

SMLOUVA O NÁJMU BYTU č. 2031/2025

dle 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 [redacted] Lesní správy Ruda nad Moravou na základě pověření ze dne 4.1.2023

bankovní spojení: Komerční banka, a.s., pobočka Šumperk
číslo účtu: 5811410217/0100doručovací adresa: Lesy České republiky, s.p., Lesní správa Ruda nad Moravou,
9.května 2, 789 63 Ruda nad Moravou

mail: [redacted]

telefon: [redacted]

(dále jako „pronajímatel“) na straně jedné

a**VAKABRNO CZ s.r.o.**

se sídlem Jugoslávská 770/13, Zábrdovice, 613 00 Brno

IČO: 25523236, DIČ: CZ25523236

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 30273

zastoupená: Ing. Leoš Vanžura, BBA, jednatel

bankovní spojení:

mail: [redacted]

telefon: [redacted]

(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 č. 2, o velikosti 42 m², nacházející se v II.patře budovy č. p. 67, která je součástí pozemku st. p. č. 176 ,

vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, obec Dolní Morava, část obce Velká Morava, k. ú. Velká Morava (dále jen „byt“ nebo „předmět nájmu“).

2. Byt se sestává z:
 - kuchyně o podlahové ploše 11,21 m²,
 - pokoje o podlahové ploše 22,79 m²
 - příslušenství o podlahové ploše předsíně 3,71 m², WC a koupelny 4,29 m²
3. Celková podlahová plocha bytu je **42 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 31.5.2026, počínaje dnem 1.6.2025**.
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 5.670,- Kč**, určené na základě sazby ve výši **135,- Kč/1 m²** započitatelné podlahové plochy bytu. Započitatelnou podlahovou plochou bytu se rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství.

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
 - dodávky tepla
 - dodávky el.energie – byt i společné částí domu
 - odvoz komunálního odpadu
 - revize a čištění komínů
3. Smluvní strany ujednaly, že nájemce se zavazuje uzavřít vlastní smlouvy s příslušnými dodavateli za účelem zajištění plnění spojená s užíváním bytu nebo zajistí vlastními silami:
 - zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání
 - úklid společných prostor domu (prostory chodby, schodiště, chodby ke kotelně, kotelny, prostory před hlavním a vedlejším vchodem
 - topení - z důvodu vybudované společné kotelny pro celý dům je stanoven mezi nájemníky bytů a uživateli kanceláře, revírníky LS, týdenní rozpis služeb v kotelně a stanovena povinnost jej dodržovat. Rozpis je vyvěšen v kotelně. Služba znamená nejen zajištění topení, ale i úklid, jak kotle ÚT, tak i společných prostor (viz odstavec výše). Rozpis služeb určuje pronajímatel.
4. 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	300,- Kč
- dodávky tepla	800,- Kč
- dodávky el.energie, ohřev vody, osvětlení společných částí domu	900,- Kč

tj. celkově částku (vč.odpovídajícího % DPH) ve výši **2.000,- Kč měsíčně**.
5. 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.
6. 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. Smluvní strany ujednaly následující způsob rozúčtování; nájemce prohlašuje, že s tímto byl seznámen před podpisem smlouvy:
 - zálohy na služby či plnění spojená s užíváním bytu budou vyúčtovány proti vynaloženým nákladům do 31.12. běžného roku, nejpozději do 28.2. následujícího roku. Rozúčtování skutečných nákladů bude probíhat na základě přijatých faktur za služby, spotřeby uhlí a odečtů podružných vodoměrů, elektroměrů, indikátorů tepla v bytech a podlahové výměry dle jednotlivých uživatelů prostor v domě

8. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude pronajímatel **fakturovat čtvrtletně**, vždy k 10. dni prvního měsíce čtvrtletí, tzn. k 10.3., 10.6., 10.9. a 10.12., což budou zároveň data vystavení faktury a data uskutečnění zdanitelného plnění. Lhůta splatnosti faktury činí 15 dnů od data vystavení. Dnem úhrady se rozumí den připsání částky na účet pronajímatele. První a poslední fakturace bude odpovídajícím způsobem krácena, nájemné za měsíc červen 2025 bude fakturováno k datu 10.6.2025.

Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje platit následujícím způsobem:

- **bankovním převodem na číslo účtu 5811410217/0100, na základě daňového dokladu**
 - na uhrazené zálohy bude ke dni úhrady vystaven a poslán daňový doklad o přijaté platbě
 - doklady budou pronajímatelem zasílány nájemci datovou schránkou.
9. 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, s účinností následující měsíc od data vyhlášení.
10. 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.
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 je oprávněn **umožnit užívání bytu třetí osobě**, odpovídající za provoz bytu. Jedná se o [REDACTED] byt bude používat sám. Nájemce přebírá na sebe veškerou odpovědnost za škody touto osobou způsobené. Zároveň je nájemce povinen zajistit veškerá plnění dle této smlouvy a pronajímatel je oprávněn požadovat veškeré závazky i peněžitá plnění dle této smlouvy po nájemci.

8. Nájemce není oprávněn zapsat na adresu bytu sídlo žádné společnosti ani trvalý pobyt jakýchkoliv osob, neboť nájem dle této smlouvy není nájmem bytu ve smyslu §2235 občanského zákoníku a jeho **účelem** je výhradně ubytování zaměstnanců nájemce.

VI.

Další ujednání, zánik nájmu

1. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli písemně zvýšení počtu osob v bytě bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 2 měsíců od takové změny; v opačném případě se jedná o závažné porušení povinností nájemce.
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.
4. 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.
5. 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.lesy.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 1.6.2025; 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 1.6.2025.
4. Tato smlouva je vyhotovena v počtu 3 stejnopisů, z nichž 1 vyhotovení obdrží pronajímatel a 2 vyhotovení nájemce
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

V Dolní Moravě dne... 1. 6. 2025

V Dolní Moravě dne... 1. 6. 2025

Za pronajímatele:

[Redacted signature of Lesy České republiky, s.p.]

Lesy České republiky, s.p.

Za nájemce:

[Redacted signature of Leoš Vanžura]

Leoš Vanžura

jednatel

VAKABRNOCZ s.r.o