

Smlouva o nájmu nemovitostí

č.j. SNPCS 02781/2015

Česká republika – Správa Národního parku České Švýcarsko

se sídlem: Pražská 52, 407 46 Krásná Lípa

jejímž jménem jedná: Ing. Pavel Benda, Ph.D., ředitel

IČ: 70565759

DIČ: CZ70565759

bankovní spojení:

- dále jen „pronajímatel“

a

J plus S s.r.o.

zastoupená jednatelem společností Jaroslavem Suchánkem, nar. 1977

sídlo: Hřensko, Mezní Louka 37

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem spis.značka C15677

IČO: 25404750

DIČ: CZ25404750

- dále jen „nájemce“

uzavírají podle § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a v souladu s ustanovením § 27 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

tuto

smlouvu o nájmu nemovitostí:

I.

Předmět a účel nájmu

- 1) Česká republika je vlastníkem a Správa Národního parku České Švýcarsko je podle smlouvy o převodu práva hospodaření ze dne 9.10.2000 příslušná hospodařit s majetkem státu, a to s budovou č.p. 72 na pozemku st.p.č.78 a s pozemkem st.p.č.78 o výměře 1 683 m² k.ú. Mezná u Hřenska
- 2) Předmětné nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín, na listu vlastnictví č.200, katastrální území Mezná u Hřenska, obec Hřensko.
- 3) Účelem této smlouvy je upravit vzájemná práva a povinnosti obou smluvních stran vyplývající z nájmu dále specifikovaného bytu a pozemku.
- 4) Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci byt ve výše uvedené budově o velikosti 4+1 s příslušenstvím a zařizovacími předměty o celkové výměře podlahové plochy 166,85 m², který je blíže specifikován v příloze č.1 (evidenční list).
Současně s bytem pronajímá pronajímatel nájemci část st.p.č.78 o výměře 999 m², na které je situován dvůr a zahrada přiléhající k domu č.p.72. Pozemek je zakreslen v příloze č. 2 této smlouvy.

Předmětem této nájemní smlouvy není stodola, která přiléhá k domu č.p.72 a která je ve špatném stavebně-technickém stavu. Vstup do těchto prostor je pouze na vlastní nebezpečí nájemce.

II.

Doba trvání smlouvy a ukončení smlouvy

1) Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou, a to do **31.7.2016** .

2) Tato smlouva zaniká uplynutím sjednané doby a před jejím uplynutím je možno ji ukončit písemnou dohodou smluvních stran nebo výpovědí. Výpovědní lhůta se sjednává tříměsíční a začíná běžet první den měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.

3) Smluvní strany tímto sjednávají, že pronajímatel je oprávněn před skončením dohodnuté doby nájmu jednostranně ukončit nájemní vztah odstoupením od smlouvy podle § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jestliže nájemce nebude řádně a včas plnit své povinnosti vyplývající z této smlouvy. Smluvní strany dále tímto sjednávají, že pronajímatel je oprávněn před skončením dohodnuté doby nájmu rovněž jednostranně ukončit nájemní vztah odstoupením od smlouvy podle § 27 odst. 2 zákona č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jestliže předmět nájmu nebo jeho část bude nájemce potřebovat k plnění funkcí státu nebo jiným úkolům v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti..

III.

Cena za užívání předmětu nájmu

1) Nájemce a pronajímatel se vzájemně dohodly, že nájemce za užívání bytu, zařizovacích předmětů a pozemku bude platit smluvní nájemné (dále jen „nájemné“) ve výši **3 500,- Kč** (slovy: třítisícepětset korun českých) měsíčně.

2) Nájemce se zavazuje nad rámec stanoveného nájemného uhradit v plné výši služby spojené s užíváním bytu, což je ke dni uzavření smlouvy čištění komínů a dodávka pitné vody z vodovodu. Na základě faktur vystavených poskytovateli služeb a dodavateli jednotlivých médií pronajímateli bude pronajímatelem provedeno vyúčtování poskytnuté služby a vystavena faktura pro úhradu finančních nákladů nájemcem. Zasláná faktura je splatná do 14 dnů po jejím doručení nájemci. Příslušné finanční náklady za službu budou pronajímatelem nájemci popsány a jednotlivě vyčísleny.

