

SMLOUVA O NÁJMU DOMU

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: [REDACTED]

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

číslo účtu: 813210267/0100

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

a

Lesy Štampach, s.r.o.

se sídlem Doležalova 1057/27, Černý Most, 198 00 Praha 9

IČO: 119 51 443

DIČ: CZ11951443

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vločka 355859

zastoupená: Jakubem Kučerou, jednatelem společnosti [REDACTED]

(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 m²
 - 1 NP (kuchyně, koupelna, kotelna, WC, chodba a pokoje) o výměře 165,46 m²
3. Celková podlahová plocha domu je 171,92 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 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 domu 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 31.1.2024, počínaje dnem 1.2.2023.

IV.

Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním domu

1. Nájemce se zavazuje hradit ve prospěch pronajímatele **měsíční nájemné** ve výši **15 320,- Kč**, určené na základě sazby ve výši **89,11 Kč/1 m²** započitatelné podlahové plochy domu. Započitatelnou podlahovou plochou domu se rozumí součet podlahových ploch všech místností domu a jeho příslušenství. **Nájemné je bez DPH, které bude připočteno ve výši dle platných právních norem.**
2. Vydání bezdůvodného obohacení za **bezesmluvní užívání** předmětu nájmu nájemcem před účinností této smlouvy v období od **1.12.2022 do 31.1.2023** je řešeno narovnáním tak, že pachtýř uhradí propachtovateli dohodnutou částku ve výši **28 630,- Kč + DPH**. Úhrada za bezesmluvní užívání předmětu nájmu bude provedena převodem na účet pronajímatele č. 813210267/0100 do 15.2.2023.

3. Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel se zavazuje zajistit následující plnění spojená s užíváním domu:
 - dodávky vody
 - dodávky elektrické energieVyúčtování za dodávku vody a elektrické energie bude provedeno dle skutečné spotřeby k poslednímu dni platnosti smlouvy.
4. Nájemce se zavazuje uzavřít vlastní smlouvu s příslušným dodavatelem za účelem zajištění:
 - odvoz komunálního odpadu
5. 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 něž je hrazeno
6. 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 1.1.2024.
7. 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 zakazu 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 bytu po předchozí dohodě za účelem kontroly, nejvýše však 2x ročně. V případě prodeje domu 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.
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 domu. 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 bytu 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.
6. 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 domu bude pořízen předávací protokol podepsaný oběma smluvními stranami.
7. 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.

Doložky platnosti

1. Pro platnost této smlouvy je v souladu se Statutem pronajímatele a zákonem č. 77/1997 Sb., o státním podniku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státním podniku“),

nutný souhlas Ministerstva zemědělství jako zakladatele pronajímatele (dále jako „zakladatel“), a to ve smyslu ustanovení § 17 odst. 2 zákona o státním podniku.

2. Zakladatel udělil pronajímateli dle zákona o státním podniku předchozí souhlas k nakládání s určeným majetkem prostřednictvím Statutu pronajímatele ze dne 19. 10. 2022, č. j. MZE-57984/2022-16221, odst. 6.5.3 Statutu.

VIII.

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 kterákoli 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 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.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.

IX.

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, nejdříve však dnem 1.2.2023; 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, nejdříve však ke dni 1.2.2023.

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.....

V dne.....

Za pronajímatele:

Za nájemce:


Lesy České republiky, s.p.

.....
Jakub Kučera
jednatel společnosti
Lesy Štampach, s.r.o.