

Smlouva o nájmu bytu č. 5/2017

Lesy České republiky, s.p.

se sídlem Hradec Králové, Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, PSČ 500 08
zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka 540
IČ: 42196451, DIČ: CZ42196451
jednající Ing. Danielem Szórádem, Ph.D., generální ředitel
zastoupeny na základě pověření dle směrnice 19/2015 Podpisový řád: Ing. Miroslavem Svobodou,
ředitelem Lesního závodu Židlochovice

[REDAKCE]
jako pronajímatel na jedné straně (dále jen „pronajímatel“)

a

Zbyněk Nečas

[REDAKCE].1985

[REDAKCE], Židlochovice
jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)
společně též jako „smluvní strany“

uzavírají ve smyslu ustanovení § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění
pozdější úpravy, tuto smlouvu o nájmu bytu:

I.

Předmět smlouvy

Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání byt invent. č. 10144 nacházející
se v II. patře domu č. p. 260, stojícího na parcele p. č. 664, ulice Tyršova, vše zapsáno u Katastrálního
úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov, obec Židlochovice, k. ú.
Židlochovice (dále jen „byt“ nebo „předmět nájmu“).

Byt se sestává z:

- 2 pokojů o podlahové ploše 36,65 m² a 12,45 m²,
- kuchyně o podlahové ploše 11,23 m²,
- a příslušenství o podlahové ploše předsíně 17,38 m², WC 1,15 m², koupelny 6,71 m² a spíže 1,5 m².

Celková podlahová plocha bytu je **87,07 m²**.

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

O předání a převzetí bytu je sepsán mezi pronajímatelem a nájemcem předávací protokol, který tvoří přílohu č. 1 této nájemní smlouvy. V protokolu je uveden stav bytu, jeho vybavení a zjištěné závady.

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 prokazatelný 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. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatel na náklad nájemce.

III. Doba nájmu

Nájem se sjednává **na dobu určitou od 1. 8. 2017 do 31.7.2018**

Smluvní strany sjednávají, že pokud bude nájemce užívat předmět nájmu i po uplynutí sjednané nájemní doby a současně jej pronajímatel ani do tří měsíců po jejím uplynutí nevyzve, aby byt opustil, tato smlouva se za stejných podmínek obnovuje vždy o 1 rok, přičemž celková doba nájmu včetně prolongace nesmí překročit dobu tří let. Po uplynutí této doby se tedy již ujednání o obnově nájmu neuplatní.

IV. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Nájemce se zavazuje hradit ve prospěch pronajímatele měsíční nájemné ve výši **5.868,- Kč**, které představuje částku vypočtenou ze sazby ve výši 65,- Kč za 1 m² (dle znaleckého posudku č. 4065-135-10/2016 ze dne 7.5.2016 vypracovaném Ing. Jaroslavem Bendou, Ph.D.) a započitatelné podlahové plochy bytu měsíčně, která činí 5.660,- Kč a dále částky za vybavenost bytu zařizovacími předměty, která ke dni uzavření této nájemní smlouvy činí 208,- Kč měsíčně. Započitatelnou podlahovou plochou se rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, tedy 87,07 m².

Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel se zavazuje zajistit následující plnění spojená s užíváním bytu:

- dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek
- elektrickou energii
- plyn
- provoz a čištění komínů

Ostatní služby má nájemce zajištěn sám na smluvním základě s dodavatelem služeb.

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 v následující výši:

- dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění	500,-Kč
- elektrická energie	900,- Kč,
- plyn	1000,- Kč

tj. celkově částku ve výši **2.400,- Kč** měsíčně.

Smluvní strany ujednaly následující způsob rozúčtování, když s tímto byl nájemce seznámen před podpisem této smlouvy, což níže stvrzuje svým podpisem: zálohy na služby budou pronajímatelem vyúčtovány nájemci po obdržení faktur dodavatelů na základě odečtu skutečného stavu počítadel z podružných měřidel, instalovaného pronajímatelem na odběrném místě výše popsaného bytu.

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.

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 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

Výše nájemného a úhrad za užívání bytu včetně záloh na služby činí měsíčně částku **8.268,-Kč**.

Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje platit měsíčně **srážkou ze mzdy**.

V případě úhrady plateb dle této smlouvy srážkou ze mzdy bude tato srážka ve prospěch pronajímatele prováděna měsíčně pozadu. Zaměstnanec (nájemce) tímto výslovně souhlasí s prováděním srážek za nájemné včetně služeb či plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu.

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. 2018**.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro stanovení nájemného a úhrady za služby nejpozději do 30ti dnů po jejich vzniku.

V.

Práva a povinnosti smluvních stran

Pronajímatel se zavazuje předat byt nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoli stavební, technické úpravy či jiné podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

Nájemce je povinen neprodleně oznámit pronajímateli (pověřené osobě) jakékoli závady, které by mohly být příčinou škody na předmětu nájmu. Pokud tak nájemce neučiní, nemá nároky, které by mu jinak příslušely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat věc pro její vady.

