

## SMLOUVA O NÁJMU BYTU

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,  
vločka 540

zastoupený: [REDACTED] a 1688, 436 01

Litvínov, na základě pověření ze dne 13.11.2019

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

číslo účtu: 813210267/0100

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

**a**

### **UNILES,a.s.**

se sídlem Jiříkovská 913/18, Rumburk 1, 408 01 Rumburk

IČO: 47307706

DIČ: CZ47307706

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vločka  
340

zastoupená: Miroslavem Burešem

(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 budovu č. p. 26 v Křižanově, která je součástí pozemku st. p. č. 34, ulice Křižanov, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice, obec Hrob, část obce Křižanov, k. ú. Křižanov u Hrobu (dále jen „**dům**“ nebo „**předmět nájmu**“).
2. Dům se sestává z:
  - PP (sklep) o výměře 6,46 m<sup>2</sup>
  - 1 NP (kuchyně, koupelna, kotelna, WC, chodba a pokoje) o výměře 165,46 m<sup>2</sup>
3. Celková podlahová plocha domu je 171,92 m<sup>2</sup>.
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 domu

1. O předání a převzetí domu bude mezi smluvními stranami sepsán předávací protokol, který je přílohou č. 1 této smlouvy. V protokolu bude mimo jiné blíže popsán stav domu, jeho vybavení a případně zjištěné závady.
2. Po skončení nájmu bytu dle této smlouvy se nájemce zavazuje odevzdat dům 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 domu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání domu 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 30.4.2023, počínaje dnem 13.5.2022.
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, 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 **13 310,- Kč**, určené na základě sazby ve výši **77,42 Kč/1 m<sup>2</sup>** započitatelné podlahové plochy bytu

**počínaje červnem 2022.** Započitatelnou podlahovou plochou bytu se rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství. **Poměrnou část nájemného za období od 13.5. do 31.5.2022,** která je spočtena na částku **8 158,- Kč** uhradí nájemce bezhotovostním převodem na účet pronajímatele v termínu do **20.5.2022.**

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 pronájemným domem, k čemuž mu bude pronajímatelem poskytnuta potřebná součinnost.

3. Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje platit měsíčně následujícím způsobem:
- bankovním převodem na číslo účtu 813210267/0100, vždy nejpozději do 5. kalendářního dne v měsíci, za nějž je hrazeno.
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 1.1.2023.
5. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro stanovení nájemného a úhrad za služby či plnění poskytovaná s užíváním domu, a to nejpozději do 30 dnů po jejich vzniku.

## V.

### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje předat dům nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
2. Předmětem nájmu je celý objekt vyjma podkroví. Pronajímatel upozorňuje nájemce na skutečnost, že podkroví domu je nezpůsobilé k užívání a je tedy přísný zákaz vstupu do těchto prostor. Nájemce bere na vědomí, že vstup do podkroví domu je zakázán a zavazuje se tento zákaz dodržovat. Nájemce je povinen informovat všechny osoby, které budou dům užívat, o zákazu vstupu do podkroví domu. V případě vzniku úrazu či jiné újmy v souvislosti s porušením výše uvedeného zákazu vstupu do podkroví, jde veškerá odpovědnost a finanční plnění z toho vyplývající na vrub nájemce.
3. Nájemce není oprávněn provádět v domě jakékoli stavební, technické úpravy či jiné podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

4. 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.
5. V souladu s ustanovením § 2257 odst. 2 občanského zákoníku se nájemce zavazuje na vlastní náklad provádět běžnou údržbu a drobné opravy domu, a to v rozsahu stanoveném nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním domu, ve znění pozdějších předpisů.
6. Nájemce je povinen umožnit vstup pronajímateli do domu po předchozí dohodě za účelem kontroly, nejvýše však 2x ročně. *V případě prodeje domu jako nepotřebného majetku pronajímatele se nájemce zavazuje umožnit prohlídku domu za účelem jeho prodeje, maximálně však 1x měsíčně, vždy po předchozím vyrozumění ze strany pronajímatele, vždy alespoň 3 dny před konáním prohlídky.*
7. Pronajímatel je oprávněn ke vstupu do předmětu nájmu bez předchozího souhlasu nájemce pouze v případě havárií, které by na předmětu nájmu mohly způsobit škodu.
8. 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. 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.
2. 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.
3. Nájemce odpovídá pronajímateli za to, že v bytě bude žít jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti domu a nebrání tomu, aby v bytě bylo možno žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
4. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je registrován u finančního úřadu jako plátce DPH.
5. Nájem domu 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 dům 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 domu, 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 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 protiprávnímu a neetickému jednání a nastavil postupy k prevenci a odhalování takového jednání.
3. Pronajímatel za tímto účelem vytvořil tzv. Criminal Compliance Program Lesů České republiky, s.p. (viz [www.lesy.cz](http://www.lesy.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

V Litvínově dne 13.5.2022

V Oseku dne 13.5.2022

Za pronajímatele:

Za nájemce:



Lesy České republiky, s.p.

.....

**Miroslav Bureš**

UNILES,a.s.