

# SMLOUVA O NÁJMU BYTU S UJEDNÁNÍM O BUDOUCÍ SMLOUVĚ KUPNÍ

## **Město Kadaň**

Sídlo městského úřadu: *Mírové nám. Čp. 1, 432 01 Kadaň*

Zastoupené: *PaedDr. Jiřím Kulhánkem, starostou města*

IČ: *00261912*

**(dále jako „pronajímatel a budoucí prodávající“)**

**a**

**Tomáš Ševčík,** [REDACTED]

**a Jiřina Ševčíková,** [REDACTED]

*Bytem Kadaň,* [REDACTED]

**(dále jako „nájemce a budoucí kupující“)**

uzavírají podle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník uvedenou smlouvu o nájmu bytu a podle ustanovení § 1785 téhož zákona (dále jen „Zákon“) smlouvu o budoucí smlouvě kupní (dále jen „Smlouva“)

## **Úvodní ustanovení ke Smlouvě**

1. Pronajímatel a budoucí prodávající je vlastníkem domu čp. 1841 – 1843 v ul. Dvořákova v Kadani stojícím na pozemcích p.č. 1419/2, 1420/2 a 1420/3 v k.ú. Kadaň a vlastníkem objektu garážových stání umístěného pod pozemky p.č. 1419/1 a 1420/1 v k.ú. Kadaň. Vymezení bytové jednotky vč. podílu na společných částech bude obsaženo v prohlášení vlastníka, které bude vyhotoveno vlastníkem domu v souladu s § 1166 Zákona.
2. Skutečnosti týkající se prohlášení vlastníka budovy čp. 1841-1843 budou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov pro k.ú. Kadaň.

## **Část A.**

### **Smlouva o nájmu bytu**

#### **I.**

#### **Předmět nájmu**

1. Pronajímatel a budoucí prodávající přenechává touto smlouvou do nájmu nájemci a budoucímu kupujícímu bytovou jednotku č. 1842/14 o celkové podlahové ploše 99 m<sup>2</sup>, umístěnou v domě čp. 1841, čp. 1842 a čp. 1843 v ul. Dvořákova v Kadani stojícím na parc. č. 1419/2, parc. č. 1420/2 a parc. č. 1420/3 v k.ú. Kadaň. Bytová jednotka se nachází ve 4 nadzemním podlaží o velikosti 1+4.

2. K předání bytové jednotky dojde na základě této nájemní smlouvy protokolem o předání a převzetí bytu podepsaným oběma smluvními stranami (zajišťuje správce), ve kterém bude popsán stav a vybavení předávaného bytu ke dni vzniku nájemního vztahu.

## II.

### Doba nájmu

1. Nájem bytu se uzavírá na dobu **určitou do 31.12.2026**. Nedojde-li ke skončení nájmu (výpovědí kterékoliv ze smluvních stran nebo dohodou) před uplynutím doby nájmu, bude po uplynutí doby nájmu převedeno vlastnické právo k bytové jednotce č. 1842/14 (vč. podílu na společných částech domu a podílu na zastavěných pozemcích) na nájemce v souladu s ujednáním o budoucí smlouvě kupní dle části B. této smlouvy.
2. Nájemce a budoucí kupující je oprávněn, s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a budoucího prodávajícího, přenechat v průběhu trvání doby nájmu bytovou jednotku třetí osobě s tím, že výslovně souhlasí, že majetkoprávní vypořádání s třetí osobou (novým nájemcem a budoucím kupujícím) si zajistí sám formou uzavření smlouvy o převodu práv a povinností (tj. vypořádání částek určených na splacení kupní ceny za bytovou jednotku). S třetí osobou poté pronajímatel a budoucí prodávající uzavře smlouvu o nájmu s ujednáním o budoucí smlouvě kupní. To platí i v případě, že třetí osobou bude rodinný příslušník nájemce. V případě přechodu práv a závazků na zákonné/ho dědice se souhlas pronajímatele a budoucího prodávajícího nevyžaduje.

