LESY ČESKÉ REPUBLIKY, S.P.

SML-00296-2021-5

SMLOUVA O NÁJMU BYTU[1]

č. 13/2021/05

dle ustanovení § 2235 a násl. s přihlédnutím k ustanovení § 2201 a násl.
zákona 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, vložka 540
zastoupený:
Ing. Milošem Juhou, Ph.D., na základě pověření ze dne 13. 2. 2020
bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Vimperk
číslo účtu: 6905281/0100

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

a

Státní veterinární správa
se sídlem Slezská 100/7, 120 00 Praha 2 - Vinohrady
IČO: 00018562

zastoupen:
MVDr. Františkem Koubou, Ph.D., ředitelem Krajské veterinární správy, Státní veterinární správy pro Jihočeský kraj
bankovní spojení: ČNB, pobočka České Budějovice
číslo účtu: 2326231/0710

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

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

---

[1] *Smluvní stranou může být i PO, pokud byt bude využívat k jiným účelům než k (vlastnímu) bydlení (nájem se bude řídit dle ustanovení § 2201 a násl.)*

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 č. 1, o velikosti 83,40 m^2, nacházející se v přízemí budovy č. p. 156/3/ bez č. p./č. e. stojící na pozemku st. p. č./p. č. 1532, ulice Zlatá stezka, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice, k. ú. Vimperk (dále jen **„byt“** nebo **„předmět nájmu“**).
2. Byt se sestává z:
   - kuchyně o podlahové ploše 14,20 m^2,
   - 3 pokojů o podlahové ploše 21,70 m^2, 13,50 m^2, 12,00 m^2,
   - příslušenství o podlahové ploše předsíně 8,80 m^2, WC 1,00 m^2, koupelny 4,60 m^2, sklepa 4,00 m^2, balkonu 3,60 m^2.
3. Celková podlahová plocha bytu je 83,40 m^2.
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. 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. 9. 2022, počínaje dnem 1. 10. 2021**.
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 1 rok,

* Dle stávající platné právní úpravy lze uzavřít smlouvu o nájmu bytu i s PO, ale uvedený právní vztah nebude podřízen speciální úpravě nájmu bytu, nýbrž obecné úpravě nájemního práva dle ustanovení. § 2201 občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

přičemž celková doba nájmu včetně této prolongace 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 5.504 Kč**, určené na základě sazby ve výši **66,00 Kč/1 m²** započitatelné podlahové plochy bytu. Započitatelnou podlahovou plochou bytu se rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství.

2. Nájemce se zavazuje uzavřít vlastní smlouvy s příslušnými dodavateli za účelem zajištění:
   - dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek
   - dodávky tepla
   - odvoz komunálního odpadu
   - osvětlení a úklid společných částí domu
   - zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání
   - provoz a čištění komínů
   - provoz výtahu
   - plyn
   - elektrická energie

   v souvislosti s pronajímaným bytem, k čemuž mu bude pronajímatelem poskytnuta potřebná součinnost.
3. Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje platit měsíčně následujícím způsobem:
   - na základě vystavené faktury na číslo účtu 6905281/0100
4. 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. 2022.
5. 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. V případě prodeje bytu jako nepotřebného majetku pronajímatele se nájemce zavazuje umožnit prohlídku bytu za účelem jeho prodeje, maximálně však 1x měsíčně, vždy po předchozím vyrozumění ze strany pronajímatele, vždy alespoň 3 dny před konáním prohlídky.
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:
   - smluvní strany se dohodly, že osoby, které budou užívat byt, budou výhradně zaměstnanci Státní veterinární správy.
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 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. 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 jakékoliv ze smluvních stran včetně jejích zaměstnanců podle platných a účinných právních předpisů.
3. Pronajímatel za tímto účelem vytvořil tzv. Criminal Compliance Program Lesů České republiky, s.p. (viz www.lesycr.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, **nejdříve však dnem 1. 10. 2021**.

4. Tato smlouva je vyhotovena v počtu 2 stejnopisů, z nichž po 1 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.

Ve Vimperku dne……...

Za pronajímatele:

…….

Ing. Miloš Juha, Ph.D.
ředitel Lesního závodu Boubín
Lesy České republiky, s.p.

V Českých Budějovicích dne…….

Za nájemce:

…….

MVDr. František Kouba, Ph.D.
ředitel Krajské veterinární správy,
Státní veterinární správy pro
Jihočeský kraj