

Smlouva o nájmu bytu 100073 č. 9/2017/5

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

IČO: 42196451, DIČ: CZ42196451

Zastoupený na základě Podpisového řádu, Směrnice 19/2015 [redacted] ředitelemn LZ Boubín

bankovní spojení: Komerční banka, a.s.,

číslo účtu: [redacted]

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

a

Petr Solar

[redacted], Prachatice

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, tuto smlouvu o nájmu bytu:

I. Předmět smlouvy

1.1 Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání byt č. 3 domu č. p. [redacted] ulice [redacted] vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Prachatice obec Prachatice, k. ú. Prachatice dále jen („byt“ nebo „předmět nájmu“).

1.2 Byt se sestává z:

- kuchyně o podlahové ploše 22,05 m²,
- 4 pokojů o podlahové ploše 24,80 m², 17,20 m², 17,20 m² 27,30 m²
- a příslušenství, předsíně 15,20m², WC 2,20 m², koupelny 10,77 m², komora 4,05m² , ostatní 10,87m²

1.3 Celková podlahová plocha bytu je 151,64 m².

1.4 Výměry a vybavení bytu jsou uvedeny v evidenčním listě, který je nedílnou součástí této smlouvy a tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě.

1.5 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

- 2.1. O předání a převzetí bytu je sepsán mezi pronajímatelem a nájemcem předávací protokol, který tvoří přílohu č. 2 této nájemní smlouvy. V protokolu je uveden stav bytu, jeho vybavení a zjištěné závady.
- 2.2. 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 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

1. **Nájem se sjednává na dobu určitou do 31. 7. 2018, počínaje dnem 1. 8. 2017.**
2. 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

- 4.1 Nájemce se zavazuje hradit ve prospěch pronajímatele měsíční nájemné ve výši 8 587,- Kč, které představuje součet částky vypočtené ze sazby ve výši 53,49 Kč za 1 m² (dle znaleckého posudku) započitatelné podlahové plochy bytu měsíčně a částky za vybavenost bytu zařizovacími předměty. Započitatelnou podlahovou plochou se rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství.
- 4.2 Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel se zavazuje zajistit následující plnění spojená s užíváním bytu:
 - dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek
 - odvoz komunálního odpadu
 - osvětlení
 - zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání
 - provoz a čištění komínů
- 4.3 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.
- 4.4 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
- 4.5 Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje platit měsíčně, následujícím způsobem:

- bankovním převodem na číslo účtu [REDACTED] vždy nejpozději do 5. kalendářního dne v měsíci nebo
 - zaplacením do pokladny Lesní závodu, vždy do 5. kalendářního dne v měsíci.
- 4.6 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. 2018.
- 4.7 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

- 5.1 Pronajímatel se zavazuje předat byt nájemci ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
- 5.2 Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoli stavební, technické úpravy či jiné podstatné změny bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.3 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.
- 5.4 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).*
- 5.5 Pronajímatel je oprávněn ke vstupu do předmětu nájmu bez předchozího souhlasu nájemce pouze v případě havárií ohrožujících předmět nájmu.
- 5.6 Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.
- 5.7 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.
- 5.8 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.
- 5.9 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.
- 5.10 Smluvní strany ujednaly, že ust. § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, týkající se obnovy nájmu se nepoužije. K případné obnově nájmu dojde za podmínek dle čl. III. této Smlouvy.

VI.

Zvláštní ujednání

- 6.1 Spolu s nájemcem budou byt užívat tyto osoby:
(jméno a příjmení, datum narození)
- 6.2 Nájemce se zavazuje na vlastní náklad provádět udržovací práce a drobné opravy podle § 2257 odst. 2 občanského zákoníku, v rozsahu stanoveném příslušným nařízením vlády.
- 6.3 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.

6.4 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.

6.5 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.

6.6 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

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

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

7.3 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti pak dnem 1. 7. 2017.

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

7.5 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 prostý omylu své vlastnoruční podpisy.