## III.

### Nájemné

1. Nájemné za bytovou jednotku č. 1842/14 se sjednává v souladu s usnesením rady města Kadaně č. 1099/2016 ze dne 15.12.2016 **ve výši 2.970,- Kč (slovy: dva tisíce devět set sedmdesát korun českých) měsíčně**. Nájemné bude nájemce a budoucí kupující platit na účet města dle „rozpisu plateb“. Nájemné je splatné vždy **do posledního dne příslušného kalendářního měsíce**. Pro účely této smlouvy se za splnění této povinnosti považuje den, kdy příslušná částka nájemného byla připsána na účet pronajímatele a budoucího prodávajícího. V případě prodlení s úhradou nájemného má pronajímatel a budoucí prodávající právo na úroky z prodlení stanovené zvláštním právním předpisem.
2. Vedle nájemného je nájemce a budoucí kupující povinen hradit náklady na služby související s nájmem bytu, zajišťované správcem pověřeným pronajímatelem a budoucím prodávajícím. Jedná se o následující služby:
  - dodávka pitné vody a odvádění odpadních vod,
  - dodávka tepla a TUV,
  - osvětlení společných částí domu,
  - úklid společných částí domu,
  - provoz výtahůCena těchto služeb není zahrnuta do nájemného a bude sjednána dle platných právních předpisů. Platby za tyto služby bude nájemce a budoucí kupující hradit formou měsíčních záloh stanovených správcem. Stanovené zálohy za služby spojené s bydlením jsou splatné současně s nájemným dle odst.1. tohoto ustanovení.

3. Skutečné výše nákladů a uhrazené zálohy za jednotlivé služby budou správcem vyúčtovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Pokud nájemce a budoucí kupující bude v prodlení s úhradou nákladů za služby je povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.
4. Nájemce a budoucí kupující podpisem této smlouvy bere na vědomí, že pronajímatel a budoucí prodávající je oprávněn v průběhu kalendářního roku změnit výši jednotlivých záloh na služby uvedené v odstavci 2. tohoto ustanovení a to zejména v souvislosti se změnami cen provedenými dodavateli uvedených služeb nebo s ohledem na výsledky vyúčtování za předchozí období.
5. Nájemce a budoucí kupující bere na vědomí, že součástí této smlouvy nejsou platby za služby, které si bude zajišťovat nájemce a budoucí kupující formou uzavření smluv s jejich dodavateli (např. dodávky plynu, el. energie, odvoz komunálního odpadu, poplatky za TV a rozhlas, Internet apod.).

#### IV.

#### Práva a povinnosti vyplývající z nájmu bytu

1. Pronajímatel a budoucí prodávající je zejména:
  - a) **povinen** udržovat po dobu nájmu byt ve stavu způsobilém k užívání, není-li touto smlouvou dohodnuto jinak,
  - b) **povinen** umožnit nájemci a budoucímu kupujícímu nahlížet do vyúčtování nákladů za poskytnuté služby vč. faktur a jiných dokladů vyhotovených dodavateli služeb nebo mu umožnit pořízení kopií těchto dokladů,
  - c) **oprávněn**, po předchozí domluvě s nájemcem a budoucím kupujícím ke vstupu do bytu za účelem provedení případných oprav, odečtů měřidel a kontroly dodržování povinností nájemce a budoucího kupujícího uvedené v této smlouvě.
2. Nájemce a budoucí kupující je zejména:
  - a) **povinen** po dobu trvání nájemní smlouvy provádět a hradit veškeré opravy a údržbu v bytě včetně obnovy zařizovacích předmětů, rovněž tak povinné revize, prohlídky a kontroly. Pronajímatel a budoucí prodávající nebude vynakládat žádné finanční prostředky spojené s opravami a údržbou bytu
  - b) **povinen**, po předchozí výzvě pronajímatele a budoucího prodávajícího nebo správce, umožnit provedení instalace a údržby zařízení na měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočty naměřených hodnot. Nájemce a budoucí kupující odpovídá za škody způsobené poškozením nebo neoprávněným zásahem do měřícího zařízení umístěných v bytě,
  - c) **povinen** strpět úpravu, přestavbu či jinou změnu v bytě, pokud ji pronajímatel a budoucí prodávající provádí na příkaz orgánu veřejné moci nebo hrozí-li vážná újma,
  - d) **povinen** odstranit na své náklady závady a poškození, které v bytě způsobil nebo je způsobilý osoby, které s ním bydlí nebo kterým umožnil přístup do pronajatého bytu,
  - e) **povinen** oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli a budoucímu prodávajícímu zvýšení počtu osob žijících v bytě. Pokud tak neučiní ani do dvou měsíců, kdy ke změně došlo, bude to považováno za závažné porušení povinností,
  - f) **povinen** pronajatý byt pojistit. Za případné škody vzniklé nájemci a budoucímu kupujícímu, které nebyly kryty pojistnou smlouvou, nenese pronajímatel a budoucí