Nájemce je povinen umožnit vstup pronajímateli či oprávněných osob pronajímatele do bytu po předchozí dohodě za účelem kontroly, nejvýše však 2x ročně. (v případě prodeje nepotřebného majetku pronajímatele se nájemce zavazuje umožnit prohlídku bytu za účelem prodeje tohoto majetku, maximálně však 1x měsíčně, vždy po předchozím vyrozumění ze strany pronajímatele, vždy alespoň tři dny před konáním prohlídky).

Pronajímatel je oprávněn ke vstupu do předmětu nájmu bez předchozího souhlasu nájemce pouze v případě havárií ohrožujících předmět nájmu.

Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

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 musí být učiněn písemnou formou.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu zvýšení počtu, osob v bytě, a to nejpozději do dvou měsíců od takové změny; v opačném případě se jedná o závažné porušení povinností nájemce.

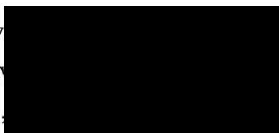
Nájemce odpovídá pronajímateli za to, že v bytě bude žít jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby v bytě bylo možno žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Smluvní strany ujednaly, že pro případ, kdy nájemce bude užívat byt i po skončení nájmu, k obnově nájmu ve smyslu ust. § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nedochází, pronajímatel tak není povinen zaslat nájemci výzvu zmíněným ustanovením předpokládanou.

VI.

Zvláštní ujednání

Spolu s nájemcem bude byt užívat: Lucie Nečasová
Vanesa Chocová
Zbyněk Nečas



Nájemce se zavazuje na vlastní náklad provádět udržovací práce a drobné opravy podle § 2257 odst. 2 občanského zákoníku, v rozsahu stanoveném příslušným nařízením vlády.

Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že není registrován u FÚ 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.

V případě skončení nájmu dle této smlouvy budou měrná zařízení pro spotřebu energií a vody převedena zpět na pronajímatele, k čemuž se nájemce zavazuje poskytnout nezbytnou součinnost.

Nájem bytu založený touto smlouvou skončí:

- uplynutím doby, na níž byl sjednán,
- písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
- písemnou výpovědí za dodržení podmínek stanovených v příslušných ustanoveních zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

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 odevzdání bude pořízen předávací protokol podepsaný oběma smluvními stranami.

VII.

Závěrečná ustanovení

Pokud není v této smlouvě ujednáno jinak, řídí se vztahy mezi smluvními stranami právními předpisy ČR, zejména pak zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti pak dnem **1. 8. 2017**.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno paré.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými, níže připojenými podpisy. Smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoli ze smluvních stran a na důkaz správnosti a souhlasu připojují prosty omylu své vlastnoruční podpisy.

Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 – Protokol o předání bytu

Příloha č. 2 – Evidenční list

V Židlochovicích, dne 01-08-2017

V Židlochovicích, dne 01-08-2017

Pronajímatel:

Nájemce:

Lesy České republiky, s.p.

Ing. Miroslav Svoboda
ředitel Lesního závodu Židlochovice

Zbyněk Páček

pronajimatel LČR LZ Židlochovice	Evidenční list změna k 1.8.2017	kategorie počet místností počet členů domácn.	I. 2+1 4
-------------------------------------	---	---	----------------

jméno adresa	obec Židlochovice 66701
vytápění plyn zákl. přísl. ano VS 1997 -	výška místností VS 1998 -

1. Nájemné dle §5			tarif	2. Záloha na služby				
	plocha	započitatelná	65					
pokoj	36,65	36,65		a) vodné - stočné				
pokoj				b) topení				
pokoj	12,45	12,45		c) anténa				
pokoj				d) ostatní				
pokoj								
kuchyň	11,23	11,23		Celkem				
předsíň	17,38	17,38		0				
koupelna	6,71	6,71		4. Nájemné dle §5, §6 a §8				
WC	1,15	1,15		Celkem				
spíž	1,5	1,5		5659,55				
balkon	0	0		5. Vybavení bytu §10				
sklep	0	0		cena	životnost	Kč	rok poř.	
ostatní v bytě				sporák	6527	15	36,3	2017
ost. mimo byt	0	0		kuch. linka	49714	20	0,0	1996
Celkem §5	87,07	87,07	5659,55	vest. skříň		20	0,0	
				boiler	0	10	0,0	x
				průt. ohřivač		10	0,0	
				kotel	41391	20	172,0	2005
				vodoměr		8	0,0	
				Celkem §10			208,3	
				6. Nájemné §5 až §10 mimo §9				
				zjištěné			5867,81	
				Stanovené měsíční nájemné			5868	
				7. Poloha domu §9				
					%		Kč	
				Celkem §8			0	
Souhlasím s uvedenými údaji v evidenčním listě				8. záloha na elektřinu a vodu a plyn				
				elektřina	plyn	voda		
				900	1000	500		
				9. výsledné nájemné				
				8 268 Kč				

Nájemce bytu

[09]

obec Kralové

ice