcele p.č. 1547 ulice Staroklánovická, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, , Katastrální pracoviště Praha, obec Praha, Městská část Újezd nad Lesy, k. ú. Újezd nad Lesy(dále jen „byt“ nebo „předmět nájmu“).
- 1.2. Byt se sestává z:
  - kuchyně o podlahové ploše 17,43 m<sup>2</sup>,
  - 3pokojů o podlahové ploše 27,00 m<sup>2</sup>, 28,00 m<sup>2</sup>, 23,03 m<sup>2</sup>
  - a příslušenství o podlahové ploše předsíně 4,44 m<sup>2</sup>, WC 1,20 m<sup>2</sup>, koupelny 3,91 m<sup>2</sup>, sklepa 8,50m<sup>2</sup>, spíž 9,99 m<sup>2</sup>.
- 1.3. Celková podlahová plocha bytu je 123,50 m<sup>2</sup>.
- 1.4. 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. 1 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

- 3.1. Nájem se sjednává na dobu určitou do 30.4.2021, počínaje dnem 1.5.2020
- 3.2. 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 11 733.- Kč, které představuje částku vypočtenou ze sazby ve výši 95,00.- Kč za 1 m<sup>2</sup> započítatelné podlahové plochy bytu měsíčně. K nájemnému bude připočteno DPH dle platných předpisů. Započítatelnou 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
  - dodávky elektřiny
  - dodávky plynu
  - periodickou revizi elektroinstalace
  - periodickou kontrolu a čištění komínu
  - periodickou kontrolu plynového spotřebiče
- 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 500.-Kč
  - plyn 2 000.-Kč
  
  - elektrická energie 2 000.-Kč

tj. celkově částku ve výši 4 500.-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.*
- 4.7. Smluvní strany ujednaly následující způsob rozúčtování, když s tímto byl nájemce seznámen před podpisem této smlouvy, což níže stvrzuje svým podpisem:  
Voda byt 95%,LČR 5%  
.....
- (doplnit individuálně/ vynechat v případě, že nájemce uzavřel veškeré smlouvy s dodavateli sám)
- 4.8. Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje platit měsíčně, následujícím způsobem:
- bankovním převodem na číslo účtu 19-206520247/0100 vždy nejpozději do 5.kalendářního dne v měsíci nebo
  - srážkou ze mzdy nebo
  - zaplacením do pokladny Lesní správy Brandýs n.Labem vždy do 5. kalendářního dne v měsíci.
- 4.9 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.
- 4.10 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. K prvnímu zvýšení nájmu o inflaci takto dojde s účinností od 1.1.2021.
- 4.11 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

### 3.4 Pracovní pokyn 43/2015 Příloha č. 1

- 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. Byt budou užívat tyto osoby:  
[REDAKCE]
- 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 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 zařízeními 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 jakémukoli 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](http://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.

## **VIII.** **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 1.5.2020
- 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 – Protokol o předání a převzetí bytu  
Příloha č. 2 – Rozúčtování služeb  
Příloha č.3 - Evidenční list

V Brandýse nad Labem, dne 15.4.2020

Pronajímatel:



V FRANZE, dne 04.2020

Nájemce:

