

Smlouva o nájmu bytu č. 12-181-2015

Lesy České republiky, s.p.

se sídlem Nový Hradec Králové, Přemyslova 1106/19, 500 08 Hradec Králové
zapsaný v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Hradci Králové, oddíl AXII, vložka 540

IČO: 42196451, DIČ: CZ42196451

jednající: ing. Daniel Szórád, Ph.D., generální ředitel

základě Podpisového řádu č.02/2014 oprávněn jednat [redacted] lesní správce

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pob. Beroun, č.ú. [redacted]

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

a

ŠVESTKA Jaroslav, [redacted], trvale bytem [redacted], 267 51 Zdice

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 pozdějších předpisů, tuto smlouvu o nájmu bytu:

I.

Předmět smlouvy

- 1.1 Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání **byt v rodinném domě čp.31 v obci Sýkořice** stojícího na parcele stp.č. 37 v k.ú. Sýkořice, vše zapsáno na LV č. 17 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, obec a k. ú. Sýkořice (dále jen „byt“ nebo „předmět nájmu“).
- 1.2 Byt se sestává z:
 - jedné kuchyně, dvou pokojů a příslušenství: předsíně, koupelny a spíže.
- 1.3 Celková podlahová plocha bytu je **76,66 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 protokol o předání a převzetí bytu, 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

3.1. Nájem se sjednává na **dobu u r č i t o u, do 31.12.2016** počínaje dnem 1.1.2016.

3.2. 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 2 638,- Kč**, které představuje součet částky vypočtené ze sazby ve výši 33,39,- Kč za 1 m² započitatelné podlahové plochy bytu měsíčně a částky za vybavenost bytu zařízeními předměty, která ke dni uzavření této nájemní smlouvy činí 78,60 Kč měsíčně. 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, elektřiny, roční kontrolu spalínové cesty dle NV č.91/2010Sb.

Čištění spalínové cesty si zajišťuje na své náklady nájemce.

Dále se nájemce zavazuje v případě produkce odpadů zajistit na vlastní náklady jejich likvidaci , a to v souladu se zákonem o odpadech

4.3 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:

-dodávku elektrické energie pro provoz společných prostor
(čerpadlo vodárny)

..... 200,-Kč

-roční kontrola spalínové cesty

..... 0,-Kč

tj. celkově částku **za služby ve výši 200,-Kč měsíčně.**

4.4 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.

4.5 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.

4.6 Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje platit měsíčně, následujícím způsobem vždy nejpozději **do 28. kalendářního dne v měsíci** počínaje dnem 28.1.2016:

- bankovním převodem na **číslo účtu 7757630217/0100**
nebo

- zaplacením do pokladny Lesní správy Nižbor, 267 05 Nižbor 268

4.7 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 1.1.2016.

4.8 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.

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

- 6.2 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.
- 6.3 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.
- 6.4 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.
- 6.5 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.

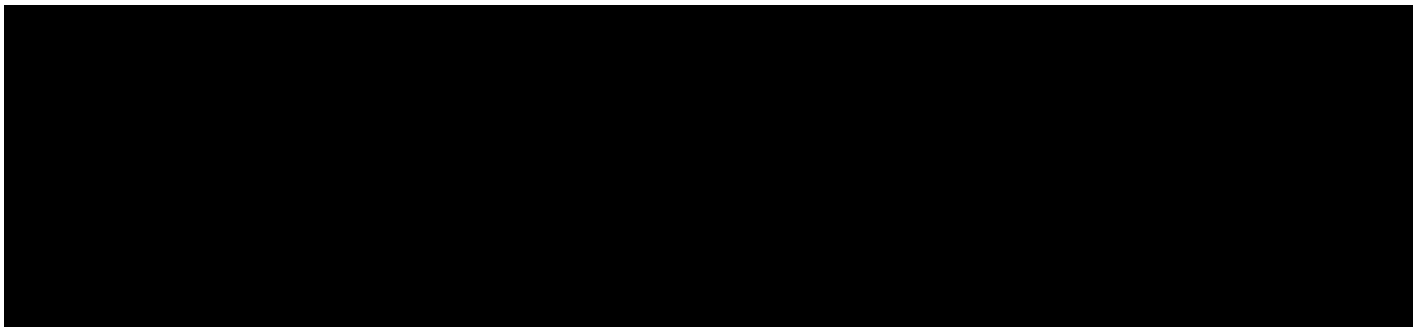
Závěrečná ustanovení

- 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 1.1.2016.
- 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 prosty 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
 - Příloha č. 3 – Nařízení vlády č. 308/2015 o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