3) Smluvní strany se dohodly na tom, že nájemné bude hrazeno měsíčně, a to nejpozději do patnáctého dne příslušného kalendářního měsíce na účet pronajímatele, který je uveden v záhlaví této smlouvy.

4) Dnem splatnosti nájemného a služeb spojených s užíváním bytu je den připsání uvedené částky na účet pronajímatele.

5) Nájemce se zavazuje při podpisu nájemní smlouvy uhradit hotově pronajímateli jistotu ve výši dvojnásobku měsíčního nájemného. Tato jistota bude nájemci vrácena po skončení nájmu, a to v plné výši, pokud předmět nájmu bude předán pronajímateli zpět pouze v běžném opotřebení bez zjevných závad způsobených nájemcem. V opačném případě může být jistota použita na pokrytí nákladů spojených s opravami poškozených nemovitostí

nebo zařizovacích předmětů. Rovněž bude jistota použita na případné neuhrazené nájemné nebo neuhrazené služby spojené s užíváním předmětu nájmu.

6) Pronajímatel může každoročně s účinností od 1. ledna 2016 upravit výši nájemného v závislosti na růstu spotřebitelských cen v předchozím kalendářním roce. Výše nájemného za užívání bytu se v takovém případě upraví podle následujícího vzorce:

$$N_{(t+1)} = N_t \times (I_t/100)$$

Kde

$N_{(t+1)}$ je výše nájemného v běžném kalendářním roce,

N_t je výše nájemného v předchozím kalendářním roce, a

I_t je průměrný roční index spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněný Českým statistickým úřadem a vyjádřený v procentech

7) Upravenou výši nájemného pronajímatel uplatňuje písemným oznámením nájemci. Měsíční splátky nájemného následující po doručení oznámení jsou splatné již ve výši odpovídající upravené výši nájemného. Rozdíl mezi výší měsíčních splátek nájemného na období od 1. ledna roku, v němž pronajímatel uplatnil úpravu výše nájemného, zaplacenými před doručením oznámení a výší měsíčních splátek odpovídající upravené výši nájemného je splatný samostatně po doručení oznámení v nejbližším následujícím řádném termínu splatnosti nájemného.

IV.

Práva a povinnosti

Práva a povinnosti pronajímatele:

1) Zajistit nájemci řádné a nerušené užívání předmětu smlouvy.

2) Sdělít nájemci nejméně 30 dnů předem nutnost provedení větších oprav, při nichž by bylo zasaženo do činnosti nájemce.

Práva a povinnosti nájemce:

1) Užívat byt, pozemek a zařízení bytu a domu v souladu s dobrými mravy.

2) Platit ve sjednaných lhůtách dohodnuté nájemné a řádně a včas provádět všechny platby, jejichž úhrada mu dle této smlouvy přísluší.

3) Hradit ze svých prostředků drobné opravy v bytě, včetně oprav zařizovacích předmětů, a na vlastní náklady zajišťovat jeho běžnou údržbu. Na vlastní náklady je rovněž povinen odstranit závady a poškození, která sám způsobil. Nájemce rovněž na vlastní náklady bude provádět řádnou údržbu pronajatého pozemku.

4) Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav v bytě, které má nést pronajímatel, a umožnit mu jejich provedení.

5) Nájemce není oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu třetím osobám.

6) Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele provádět v bytě stavební úpravy nebo podstatné změny, stejně tak není oprávněn bez písemného souhlasu pronajímatele provádět na pronajaté části pozemku jakékoliv větší terénní úpravy a umísťovat na pozemek stavby podléhající ohlášení popř. povolení místně příslušného stavebního úřadu.

7) Po ukončení nájemního vztahu je nájemce povinen předat předmět smlouvy pronajímateli, a to ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení, s funkčními a nepoškozenými zařízovacími předměty a vyklizený. V případě, že tak neučiní, zavazuje se uhradit pronajímateli veškeré skutečně vynaložené náklady spojené s uvedením předmětu smlouvy do odpovídajícího stavu. O předání bytu a pozemku bude proveden písemný zápis.

