

# Smlouva o nájmu bytu č. 51/2016

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  
IČ: 42196451, DIČ: CZ42196451

Jednatel Ing. Danielem Szórádem, Ph.D., generální ředitel

zastoupený na základě pověření dle směrnice 19/2015 Podpisový řád: Ing. Miroslavem Svobodou,  
ředitelem Lesního

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

a

Igor Loubek

1985

bytem [redacted] Moravský Krumlov

jako nájemce na straně druhé (dále jen „nájemce“)

společně též jako „smluvní strany“

uzavřají 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 inv. č. 110092 – Hájenka  
Větovec, nacházející se v I podlaží domu č.p.1299, stojícího na parcele p. č. 3980, vše zapsáno  
u Katastrálního úřadu pro Jihoomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, obec Moravský  
Krumlov, k. ú. Moravský Krumlov (dále jen „byt“ nebo „předmět nájmu“).

Byt se sestává z:

- kuchyně o podlahové ploše 12,41 m<sup>2</sup>,

- 2 pokojů o podlahové ploše 17,45 m<sup>2</sup>, 15,43 m<sup>2</sup>

- a příslušenství o podlahové ploše chodby 23,56 m<sup>2</sup>, předstíne 5,92 m<sup>2</sup>, kotelny 16,32 m<sup>2</sup>, koupelny  
7,26 m<sup>2</sup>.

Celková podlahová plocha bytu je 98,35 m<sup>2</sup>.

Nájemce prohlašuje, že se s předmětem nájmu řádně seznámil a přebírá jej ve stavu, v jakém je popsán  
v předávacím protokolu.

O předání a převzetí bytu je sepsán mezi pronajímatelem a nájemcem předávací protokol, který tvoří přílohu č. 1 této nájemní smlouvy. V protokolu je uveden stav bytu, jeho vybavení a zjištěné závady.

## Předání a převzetí bytu

### II.

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. 5. 2017, počínaje dnem 1. 6. 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 byl opuštěn, tato smlouva se za stejných podmínek obnovuje vždy o 1 rok, přičemž celková doba nájmu včetně prodloužení 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 3.639,- Kč, které představuje částku vypočtenou ze sazby ve výši 37,- Kč za 1 m<sup>2</sup> (dle znaleckého posudku č. 3978-48/2016 ze dne 22.2.2016 vypracovaném Ing. Jaroslavem Bendou, Ph.D.) a započítatelné podlahové plochy bytu měsíčně, která činí 3.639,- Kč včetně vybavenosti bytu zařízeníy, předměty, které se v bytě ke dni uzavření této nájemní smlouvy nacházely. Započítatelnou podlahovou plochou se rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, tedy 98,35 m<sup>2</sup>.

Smluvní strany ujednaly, že pronajímatel se zavazuje zajistit následující plnění spojená s užíváním bytu:

-dodávky elektrické energie  
-provoz a čištění komínů

Ostatní služby má nájemce zajištěn sám na smluvním základě s dodavateli služeb.

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:

-dodávky elektrické energie  
500,-Kč

Smluvní strany ujednaly následující způsob rozúčtování, když s tímto byl nájemce seznámen před podpisem této smlouvy, což níže stvrzuje svým podpisem: zálohy na služby, tj. na dodávky elektrické

energie, budou pronajímatelem vyúčtovány nájemci po obdržení faktur dodavatelů na základě odečtu skutečného stavu počítadel z podružných měřidel, instalovaného pronajímatelem na odběrném místě vyše popsaného bytu.

Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli případně 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.

V případě úpravy záloh ze strany dodavatelů služeb či plnění spojených s užíváním bytu, pronajímatel písemně nájemci oznámí toto zvýšení a vyšší poplatků za tyto služby. U takového písemného oznámení není třeba souhlasu nájemce, neboť není předmětem dohody, ale respektováním oprávněných požadavků dodavatelů služeb. Písemně oznámení může být doplněno novým výměrem záloh od dodavatelů služeb.

Na základě žádosti o uplatnění slevy z nájmu byla nájemci poskytnuta měsíční sleva z nájmu ve výši 575,-Kč. Tato sleva se váže k předmetu nájmu, době trvání pracovního poměru a pracovní funkci.

Vyše nájemného a úhrad za užívání bytu včetně záloh na služby a uplatněné slevy z nájmu činí měsíčně částku 3.564,-Kč.

Vškeré platby ve prospěch pronajímatele dle této smlouvy se nájemce zavazuje platit **měsíčně srážkou ze mzdy.**

V případě úhrady plateb dle této smlouvy srážkou ze mzdy bude tato srážka ve prospěch pronajímatele prováděna měsíčně pozadu. Zaměstnanec (nájemce) tímto výslovně souhlasí s prováděním srážek za nájemné včetně služeb či plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu.

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. 2017.

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 předmetu nájmu. Pokud tak nájemce neučiní, nemá nároky, které by mu jinak přisloužely pro nemožnost nebo omezenou možnost užívat věc pro její vadu.

Nájemce je povinen umožnit vstup pronajímateli či oprávněným osobám pronajímatel do bytu po předchozí dohodě za účelem kontroly, nejvýše však 2x ročně. (v případě prodaje nepotřebného majetku pronajímatel se nájemce zavazuje umožnit prohlídku bytu za účelem prodaje tohoto majetku, maximálně však 1x měsíčně, vždy po předchozím vyzvání ze strany pronajímatel, vždy alespoň tři dny před konáním prohlídky).

Pronajímatel je oprávněn ke vstupu do předmětu nájmu bez předchozího souhlasu nájemce pouze v případě havárie ohrožující předmět nájmu.

Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu či jeho část do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatel.

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 závazné porušení povinnosti 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 hygienických vyhovujících podmínkách.

Smluvní strany ujednaly, že pro případ, kdy nájemce bude užívat byt i po skončení nájmu, k obnove nájmu ve smyslu ust. § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nedochází, pronajímatel tak není povinen zaslat nájemci výzvu zmíněným ustanovením předpokládanou.

## VI.

### Zvláštní ujednání

Spolu s nájemcem bude byt užívat: Eva Seifová, nar. 14.12.1993

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 měřná zařízení pro spotřebu energií a vody převedena zpět na pronajímatel, k čemuž se nájemce zavazuje poskytnout nezbytnou součinnost.

Nájem bytu založený touto smlouvou skončí:

- uplynutím doby, na níž byl sjednán,
- písemnou dohodou mezi pronajímatel a nájemcem,
- písemnou výpovědí za dodržení podmínek stanovených v příslušných ustanoveních zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

V den skončení nájmu je nájemce povinen být vyklidit a vyklizený odezdat pronajímateli se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlídnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání. O odezdání 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 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

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 1. 6. 2016.

Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží jedno páre.

Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými, nize připojenými podpisy. Smlouva byla sepsána na základě jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísni a za napadně nevyhodných 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 – Protokol o předání bytu

V Zidlochovicích, dne 1. 6. 2016

V Moravském Krumlově, dne 1. 6. 2016

Pronajímatel:

Nájemce:

Lesy České republiky, s.p.  
Ing. Miroslav Svoboda  
ředitel Lesního závodu Zidlochovice

Igor Loubek





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

V Měnině dne 1.6.2016

V Moravském Krumlově dne 1.6.2016

.....  
Předávající:  
Lesy České republiky, s.p.  
Lesní závod Zidlochovice  
Ing. Andrej Tóth

Přebírající:  
Igor Loubek