

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

č. 240855

dle ustanovení § 2235 a násl. s přihlédnutím k ustanovení § 2201 a násl.
zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „občanský zákoník“)

Lesy České republiky, s.p.

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

IČO: 421 96 451

DIČ: CZ42196451

zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl AXII,
vločka 540

zastoupený: Petrem Chválou, lesním správcem LS Děčín, na základě pověření ze dne 05. 11.
2020

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Děčín

číslo účtu: 3935840287/0100, variabilní symbol: 240855

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

a

UAB Visi Miškai


se sídlem Nemuno g. 28, Ukmergės r. sav. Žeimių k., PSČ 203 26, Litva

IČO: LTJAR.182924336

DIČ:

zapsaný v obchodním rejstříku u Juridinių asmenų registras

zastoupený: 

ke smluvnímu jednání pověřen: 

bankovní spojení: AB Luminorbank

číslo účtu: LT554010042900010526

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

(pronajímatel a nájemce dále též společně jako „*smluvní strany*“ a každý jednotlivě jako „*smluvní strana*“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto Smlouvu o nájmu bytu (dále jen „*smlouva*“):

I.**Předmět smlouvy**

1. Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání byt o velikosti 96,75 m², nacházející se v prvním patře budovy č. p. 40, stojící na pozemku st. p. č. 122/1, ulice Cihelní, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, obec Benešov nad Ploučnicí, k. ú. Benešov nad Ploučnicí (dále jen „**byt**“ nebo „**předmět nájmu**“).
2. Byt se sestává z:
 - kuchyně o podlahové ploše 13,77 m²,
 - 3 pokojů o podlahové ploše 9,54 m², 25,44 m², 18,20 m²,
 - příslušenství o podlahové ploše předsíně 10,90 m², WC 1,65 m², koupelny 4,05 m², sklepa 10 m².
3. Celková podlahová plocha bytu je 96,75 m².
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**

1. O předání a převzetí bytu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol, který je přílohou č. 1 této smlouvy. V protokolu bude mimo jiné blíže popsán stav bytu, jeho vybavení a případně zjištěné závady.
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 písemný 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 zpět pronajímateli; v opačném případě je pronajímatel oprávněn zajistit potřebné opravy a běžnou údržbu sám nebo prostřednictvím třetí osoby na náklad nájemce.

III.**Doba nájmu**

1. Nájem se sjednává na dobu určitou do 30.6.21, počínaje dnem 20.1.21.
2. Smluvní strany ujednaly, že pokud bude nájemce užívat předmět nájmu i po uplynutí ujednané nájemní doby a současně jej pronajímatel ani do 3 měsíců po jejím uplynutí nevyzve, aby byt opustil, tato smlouva se za stejných podmínek obnovuje vždy o šest měsíců, přičemž celková doba nájmu včetně této prodloužení nesmí překročit dobu 3 let. Po uplynutí této doby se tedy již ujednání o obnově nájmu neuplatní a nájem skončí uplynutím uvedené doby, a to i pokud by pronajímatel nájemce k opuštění bytu nevyzval. Ustanovení § 2285 občanského zákoníku týkající se obnovy nájmu se nepoužije.

IV.

Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1. Nájemce se zavazuje hradit ve prospěch pronajímatele **měsíční** nájemné ve výši **13 545 Kč**, určené na základě sazby ve výši **140 Kč/m²** započitatelné podlahové plochy bytu. Započitatelnou podlahovou plochou bytu se rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství.
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 plynu a elektrické energie
 - odvoz komunálního odpadu
 - provoz a čištění komínů
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 smlouvy v následující výši:

- dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek	1 000 Kč
- odvoz komunálního odpadu	1 000 Kč
- plyn	4 500 Kč
- elektrická energie	2 000 Kč

 tj. celkově částku ve výši **8 500 Kč měsíčně**.
4. 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.
5. 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, resp. záloh na úhrady, 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.
6. Smluvní strany ujednaly následující způsob rozúčtování; nájemce prohlašuje, že s tímto byl seznámen před podpisem smlouvy:
Při vyúčtování výše uvedených služeb od dodavatelů bude provedeno vyúčtování měsíčních záloh dle skutečné spotřeby.
7. Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje platit měsíčně následujícím způsobem:
 - bankovním převodem na číslo účtu 3935840287/0100, vždy nejpozději do 5. kalendářního dne v měsíci, za nějž je hrazeno, nebo
 - zaplacením do pokladny Lesní správy Děčín, vždy nejpozději do 5. kalendářního dne v měsíci, za nějž je hrazeno.