V. Ostatní ujednání

1) Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dne 1.8.2015.

2) Veškeré změny a doplnění této smlouvy lze provádět jen formou písemných a očíslovaných dodatků s podpisy obou smluvních stran.

3) Právní vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem a zákonem č. 219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

4) Obě smluvní strany prohlašují, že si text smlouvy před jejím podpisem přečetly, že smlouva byla uzavřena vážně, určitě a srozumitelně, se zněním smlouvy a s podmínkami zde uvedenými plně souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

5) Smlouva je vyhotovena ve 2 (dvou) vyhotoveních, z nichž každé má platnost originálu a jedno vyhotovení obdrží nájemce a jedno vyhotovení obdrží pronajímatel.

V Krásné Lípě dne 27.7.2015

.....
Ing. Pavel Benda, Ph.D.

.....
Jaroslav Suchánek

Česká republika
Správa Národního parku
České Švýcarsko
Pražská 52, 407 46 Krásná Lipa
IČ: 70565759, DIČ: CZ70565759 (21)

EVIDENČNÍ LIST
č.p. 72, k.ú. Mezná u Hřenska
pro výpočet nájemného

<i>Vlastník nemovitostí č.p. 72 a st.p.č.78 k.ú. Mezná u Hřenska:</i> Česká republika <i>Příslušnost hospodařit s majetkem státu:</i> Správa Národního parku České Švýcarsko Pražská 52 407 46 Krásná Lípa			
<i>Uživatel</i> <i>Adresa</i> <i>Obec - část</i> <i>Smlouva (č.j.)</i>	: : : :	J plus S s.r.o. Mezní Louka 37 Hřensko SNPCS 02781/2015	: : : :
		<i>Číslo bytu:</i> <i>Var. symbol:</i>	1.0
<i>Velikost bytu</i> <i>Příslušenství</i> <i>Podlaží</i>	: : :	4+1 základní 2	: : :
		<i>Počet osob evidenční:</i> <i>Počet osob pro služby:</i>	
		<i>Nájem na dobu:</i> do 31.7.2016	určitou
Základní nájemné:			2 835,00 Kč
Pronájem pozemku:			455,00 Kč
Maximální základní nájemné celkem			2 835,00 Kč
Vybavení bytu (ve vlastnictví pronajímatele) celkem			210,00 Kč
nájem pozemku			455,00 Kč
Měsíční nájemné celkem (zaokrouhleno)			3 500,00 Kč
Výměr záloh na služby			
<i>Vodné stočné</i> <i>Úklid</i> <i>Komíny</i> <i>Prádelna</i>	0 0 0 0	<i>Teplo</i> <i>Odpadky</i> <i>Spoř. el.</i> <i>Stočné</i>	0 0 0 0
<i>Daň z nemov.</i> <i>Správa domu</i> <i>poplatek TKO</i>	0 0 0	<i>Fond oprav</i> <i>Pojištění</i> <i>Hypotéka</i>	0 0 0
			<i>Ohřev TUV</i> <i>Výtah</i> <i>STA</i> celkem:
			0 0 0 0
Platba:			Celkem předepsáno: 3 500,-Kč

Místnost	Celk. plocha v m ²
pokoj 1 v 1. NP	22,50
pokoj 2 v 1. NP	18,00
pokoj 1 ve 2. NP	18,00
pokoj 2 ve 2. NP	25,00
kuchyň obytná	15,00
chodba v 1. a 2. NP	10,00
předsíň	1,50
WC	1,40
spíž	3,00
koupelna (sprchový kout)	4,50
komora 2x	36,60
sklep	9,10
kotelna	3,25
Celkem	166,85

Vybavení	Datum pořízení	ks	Měsíčně Kč
sporák	10/2007	1	52,50
kotel na tuhá paliva	6/2002	1	157,50
Vybavení bytu (ve vlastnictví pronajímatele) celkem:			210,00

V Krásné Lípě dne 27.7.2015

~~Jaroslav Suchánek~~

Ing. Pavel Benda, Ph.D.

Česká republika
Správa Národního parku
České Švýcarsko
Pražská 52, 407 46 Krásná Lípa
IČ: 70565759, DIČ: CZ70565759 (21)

