

Smlouva o nájmu bytu

č. 613

Lesy České republiky, s.p.

se sídlem Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 500 08 Hradec Králové
zapsaný v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka 540
IČO: 421 96 451, DIČ: CZ42196451

zastoupený Ing. Josefem Vojáčkem, generálním ředitelem

na základě Pověření ze dne 19.8.2019 jednající Ing. Josefem Pollakem, lesním správcem Lesní správy
Nové Město na Moravě

plátce DPH: ano

Bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Žďár nad Sázavou,
expozitura Nové Město na Moravě, číslo účtu: 5311660287/0100

Korespondenční adresa: Lesy České republiky, s.p., Lesní správa Nové Město na Moravě, Školní 460,
Nové Město na Moravě, PSČ 592 31

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

a

PETRA spol. s r.o.

se sídlem Brandlova 3393/129, 695 01 Hodonín

zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, spisová značka: C 8026

zastoupená Zdeňkem Bábíčkem ml., jednatelem společnosti

plátce DPH: ano

bankovní spojení: 117457493/0100

korespondenční adresa: U elektrárny 4171/4g, 69501 Hodonín

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
prvním patře domu č. p. 3, stojícího na pozemku parc. č. 151 Vratislavovo náměstí, vše zapsáno
u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, obec Nové Město
na Moravě, k. ú. Nové Město na Moravě (dále jen „byt“ nebo „předmět nájmu“).

1.2. Byt se sestává z:

- kuchyně o podlahové ploše 9,45 m²,
- 3 pokojů o podlahové ploše 36,15 m², 29,65 m², 13,80 m²
- a příslušenství o podlahové ploše předsíně 8,01 m², kotelny 1,3 m², koupelny s WC 5,63 m².

- 1.3. Celková podlahová plocha bytu je 103,99 m².
- 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 30.8.2021, počínaje dnem 15.9.2020.
- 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 6 002,- Kč, které představuje částku vypočtenou ze sazby ve výši 57,72 Kč za 1 m² započitatelné podlahové plochy bytu měsíčně. Započitatelnou podlahovou plochou se rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství.
- 4.2. Nájemné dle předchozího odstavce tohoto článku je bez daně z přidané hodnoty. K takto ujednanému nájemnému bude tedy připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými a účinnými předpisy o dani z přidané hodnoty pro dané období.
- 4.3. Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel se zavazuje zajistit následující plnění spojená s užíváním bytu:
 - dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod
 - dodávky elektrické energie

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 | 1 000,- Kč |
| - elektrická energie | 6 000,- Kč |

tj. celkově částku ve výši 13 002,- Kč měsíčně.

Měsíční zálohy dle tohoto článku jsou bez daně z přidané hodnoty. K takto ujednanému nájemnému bude tedy připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platnými a účinnými předpisy o dani z přidané hodnoty pro dané období.

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

- dodávky tepla
- odvoz komunálního odpadu
- osvětlení a úklid společných částí domu
- zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání

v souvislosti s pronajímaným bytem, k čemuž mu bude pronajímatelem poskytnuta potřebná součinnost.

4.8. Smluvní strany ujednaly způsob rozúčtování, když s tímto byl nájemce seznámen před podpisem této smlouvy, což níže stvrzuje svým podpisem:

Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje platit měsíčně, následujícím způsobem:

- bankovním převodem na číslo účtu 5311660287/0100 vždy nejpozději do posledního kalendářního dne v měsíci nebo
- zaplacením do pokladny Lesní správy Nové Město na Moravě, vždy do posledního kalendářního dne v měsíci.

4.9 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.

- 4.10 Nájemce je povinen oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro stanovení nájemného a úhrady za služby nejpozději do 30 ti 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.
- 5.5. Pronajímatel je oprávněn ke vstupu do předmětu nájmu bez předchozího souhlasu nájemce pouze v případě havárií ohrožujících předmět nájmu.
- 5.6. Nájemce bere na vědomí, že v předmětu nájmu je zákaz kouření, rovněž v tak v celém objektu.
- 5.7. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.8. 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.
- 5.9. 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.
- 5.10. 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.
- 5.11. 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. 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.

- 6.2. 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.
- 6.3. 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 kterákoliv ze smluvních stran nemohla být přičtena odpovědnost podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, ve znění pozdějších předpisů, nebo nevznikla trestní odpovědnost fyzických osob (včetně zaměstnanců) podle zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, případně aby nebylo zahájeno trestní stíhání proti jakémukoli ze smluvních stran včetně jejich zaměstnanců podle platných a účinných právních předpisů.
- 7.3. Nájemce za tímto účelem vytvořil tzv. Criminal Compliance Program Lesů České republiky, s.p. (www.lesy.cz/ccp), a v jeho rámci přijal závazek vymezovat se proti jakémukoli protiprávnímu a neetickému jednání a nastavil postupy k prevenci a odhalování takového jednání.

VIII.

Závěrečná ustanovení

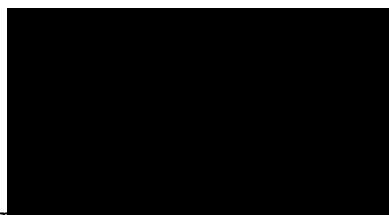
- 8.1. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami právními předpisy ČR, zejména pak z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 8.2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 8.3. Smluvní strany ve vzájemném konsensu prohlašují, že se jejich vzájemný vztah v době od 15.9.2020 ke dni účinnosti této smlouvy řídí stejnými právy a povinnostmi, jako jsou práva a povinnosti uvedená v této smlouvě.

- 8.4. Pronajímatel prohlašuje že pro tento právní úkon udělil Zakladatel předchozí souhlas s nakládáním s určeným majetkem ve smyslu ustanovení § 17 odst. 2 zákona č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů, pod č.j.: 47675/2017-MZE-13221 ze dne 1. 9. 2017.
- 8.5. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu jejího podpisu oběma smluvními stranami; v případě povinnosti uveřejnění je účinnost podmíněna uveřejněním v registru smluv.
- 8.6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno paré.
- 8.7. Obě smluvní strany jsou oprávněny a v případech stanovených zákonem i povinny uveřejnit Smlouvu a její dodatky včetně metadat v rozsahu a způsobem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v účinném znění. Obě smluvní strany jsou s uveřejněním Smlouvy a jejích dodatků včetně metadat srozuměny.
- 8.8. 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.

Příloha č. 1: předávací protokol

V Novém Městě na Moravě dne ~~1.6.2020~~ 10.9.2020

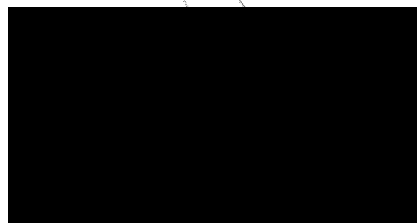
Pronajímatel:



Ing. Josef Pollak, lesní správce

V Hodoníně, dne 10.9.2020

Nájemce:



Zdeněk Bábíček