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. K prvnímu zvýšení nájmu o inflaci takto dojde s účinností od 2022.
9. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro stanovení nájemného a úhrad za služby či plnění poskytovaná s užíváním bytu, a to nejpozději do 30 dnů po jejich vzniku.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje předat byt nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
2. Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoli stavební, technické úpravy či jiné podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
3. Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli veškeré vady, k jejichž odstranění je povinen pronajímatel; v opačném případě může nájemce pozbýt svých práv jemu přiznaných příslušnými právními předpisy.
4. V souladu s ustanovením § 2257 odst. 2 občanského zákoníku se nájemce zavazuje na vlastní náklad provádět běžnou údržbu a drobné opravy bytu, a to v rozsahu stanoveném nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.
5. Nájemce je povinen umožnit vstup pronajímateli do bytu po předchozí dohodě za účelem kontroly, nejvýše však 2x ročně.
6. Pronajímatel je oprávněn ke vstupu do předmětu nájmu bez předchozího souhlasu nájemce pouze v případě havárií, které by na předmětu nájmu mohly způsobit škodu.
7. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do užívání (podnájmu) třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

VI.

Další ujednání, zánik nájmu

1. Spolu s nájemcem budou byt užívat tyto osoby:
.....
.....
.....
.....
.....
2. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli písemně zvýšení počtu osob v bytě bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 2 měsíců od takové změny; v opačném případě se jedná o závažné porušení povinností nájemce.

3. 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 pronajímatele musí být učiněn písemnou formou.
4. 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. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že není registrován u finančního úřadu jako plátc DPH. Pro případ, že dojde ke změně této skutečnosti (tj. nájemce bude zaregistrován jako plátc DPH), nájemce se zavazuje bezodkladně oznámit tuto skutečnost pronajímateli.
6. Nájem bytu založený touto smlouvou skončí:
 - a) uplynutím doby, na níž byl sjednán,
 - b) písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
 - c) jiným způsobem předvídaným obecně závaznými právními předpisy.
7. Nejpozději 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 předání a převzetí bytu bude pořízen předávací protokol podepsaný oběma smluvními stranami.
8. V případě, že nájemce měl uzavřeny vlastní smlouvy s jednotlivými dodavateli služeb poskytovaných s užíváním bytu, zavazuje se nájemce při skončení nájmu dle této smlouvy poskytnout pronajímateli nezbytnou součinnost tak, aby služby (měrná zařízení pro spotřebu energií a vody) byly převedeny zpět na pronajímatele.

VII.

Criminal Compliance doložka

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.
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, 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.
3. Pronajímatel za tímto účelem vytvořil tzv. Criminal Compliance Program Lesů České republiky, s.p. (viz www.lesy-cr.cz), a v jeho rámci přijal závazek vymezovat se proti jakémukoli protiprávnímu a neetickému jednání a nastavil postupy k prevenci a odhalování takového jednání.

VIII.

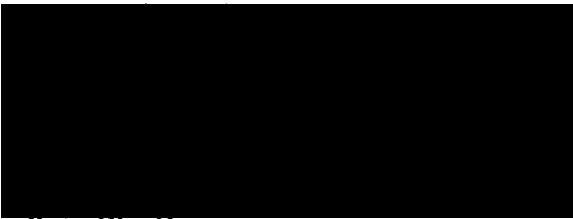
Závěrečná ustanovení

1. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Pokud tato smlouva podléhá povinnosti uveřejnění dle zákona 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, nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v souladu se zmíněným zákonem; smluvní strany pro tyto případy vyjadřují svůj souhlas s uveřejněním celého znění smlouvy včetně metadat, a to v rozsahu a způsobem stanoveným zákonem. V ostatních případech tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva je vyhotovena v počtu dvou stejnopisů, z nichž po jednom vyhotovení obdrží každá ze smluvních stran.
5. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, jejímu obsahu rozumí a bez výhrad s ním souhlasí. Smlouva je vyjádřením jejich pravé, skutečné, svobodné a vážné vůle, na důkaz čehož níže připojují, prosty omylu, své vlastnoruční podpisy.
6. *Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:*
 - Příloha č. 1 – Protokol o předání a převzetí bytu*
 - Příloha č. 2 – Rozúčtování služeb*

V Děčíně dne 20.1.2021

V Děčíně dne 20.1.2021

Za nájemce:



Petr Chvála
lesní správce LS Děčín
Lesy České republiky, s.p.



UAB Visí Mískal