V Nižboru , dne 16.12.2015

Pronajímatel:

Nájemce:



pronajímatel:	Evidenční list	Kategorie	2
Lesy České republiky, s.p.		Počet místností	
Lesní správa Nižbor	změna od 1.1.2016	Počet členů domácn.	

jméno	Jaroslav	Švestka	obec	Zbečno
adresa	Sýkořice 31		PSČ	270 24
vytápění			výška místností	
zákl. přísl.				
1. Nájemné dle §5			2. Záloha na služby	
	plocha	započitatelná	tarif	
			33,39	
pokoj	27,44	27,44	a) vodné - stočné	
pokoj	17,28	17,28	b) topení	
pokoj	0	0	c) anténa	
pokoj	0	0	d) el.společných prostor	
pokoj	0	0	200	
pokoj	0	0		
kuchyň	12,06	12,06	Celkem	
předsíň	6,66	6,66	200	
koupelna	7,58	7,58	4. Nájemné dle §5, §6 a §8	
WC	1,44	1,44	Sl.byť	
spíž	4,2	4,2	0	
balkon	0	0	2 559,68	
ostatní v bytě	0	0	5. Vybavení bytu §10	
ost. mimo byt	0	0	cena roční % op doprav.mon Kč	
Celkem §5	76,66	76,66	0 0 0 0,0	
3. Snížení základu nájemného §8			0 0 0 0,0	
	% snížení	uplatněno	0 0 0 0,0	
§8 pís. a)	0	0	0 0 0 0,0	
§8 pís. b)	0	0	0 0 0 0,0	
§8 pís. c)	0	0	0 0 0 0,0	
§8 pís. d)	0	0	0 0 0 0,0	
§8 pís. e)	0	0	0 0 0 0,0	
§8 pís. f)	0	0	0 0 0 0,0	
§8 pís. g1)	0	0	0 0 0 0,0	
§8 pís. g2)	0	0	0 0 0 0,0	
§8 pís. h)	0	0	0 0 0 0,0	
Celkem §8		0,00	vest. skříň 5 5,0	
			bojler 120l 6002 10 2831 73,6	
			Celkem §10	
			78,6	
			6. Nájemné §5 až §10 mimo §9	
			zjištěné 2838,28	
			Stanovené měsíční nájemné	
			2838	
			7. Poloha domu §9	
			Kč % Kč	
			zvýš.(sníž.) 0 0	

Souhlasím s uvedenými údaji v evidenčním listě

V: Nižboru

Dne: 16.12.2015

Předávací protokol
(při uzavření/ukončení nájemního vztahu)

Předávající/Přebírající: **Lesy České republiky, s.p., Lesní správa Nižbor**, 267 05 Nižbor 268
(dále jen „předávající/přebírající“)

Přebírající/Předávající: Švestka Jaroslav, nar. [REDAKCE] 267 51 Zdice
(dále jen „přebírající/předávající“)

1. Předávající předává a přebírající přebírá následující nemovitost/i (bytovou jednotku):
 - **byt v rodinném domě čp.31 v obci Sýkořice**, na pozemku stp.č.37 v k.ú. Sýkořice
2. Důvod převzetí nemovitosti (bytové jednotky):
 - uzavření nájemního vztahu od 1.1.2016
3. Stav nemovitosti (bytové jednotky), kterou přebírající přebírá od předávajícího:
 -
4. Elektrická energie, voda a plyn:
 - dodavatel elektrické energie: ČEZ.
 - dodavatel plynu: není
 - dodavatel- vodné, stočné : studna
5. Stav na měřidlech:
 - elektroměr:(kWh)
 - plynoměr:(m³)
 - vodoměr:SV(m³)
 - vodoměr:TV(m³)
6. Při předání byly/nebyly zjištěny závady:
 - Ano, jaké a způsob odstranění těchto závad:
 - Ano, jaké a způsobeny kým (vyplnit pouze při ukončení nájemního vztahu, v případě závad nezpůsobených běžným opotřebením předmětu nájmu je nezbytné řešit náhradu škody¹):
 - Ne, stav bytu umožňuje jeho užívání bez nutnosti oprav a dalších investic
7. Tento protokol je vyhotoven ve 2 vyhotoveních, z nich 1 vyhotovení obdrží předávající a 1 vyhotovení přebírající.

V Nižboru dne 16. 12. 2015

V..... dne.....

