

Smlouva o nájmu bytu č. 123/123147-2/01/2018

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,

zastoupeny Ing. Danielem Szórádem, Ph.D., generálním ředitelem, na základě Směrnice 19/2015

Podpisový řád zastoupeny Ing. Jánem Dvořákem, lesním správcem Lesní správy Loučná nad Desnou,

Kociánov 37, Loučná nad Desnou, 788 11,

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

a

Ing. Miroslav Pospíšil

1978

bytem Kouty nad Desnou č.p. 4 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**

- 1.1 Pronajímatel přenechává nájemci do dočasného úplatného užívání byt č. 2 nacházející se v objektu Kouty nad Desnou č.p. 45 stojícího na parcele p.č. st. 48/1 v k.ú Kouty nad Desnou, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk na LV č.17 v k.ú. Kouty nad Desnou, obec Loučná nad Desnou (dále jen „byt“ nebo „předmět nájmu“).
- 1.2 Byt se sestává z:
 - kuchyně o podlahové ploše 21,05 m²,
 - 3 pokoje o podlahové ploše 33,64 m², 24,95 m², 22,31 m²
 - a příslušenství o podlahové ploše předsíně 8,50 m², koupelny 6,38 m², WC 1,80 m², spíže 4,89 m².
- 1.3 Celková podlahová plocha bytu je 123,52m².
- 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. Tato smlouva nahrazuje smlouvu o nájmu bytu č. 123147/2006/II/2, jejíž platnost skončí k 31.12.2017 v souvislosti s ukončením pracovního poměru ve funkci revírníka
- 2.2. 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.
- 2.3. 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 určitou **do 31.12.2020**, počínaje dnem 1.1.2018, na základě výjimky udělené generálním ředitelem LČR, s.p. Ing. Danielem Szórádem, Ph.D. ze dne 14.7.2017, číslo jednací LCR099/17/005920/2017
- 3.2. Pronajímatel vylučuje možnost prolongace nájemního vztahu

IV.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

- 4.1 Nájemce se zavazuje hradit ve prospěch pronajímatele **měsíční nájemné ve výši 4.079,- Kč/měsíc**, které představuje součet částky nájemného za podlahovou plochu bytu (123,52 m² x sazba nájemného ve výši 30,50,-Kč/m²/měsíc), tj. 3.767,36,- Kč/měsíc a částky za vybavenost bytu zařízeními předměty, která ke dni uzavření této nájemní smlouvy činí 312,14,- 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:
 - odvoz a odvádění odpadních vod (stočné)
- 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:
 - odvoz a odvádění odpadních vod (stočné): **200,- Kč**
- 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 Nájemce se zavazuje uzavřít vlastní smlouvy s příslušnými dodavateli za účelem zajištění:
 - zajištění příjmu internetového a televizního vysílání
 - provoz a čištění komínů
 - elektrická energie
 - svoz TKOv souvislosti s pronajímaným bytem, k čemuž mu bude pronajímatelem poskytnuta potřebná součinnost.
- 4.7 Smluvní strany ujednaly následující způsob rozúčtování, když s tímto byl nájemce seznámen před podpisem této smlouvy, což níže stvrzuje svým podpisem:
Vyúčtování nákladů na stočné provede pronajímatel podle počtu v bytě evidovaných osob, 1x ročně dle faktury Šumperské provozní vodohospodářské společnosti a.s., a to podle směrných čísel roční spotřeby vody (Příloha č. 12 k vyhlášce č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů). Vyúčtování skutečné výše nákladů a záloh doručí pronajímatel nájemci nejpozději do 14 dnů od doručení faktury ŠPVS a.s. Finanční vyrovnání bude provedeno do 14 dnů od obdržení konečného vyúčtování.
- 4.8 Veškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje platit měsíčně, následujícím způsobem:
 - bankovním převodem na číslo účtu 5811500247/0100 vždy do 20. kalendářního dne v měsíci. Celková měsíční částka k úhradě činí **4279,- Kč**
- 4.9 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 1.1.2019.

- 4.10 Nájemce je povinen oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro stanovení nájemného a úhrady za služby nejpozději do 30-ti 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. *(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).*
- 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 Spolu s nájemcem budou byt užívat tyto osoby:
Mgr. Karla Pospíšilová, [REDACTED]
Tomáš Pospíšil, [REDACTED]
Šimon Pospíšil, [REDACTED]
- 6.2 Nájemce se zavazuje na vlastní náklad provádět udržovací práce a drobné opravy podle § 2257 odst. 2 občanského zákoníku, v rozsahu stanoveném příslušným nařízením vlády.
- 6.3 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.
- 6.4 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.
- 6.5 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.
- 6.6 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.
- 6.7 Nájemce se zavazuje uzavřít samostatné nájemní smlouvy na užívání nebytových prostor a pozemků souvisejících s užíváním bytu v objektu Kouty nad Desnou č.p. 45.

