

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

dle ustanovení § 2235 a násl. s přihlédnutím k ustanovení § 2201 a násl.
zákona 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,
vložka 540

zastoupený: 



bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Chomutov
číslo účtu: 2111200207/0100

(dále jako „pronajímatel“) na straně jedné

a


UNILES, a.s.

se sídlem Jiříkovská 913/18, 408 01 Rumburk 1

IČO: 473 07 706

DIČ: CZ47307706

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, spis. Zn. B 340

zastoupená: Ing. Petrem Jelínkem, předsedou představenstva a Ing. Lubošem Ryšavým,
členem představenstva


(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 Kalek č. p. 9 stojící na pozemku st. p. č. 195, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, obec Kalek, k. ú. Kalek (dále jen „**byt**“ nebo „**předmět nájmu**“).
2. Byt se sestává z:
 - kuchyně o podlahové ploše 13,86 m²,
 - 3 pokojů o podlahové ploše 18,72 m², 13,86 m², 18,58 m²,
 - příslušenství o podlahové ploše zádveří 3,40 m², šatny 2,17 m², předsíně1: 3,82 m², předsíně2: 4,18 m², špíz 1,12 m², WC + umývárna 2,10 m², koupelny 3,45 m², balkonu 6,50 m², komory 1,57 m²
3. Celková podlahová plocha bytu je **93,34 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, 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 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 30.11.2025**, počínaje dnem 1.4.2025.
2. Smluvní strany ujednaly, že pokud bude nájemce užívat předmět nájmu i po uplynutí ujednané nájemní doby a současně jej pronajímatel ani do 3 měsíců po jejím uplynutí nevyzve, aby byt opustil, tato smlouva se za stejných podmínek obnovuje vždy o 1 rok, přičemž celková doba nájmu včetně této prolongace nesmí překročit dobu 3 let. 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 **3.729,- Kč**, určené na základě sazby ve výši **39,95 Kč/1 m²** započitatelné podlahové plochy bytu. Započitatelnou podlahovou plochou bytu se rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, bez sklepních prostorů a garáže. K takto ujednanému nájemnému bude připočtena DPH ve výši dle platných předpisů.
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
 - dodávku elektrické energie
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 smlouvy v následující výši:

- dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek	1300,- Kč
- odvoz komunálního odpadu	85,- Kč
- elektrická energie	1965,- Kč

tj. celkově částku ve výši **3.350,- Kč měsíčně**.
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.
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, resp. záloh na úhrady, 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.
7. Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje platit měsíčně následujícím způsobem:
 - bankovním převodem na číslo účtu 2111200207/0100, vždy nejpozději do 5. kalendářního dne v měsíci, za nějž je hrazeno.
8. 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 1.1.2026.
9. 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. 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.
5. 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.
6. Pronajímatel je oprávněn ke vstupu do předmětu nájmu bez předchozího souhlasu nájemce pouze v případě havárií, které by na předmětu nájmu mohly způsobit škodu.
7. 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 tímto výslovně prohlašuje, že je registrován u finančního úřadu jako plátce DPH.
2. 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.
3. 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.
4. 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.

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, transparentně a v souladu s veškerými právními předpisy, a že takto budou jednat i při jejím plnění.
2. Smluvní strany prohlašují, že v souvislosti s touto smlouvou vyvinou maximální úsilí, aby žádné ze smluvních stran nemohla být přičtena trestní odpovědnost podle příslušných právních předpisů.
3. Pronajímatel zachovává nulovou toleranci k jakémukoli nelegálnímu jednání, dodržuje maximální transparentnost, legalitu, etiku a uplatňuje zásady Criminal Compliance Programu (www.lesycr.cz/ccp).

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 1.4.2025; 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 1.4.2025.
4. Tato smlouva je vyhotovena v počtu 2 stejnopisů, z nichž po 1 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
Příloha č. 2 – Rozúčtování služeb

V Klášterci nad Ohří dne.....

V Rumburku dne.....

Za pronajímatele:

Za nájemce:

.....
[redacted]
LS Klášterec
Lesy České republiky, s.p.

.....
Ing. Petr Jelínek
předseda představenstva
Uniles, a.s.

Ing. Luboš Ryšavý
člen představenstva
Uniles, a.s.