prodávající odpovědnost. Dům, ve kterém se byt č. 1842/14 nachází je pojištěn pronajímatelem a budoucím prodávajícím,

- g) **povinen** při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě byly vytvořeny podmínky zajišťující ostatním uživatelům bytů nerušený výkon jejich práv,
- h) **oprávněn** chovat v bytě zvíře, pokud by jeho chov nezpůsobil ostatním obyvatelům domu nepřiměřené obtíže,

## V. Skončení nájmu

Pro skončení nájmu se použijí příslušná ustanovení § 2285 a násl. Zákona.

## VI. Závěrečná ustanovení smlouvy o nájmu bytu

1. Výše uvedená smlouva o nájmu bytu nabývá účinnosti dnem **01. 01. 2017**.
2. Pronájem bytu byl schválen usnesením rady města Kadaně č. 1099/2016 ze dne 15.12.2016.
3. Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající ustanoveními § 2235 a násl. Zákona.
4. Nabytím účinnosti této smlouvy o nájmu zaniká platnost smlouvy o nájmu bytu č. 707/2015 ze dne 7.9.2015.

## Část B. Smlouva o budoucí smlouvě kupní

### I. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je závazek Smluvních stran uzavřít za podmínek této smlouvy smlouvu kupní, jejímž předmětem bude:
  - prodej bytové jednotky č. 1842/14 o velikosti podlahové plochy 99 m<sup>2</sup>, umístěné v bytovém domě čp. 1841-1843 v ul. Dvořákova v Kadani, stojícím na pozemcích parc. č. 1419/2, 1420/2 a 1420/3 v k.ú. Kadaň,
  - podíl na společných částech domu čp. 1841-1843 a podíl na zastavěných pozemcích parc. č. 1419/2, 1420/2 a 1420/3 v k.ú. Kadaň v rozsahu uvedeném v prohlášení vlastníka.
2. Výše uvedené nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví č. 1 pro obec Kadaň a k.ú. Kadaň, vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov.

### II. Lhůta pro uzavření kupní smlouvy

1. Pronajímatel a budoucí prodávající vyzve nájemce a budoucího kupujícího nejpozději 15 dnů před skončením doby nájmu uvedené v části A, čl. II. odst. 1 k uzavření kupní smlouvy, jejímž předmětem budou nemovitosti nebo podíly na nich dle části B. čl. I. odst.1. této smlouvy. Součástí výzvy bude návrh kupní smlouvy obsahující ujednání v souladu s touto smlouvou.
2. Nájemce a budoucí kupující je povinen uzavřít kupní smlouvu nejpozději do 30 dnů ode dne doručení výzvy pronajímatele a budoucího prodávajícího. Pokud nájemce a budoucí kupující tuto povinnost nesplní, může pronajímatel a budoucí prodávající požadovat, aby obsah budoucí smlouvy určil soud.