VII. Criminal compliance doložka

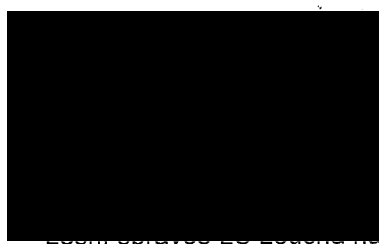
- 7.1 Smluvní strany níže svým podpisem stvrzují, že v průběhu vyjednávání o této smlouvě vždy jednaly a postupovaly čestně a transparentně a současně se zavazují, že takto budou jednat i při plnění této smlouvy a veškerých činnostech s ní souvisejících.
- 7.2 Smluvní strany se dále zavazují vždy jednat tak a přijmout taková opatření, aby nedošlo ke vzniku důvodného podezření na spáchání trestného činu či k samotnému jeho spáchání (včetně formy účastenství), v důsledku tedy jednat tak, aby kterákoliv ze smluvních stran nemohla být přičtena odpovědnost podle zákona č. 418/2011 Sb., o trestní odpovědnosti právnických osob a řízení proti nim, nebo nevznikla trestní odpovědnost fyzických osob (včetně zaměstnanců) podle trestního zákoníku, případně aby nebylo zahájeno trestní stíhání proti jakékoliv ze smluvních stran včetně jejich zaměstnanců podle platných právních předpisů.
- 7.3 Lesy České republiky, s.p. za tímto účelem vytvořily tzv. Criminal compliance program Lesů České republiky, s.p. (viz www.lesy.cz), (dále jen „CCP LČR“), a v jeho rámci přijaly závazek dodržovat zejména Kodex CCP LČR, Protikorupční program LČR a Etický kodex zaměstnanců LČR, a to včetně všech příloh, čímž se LČR vymezují proti jakémukoli protiprávnímu a neetickému jednání a nastavují postupy k prevenci a odhalování takového jednání. Za účelem naplnění tohoto článku, tj. za účelem nastavení funkčních a efektivních prevenčních procesů při plnění této smlouvy nebo v souvislosti s ním, lze obsah těchto dokumentů poskytnout na žádost druhé smluvní straně, která je rovněž může přijmout za své, a to v plném jejich znění.

VIII. Závěrečná ustanovení

- 8.1 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.
- 8.2 Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze písemnými číslovanými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
- 8.3 Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu jejího podpisu oběma smluvními stranami, účinnosti pak dnem 1. 1. 2018.
- 8.4 Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno paré.
- 8.5 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.
- 8.6 Obě smluvní strany jsou oprávněny a v případech stanovených zákonem i povinny uveřejnit Smlouvu a její dodatky včetně metadat v rozsahu a způsobem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v účinném znění. Obě smluvní strany jsou s uveřejněním Smlouvy a jejich dodatků včetně metadat srozuměny.
- 8.7 Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1 – Evidenční list bytu
Příloha č. 2 – Protokol o předání a převzetí bytu

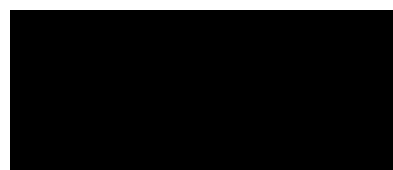
V Loučné nad Desnou, dne - 4 -12- 2017

Pronajímatel:

 Lesy České republiky, s.p. {01}
Jiřího Hladíka 119, 250 02 Hladíkův Králův
Králové
DIČ: CZ42194451
Loučná nad Desnou
250 11 Loučná nad Desnou

V Loučné nad Desnou, dne - 4 -12- 2017

Nájemce:



Ing. Miroslav Pospíšil
nar. 20. 3. 1978

EVIDENČNÍ LIST NÁJEMNÉHO z bytů

inventární číslo majetku: **123147**

číslo bytu: **2**



snížená kvalita: **NE**

Pronajímatel:

Lesy České republiky, s.p., lesní správa Loučná nad Desnou

IČO: 42196451, DIČ: CZ42196451, v OR u KS Hradec Králové, oddíl AXII, vložka 540

Nájemce:

jméno a příjmení: **Ing. Miroslav Pospíšil**

rodné číslo: **██████████B**

adresa: **Kouty nad Desnou č.p. 45**

číslo OP:

obec: **Loučná nad Desnou**

PSČ: **78811**

Podlahová plocha bytu:

místnost - stručný popis nebo umístění	skutečná podlahová plocha započtená (m2)
pokoj	33,64
pokoj	24,95
pokoj	22,31
pokoj	0,00
pokoj	0,00
pokoj	0,00
kuchyň	21,05
předsíň	8,50
koupelna	6,38
WC	1,80
spíž	4,89
ostatní	0,00
sklep	0,00
zádveří	0,00
kotelna	0,00
CELKEM:	123,52

Výpočet nájemného bytu:

dle zákona 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného v období 2007-2010

MP: maximální přírůstek měsíčního nájemného dle

Ministerstva pro místní rozvoj (%)

aktuální rok : **2018** **0 %**

AN: aktuální nájemné (Kč/m2)

ZN: zvýšené nájemné (Kč/m2)

vzorec pro výpočet

(MP/100+1) x AN = ZN

vlastní výpočet

1,000 x 30,50 = 30,50

nájemné z plochy bytu celkem:

podlah. plocha x ZN = nájemné

123,52 x 30,50 = 3 767,36

NÁJEMNÉ CELKEM:

