

SMLOUVA O NÁJMU BYTU č. 144/033/2023

dle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., s přihlédnutím k ustanovení § 2201 a násl. občanského zákoníku, 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: 


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

číslo účtu: 1203490227/0100

(dále jako „pronajímatel“) na straně jedné

a



Stora Enso Wood Products Ždírec s. r. o.

se sídlem Nádražní 66, 582 63 Ždírec nad Doubravou

IČO: 252 64 605

DIČ: CZ25264605

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 10951

zastoupená: 


(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 115 m², nacházející se v rodinném domě v obci Rájec - Jestřebí, v části Rájec, ulice Lesnická, č.p. 88, který je součástí pozemku p.č. 637 v k.ú. Rájec – Jestřebí, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Blansko, na LV č. 9 pro obec Rájec – Jestřebí, část obce Rájec, k. ú. Rájec nad Svitavou(dále jen „byt“ nebo „předmět nájmu“).

2. Byt se sestává z:
 - kuchyně o podlahové ploše 18,5 m²,
 - 4 pokojů o podlahové ploše 29 m², 21 m², 15 m², 14,7 m²
 - příslušenství o podlahové ploše předsíně 4,6 m², WC 2,6 m², koupelny 5,7 m² a spíže 3,9 m².
3. Celková podlahová plocha bytu je 115 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, s ohledem 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 31. 1. 2024, počínaje dnem 1. 2. 2023.
2. 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 **8.395,- Kč**, určené na základě sazby ve výši **73 Kč/1 m²**, započítatelné podlahové plochy bytu. Započítatelnou 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 následujících služeb souvisejících s užíváním bytu:
 - dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek
 - dodávky tepla (vytápění)
 - odvoz komunálního odpadu
 - dodávky elektřiny
 - zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání

- provoz a čištění komínů
 - zimní údržba objektu a jeho okolí
3. Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje platit čtvrtletně bezhotovostním převodem na účet pronajímatele uvedený v záhlaví smlouvy, a to na základě faktury vystavené pronajímatelem, a to vždy za kalendářní čtvrtletí, a to ke dni 31.1., 30.4., 31.7. a 31.10. příslušného roku. Tyto dny jsou považovány za data uskutečnění zdanitelného plnění. Splatnost činí 15 dnů od vystavení faktury.
 4. V případě prodloužení s placením nájemného se nájemce zavazuje zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý i započatý den prodloužení. Tím není dotčeno právo pronajímatele na úhradu dlužného nájemného nebo případné náhrady škody.
 5. 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.
 6. 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. Za požární ochranu a bezpečnost odpovídá nájemce.
5. 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.
6. 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.
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 prohlašuje, že byt bude užívat výhradně k ubytování svých zaměstnanců.
2. 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.
3. 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**

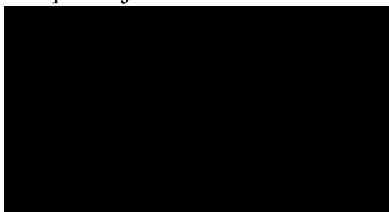
1. Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že v průběhu vyjednávání o této smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně a transparentně a současně se zavazují, že takto budou jednat i při plnění této smlouvy a veškerých činnostech s ní souvisejících.
2. Smluvní strany se dále zavazují vždy jednat tak 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.

IX.**Závěrečná ustanovení**

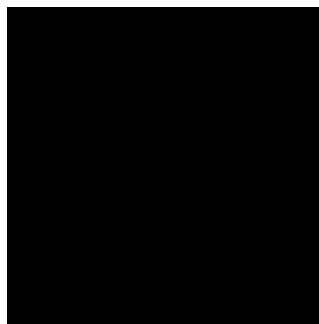
1. Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami právním řádem České republiky, zejména občanským zákoníkem a právními předpisy souvisejícími.
2. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze formou písemných dodatků podepsaných oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva 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 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 je příloha č. 1 – Protokol o předání a převzetí bytu

V Černé Hoře dne..... *1.2.2023*V *Ždírec M.D.* dne..... *1.2.2023*

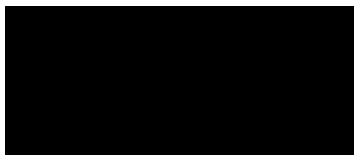
Za pronajímatele:



Lesy České republiky, s.p.



Stora Enso Wood Products Ždírec s.r.o.



Předávací protokol (při uzavření nájmu)

Předávající: Lesy České republiky, s.p.
Lesní správa Černá Hora
U Selkova 548, 679 21 Černá Hora
(dále jen „předávající“)

Přebírající: Stora Enso Wood Products Ždírec s. r. o.
Nádražní 66
582 63 Ždírec nad Doubravou
(dále jen „přebírající“)

- Předávající předává a přebírající přebírá následující nemovitou věc (bytovou jednotku/nebytový prostor):
 - byt o velikosti 115 m² v budově v Rájci – Jestřebí, Lesnická 88, stojící na parcele p.č. 637 v k.ú. Rájec nad Svitavou
- Důvod převzetí bytové jednotky:
 - uzavření nájemního vztahu od 1.2.2023
- Stav nemovité věci (bytové jednotky/nebytového prostoru), kterou přebírající přebírá od předávajícího:
 - uspokojivý stav umožňující užívání bytu
- Elektrická energie, voda a plyn:
 - dodavatel elektřiny: přebírající zajistí sám přepis od předchozího nájemce Dřevo-Málek, s. r. o.
 - dodavatel vody: Voda-Teplo-Světlo, s. r. o. Rájec - Jestřebí
 - dodavatel plynu: přebírající zajistí sám přímo od předchozího nájemce Dřevo-Málek, s. r. o.
- Stav na měřidlech:
 - elektroměr: VT 127924, NT 470230 (kWh)
 - plynoměr: 17093 (m³)
 - vodoměr: 1079 (m³)
- Při předání byly/nebyly zjištěny závady:
 - Stav bytu umožňuje jeho užívání bez nutnosti oprav a dalších investic
- Tento protokol je vyhotoven ve dvou vyhotoveních, z nich po jednom vyhotovení obdrží předávající a přebírající.

V Rájci – Jestřebí dne 1. 2. 2023

.....
Předávající: [redacted]
Lesy České republiky, s.p.
Lesní správa Černá Hora
[redacted]

.....
Přebírající: [redacted]
Stora Enso Wood Products Ždírec s.r.o.

