

Smlouva o nájmu bytu č. 2/2016

**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

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

zastoupený na základě Podpisového řádu č. 2/2014 [redacted], ředitelem Lesního
závodu Židlochovice, Tyršova 1, 667 01 Židlochovice

bankovní spojení: Komerční banka a.s., pobočka Židlochovice, [redacted]

číslo účtu: [redacted]

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

a

Miroslav Beněš

datum narození: [redacted] 11.1966

bytem [redacted] Charvatská Nová Ves, Břeclav 691 02

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

Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání byt nacházející se v domě
č. p. 116 v ulici Hraniční, stojícího na parcele p.č. 3224, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro
Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Břeclav, obec Břeclav, k. ú. Poštorná (dále jen „byt“
nebo „předmět nájmu“).

Byt se sestává z:

- kuchyně o podlahové ploše 9,6 m²,
- 3 pokojů o podlahové ploše 21,62 m², 24,75 m², 17,02 m²
- a příslušenství o podlahové ploše 20,21 m², WC 1,5 m², koupelny 4,48 m² a spíže 3,6 m².

Celková podlahová plocha bytu je 102,78 m².

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

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. 2 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 do 31.12.2016, počínaje dnem 1.1.2016.**

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 **5.430 Kč**, které představuje součet částky vypočtené ze sazby ve výši 50,20,- Kč za 1 m² započitatelné podlahové plochy bytu měsíčně, která činí 5.160,- Kč a dále částky za vybavenost bytu zařízeními předměty, která ke dni uzavření této nájemní smlouvy činí 270,- Kč měsíčně. Započitatelnou podlahovou plochou se rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, tedy 102,78 m².

Nájemce se zavazuje uzavřít vlastní smlouvy s příslušnými dodavateli za účelem zajištění:

- dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek
- dodávky tepla
- odvoz komunálního odpadu
- osvětlení a úklid společných částí domu
- zajištění příjmu rozhlasového a televizního vysílání
- provoz a čištění komínů
- plyn
- elektrická energie

v souvislosti s pronajímaným bytem, k čemuž mu bude pronajímatelem poskytnuta potřebná součinnost.

Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje platit měsíčně, **bankovním převodem** na číslo účtu [REDAKCE], **nejpozději vždy do 5. kalendářního dne v měsíci.**

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**.

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 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

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, v platném znění.

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 z. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

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 .

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 – Evidenční list bytu

V Židlochovicích, dne: 28.12.2015

V Poštorné, dne: 19.1.2016

pronajímatel	Evidenční list	kategorie	I.
LČR LZ Židlochovice		počet místností	3+1
	změna c 1.1.2015	počet členů domácn.	2

jméno	Beneš Miroslav	obec	Poštorná
adresa	Hraniční 213		
vytápění	dřevo	výška místností	
zákl. přísl.	ano VS 1997 -	VS 1998 -	

1. Nájemné dle §5			tarif	2. Záloha na služby	
	plocha	započitatelná	50,2		
pokoj	21,62	21,62		a) vodné - stočné	
pokoj	24,75	24,75		b) topení	
pokoj	17,02	17,02		c) anténa	
pokoj	0	0		d) ostatní	
pokoj		0			
pokoj		0			
kuchyň	9,6	9,6		Celkem	
předsíň	0	0		0	
koupelna	4,48	4,48		4. Nájemné dle §5, §6 a §8	
WC	1,5	1,5		Celkem	
spíž	3,6	3,6		5159,556	
balkon	0	0		5. Vybavení bytu §10	
ostatní v bytě	20,21	20,21			
ost. mimo byt					
Celkem §5			102,78 102,78 5159,556		

3. Snížení základu nájemného §8							
	% snížení	uplatněno	Kč		cena	životnost	Kč
§8 pís. a)	5		0	sporák	9056	15	50,3
§8 pís. b)	3		0	kuch. linka	21779	20	90,7
§8 pís. c)	5		0	odsavač	1880	15	10,4
§8 pís. d)	5		0	boiler	0	10	0,0
§8 pís. e)	3		0	průt. ohříváč		10	0,0
§8 pís. f)	10		0	kotel	23688	20	98,7
§8 pís. g1)	5		0	vodoměr		8	0,0
§8 pís. g2)	10		0	ostatní (linka, žaluzie atd.)			20
§8 pís. h)	5		0	Celkem §10			270,2
Celkem §8			0	6. Nájemné §5 až §10 mimo §9			

rok poř.
2010
2004
2004
x
2004

Souhlasím s uvedenými údaji v evidenčním listě

7. Poloha domu §9		
	%	Kč
sleva dle GR 5/97	100	5160
8. záloha na elektřinu a vodu a garáž		
	elektřina	garáž
	0	0
9. výsledné nájemné		
5 430 Kč		

Nájemce bytu

V Židlochovicích
Pronajímatel bytu

1