### III.

#### Kupní cena

1. Kupní cena bytové jednotky včetně podílu na společných částech domu a podílu na zastavěných pozemcích uvedených v této smlouvě byla stanovena ve výši **7.800,- Kč/m<sup>2</sup>** podlahové plochy bytu. Celková cena bytové jednotky tak činí částku: **772.200,- Kč (slovy: sedm set sedmdesát dva tisíce dvě stě korun českých)**.
2. Kupní cenu uvedenou v předchozím odstavci bude nájemcem a budoucím kupujícím uhrazena formou **120 pravidelných měsíčních splátek, každé ve výši 6.435,- Kč** počínaje dnem nabytí účinnosti této smlouvy až do skončení doby nájmu uvedené v čl. II. části A. této smlouvy. Součástí každé splátky bude i nájemné uvedené v čl.III. odst.1. části A. této smlouvy. Splatnost těchto splátek je shodná se splatností nájemného uvedené v čl. III. odst.1 části A. této smlouvy.
3. V případě prodlení s placením pravidelných měsíčních splátek uvedených v odst.2 tohoto článku po dobu delší než 30 dnů, má pronajímatel a budoucí prodávající právo účtovat nájemci a budoucímu kupujícímu úrok z prodlení ve výši 0,1% z dlužné částky za každý den prodlení a následně od této smlouvy odstoupit.

### IV.

#### Ostatní ujednání k budoucí kupní smlouvě

1. Smluvními stranami bylo dohodnuto, že návrh na vklad do katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, předloží pronajímatel a budoucí prodávající. Správní poplatky s tím spojené uhradí nájemce a budoucí kupující.
2. Smluvními stranami bylo dohodnuto, že platbu příslušné daně související s převodem nemovitostí uvedených v této smlouvě uhradí nájemce a budoucí kupující ve výši stanovené zvláštním právním předpisem platným v době uzavření kupní smlouvy.
3. Není-li v této smlouvě uvedeno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající ustanovením § 1785 a násl. Zákona.

## V.

**Závěrečná ustanovení smlouvy o budoucí kupní smlouvě**

1. Výše uvedená smlouva o budoucí kupní smlouvě nabývá platnosti dnem jejího uzavření a účinnosti dnem 01. 01. 2017.
2. Budoucí prodej byl řádně zveřejněn na úřední desce města po dobu 15 dnů (od 27.9.2016 do 13.10.2016) na základě usnesení zastupitelstva města č. 101/2016 ze dne 22.9.2016.
3. Budoucí koupě byla schválena usnesením zastupitelstva města Kadaně č. 166/2016 ze dne 15.12.2016.
4. Tato smlouva bude zveřejněna městem v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv.

**Závěrečná ustanovení ke Smlouvě**

1. Tato Smlouva může být měněna pouze dohodou smluvních stran a to ve formě písemných dodatků k jejím jednotlivým částem.
2. Smlouva je vyhotovena v pěti stejnopisech, každý má platnost originálu, z nichž čtyři vyhotovení obdrží pronajímatel a budoucí prodávající a jedno vyhotovení obdrží nájemce a budoucí kupující.
3. Obě smluvní strany podpisem této Smlouvy stvrzují, že si ji před jejím podpisem přečetli, jejímu obsahu rozumí a prohlašují, že ji uzavírají po vzájemné dohodě na základě pravé a svobodné vůle, nikoliv v tísní ani za jinak nápadně nevýhodných podmínek.
4. Pronajímatel a budoucí prodávající před podpisem této smlouvy předal nájemci a budoucímu kupujícímu „rozpis plateb“, jehož převzetí nájemce a budoucí kupující podpisem této smlouvy potvrzuje.

V Kadani dne: 19.12.2016

Za pronajímatele a budoucího prodávajícího:

Za nájemce a budoucí kupující:

.....  
 PaedDr. Jiří K u l h á n e k  
 v zastoupení Mgr. Jan L o s e n i c k ý  
 místostarosta

.....  
 Tomáš Š e v č í k

.....  
 Jiřina Š e v č í k o v á