7.6 Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1 – Evidenční list bytu

Příloha č. 2 – Protokol o předání a převzetí bytu

Ve Vimperku dne:

17.7.2017

V Prachaticích dne:

10.8.2017

EVIDENČNÍ LIST platný od: 01.07.2017				Pronajímatel: Lesy České republiky			
Nájemník SOLAR PETR				Kvalita Podlaží	Základní 1	Základní příslušenství Ano	Částečné příslušenství Ne
Číslo 100073	Rodné č. [REDACTED]	Obyt.místnosti 4	Užívá od 01.02.2008	Kuchyně Ano	Platba Měsíčně	SIPO NE	
Místo Prachovice	Osoby 1.0	Způsob vytápění Plynový kotel vč.ohřevu TUV	Ulice [REDACTED]	Komíny 0			
Dům [REDACTED]	Vchod, byt č. 3						
PŘÍSLUŠNÍCI DOMÁCNOSTI				S L U Ž B Y			
Příjmení a jméno	Narození	Vztah	Od Do	KČ	O S T A T N Í P L A T B Y KČ		
				...	Garáž		
				...	Pojištění		
				...	Fond oprav		
				...	Odměna správci		
				...	Nebyt.prostory		
				...	Neobsazeno		
				...	Ostatní platby		
				...	Neobsazeno		
				...	Neobsazeno		
				...	Neobsazeno		
PLOCHA				SNÍŽENÍ ZÁKLADNÍHO NÁJEMNÉHO		MAXIMÁLNÍ ZÁKLADNÍ MĚSÍČNÍ NÁJEMNÉ	
	Skutečná	Započtená	Otápěná	% KČ		53.49 x 151.64 = 8 111.20 KČ	
Pokoj	24.80	24.80	24.80			VĚCNĚ USMĚRŇOVANÉ NÁJEMNÉ	
Pokoj	17.20	17.20	17.20	Položka 5 bod 5b1)		Pořizovací cena bytu 0 KČ	
Pokoj	17.20	17.20	17.20	Položka 5 bod 5a1)		x 0.00375 0.00 KČ	
Pokoj	27.30	27.30	27.30	Položka 5 bod 5b2)		Reprodukční pořiz.cena bytu 0 KČ	
Pokoj				Položka 5 bod 5b3)		x 0.00375 0.00 KČ	
Hala				Položka 5 bod 5a2)		Ekonomicky oprávněné náklady 0 KČ	
Kuchyň	22.05	22.05	22.05	Položka 5 bod 5c1)		Snížení věcně usměr.nájemného 0.00 KČ	
Předsíň	15.20	15.20	15.20	Položka 5 bod 5b4)			
Koupelna	10.77	10.77	10.77	Položka 5 bod 5c2)			
WC	2.20	2.20	2.20	Položka 5 bod 5b5)			
Spíž				§8 písmeno i)		Nájemné včetně snížení 8 111.20 KČ	
Balkon						ROZHODNUTÍ OBCE	
Sklep						Zvýšení/snížení o 0.00 % 0.00 KČ	
Komora	4.05	4.05				Podle rozhodnutí:	
ostatní	10.87	10.87					
=CELKEM m2	151.64	151.64	136.72	= CELKEM	0 0.00		
V Y B A V E N Í B Y T U				Požiz. cena	Montáž	Životnost	Měsíční
Prvek	Platba od	Počet		doprava		v rocích	nájemné
Sporák	02.08	1	16482			15	90.70
Kuchyňská linka	02.08	1	55000			20	229.20
Zdroj tepla	02.08	1	29274			20	122.00
digestoř	02.08	1	4902			15	27.00
STA	02.08	1	3753				7.00
VYBAVENÍ BYTU				475.90 KČ			
Nájemné celkem				8 587.10 KČ			
STANOVENÉ MĚS. NÁJEMNÉ CELKEM				8 587.00 KČ			
ZÁLOHY Topení,TUV 0+ 0=				0 KČ			
Vodné-stočné				500 KČ			
Služby				0 KČ			
Ostatní platby				0 KČ			
MĚSÍČNÍ ÚHRADA ZA UŽÍVÁNÍ BYTU				<u><u>9 087 KČ</u></u>			
Poznámky				Za pronajímatele:			
Nájemce				[REDACTED]			
Souhlasím s údaji v tomto ev.listě				[REDACTED]			
[REDACTED]				Dne 12.07.2017			