3 767,36 Kč

SMLUVNÍ ČÁST NÁJEMNÉHO:

Slevy:

druh slevy	snížení	
	%	Kč
rozvody plynu a elektřiny	0	0,00
vybavení koupelny	0	0,00
koupelna v obyt.m. n. v kuch.	0	0,00
zákl. příslušenství mimo byt	0	0,00
část zákl. přísluš. mimo byt	0	0,00
byt pod 1. nadzem. podlažím	0	0,00
5.+ nadz. podl. ÚT	0	0,00
5.+ nadz. podl. pev., kap. pal.	0	0,00
obyt. místnosti vyšší než 3,4m	0	0,00
	0	0,00
	0	0,00
	0	0,00
	0	0,00
CELKEM:	0,00	

Vybavení bytu:

druh zařízení	dt	poř. cena + montáž	roční odpis	měsíční nájemné
kuchyňská linka	06	50 000,00	5,0%	208,33
vestavěná skříň	06	1 200,00	5,0%	5,00
ohřívač TUV komb.	06	7 810,00	10,0%	5,00
kotel ÚT dřevo	06	22 514,00	5,0%	93,81
CELKEM:				312,14
Zálohy na služby a jiné příplatky:				
stočné				200,00
CELKEM:				200,00

Celkové měsíční nájemné za byt včetně slevy, vybavení bytu a záloh za služby:

3 767,36 + 0,00 + 512,14 = 4279,50

Služební byt:

3 767,36 x koef. LČR + 512,14 = 4 279,50
1,00

Stanovené měsíční nájemné: 4 279,- Kč!

Platnost od: 1. 1. 2018

Poznámky:

Souhlasím s údaji v tomto evidenčním listě:

Loučná n/D dne: 4.12.2017

Lesy České republiky, s.p. [01]
se sídlem v Loučce, 281 00 Loučká, Hradec Králové
500 08 Hradec Králové
196451, DIČ: CZ1196451
správa Loučná nad Desnou
nov 37, 760 11 Loučná nad Desnou

lesní správce Ing. Ján Dvořák

Ing. Miroslav Pospíšil

Předávací protokol (při uzavření/ukončení nájmu)

Předávající: Lesy České republiky, s.p.
Lesní správa Loučná nad Desnou
Adresa: Kociánov 37, Loučná nad Desnou 78811

(dále jen „předávající“)

Přebírající: Jméno a příjmení: Ing. Miroslav Pospíšil

datum narození: ██████████1978

adresa: Kouty nad Desnou č.p.

(dále jen „přebírající“)

1. Předávající předává a přebírající přebírá následující bytovou jednotku:
 - byt č. 2, o velikosti 123,52 m² v 1 patře v budově Kouty nad Desnou č.p. 45, k.ú. Kouty nad Desnou

2. Důvod převzetí nemovitosti bytové jednotky:
- uzavření nájemního vztahu od 1.1.2018

3. Stav bytové jednotky, kterou přebírající přebírá od předávajícího:

- popis stavu bytové jednotky:

Stav odpovídá údajům uvedeným v ZP ze dne 31.10.2017, tj:

Viditelná vlhkost na konstrukcích v nadzemním podlaží. Konstrukce krátkodobé životnosti domu jsou běžně opotřebované. Vlivem nekvalitně provedené střešní krytiny docházelo po rekonstrukci k nadměrnému zatékání v důsledku čehož došlo k tvorbě plísní v nepřístupných konstrukcích podkrovní. V nadměrně ochlazených koutech místností domu, které nejsou uměle ani přirozeně větratelné, dochází ke kondenzaci vlhkého vzduchu.

- popis stavu zařízení a vybavení bytu:

Běžné opotřebení – kuchyňská linka, vestavěná skříň, ohřívač TUV komb., kotel ÚT na dřevo

4. Stav na měřidlech: stav k 4.12.2017

- elektroměr: T1: 59868,0 T2: 110886,3 (kWh)

5. Při předání ~~byly~~/nebyly zjištěny závady:

- Ne, stav bytu/nebytového prostoru umožňuje jeho užívání bez nutnosti oprav a dalších investic

6. Tento protokol je vyhotoven ve dvou vyhotoveních, z nich dvě vyhotovení obdrží předávající a dvě vyhotovení přebírající.

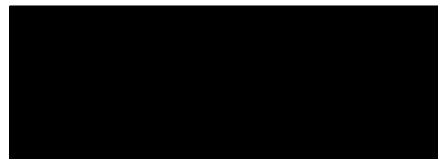
V Loučné nad Desnou dne - 4 - 12 - 2017



Předávající: Ing. Jiří Pospíšil
Lesy České republiky, s.p.
Lesní správa Loučná nad Desnou

[01]
Lesy České republiky, s.p.
Lesní správa Loučná nad Desnou
500 08 Hradec Králové
IČ: 42196451, DIČ: CZ42196451
Kociánov 37, 785 11 Loučná nad Desnou

V Loučné nad Desnou dne..... - 4 - 12 - 2017



Prebírající: Ing. Miroslav Pospíšil
datum narození 20.3. 1978