

Smluvní strany:

1. Město Moravská Třebová, se sídlem nám. T. G. Masaryka č. 29/32, Moravská Třebová, identifikační číslo 277 037, jednající jménem starosty pana JUDr. Miloše Izáka, na straně jedné jako pronajímatel (dále jen pronajímatel) a budoucí prodávající (dále jen budoucí prodávající)

a

2. Jiří Klíma, nar. xxx1984, bytem ul.xxx, Moravská Třebová, na straně druhé jako nájemce (dále jen nájemce) a budoucí kupující (dále jen budoucí kupující)

na základě shodné vůle řešit nepříznivou bytovou situaci a zlepšit tak podmínky pro bydlení uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto

SMLOUVU O NÁJMU BYTU

A

SMLOUVU O BUDOUCÍ KUPNÍ SMLOUVĚ

A.

SMLOUVU O NÁJMU BYTU

I.

Pronajímatel je vlastníkem bytové jednotky číslo 1511/6 v budově číslo popisné 1511 v části obce Předměstí, která je součástí pozemku parcelního čísla 2936/9 se spoluvlastnickým podílem 1131/10000 na společných částech budovy číslo popisné 1511 v části obce Předměstí, způsob využití objekt bydlení, která je součástí pozemku parcelního čísla 2936/9, vše zapsáno na listu vlastnictví číslo 3065 pro obec Moravská Třebová.

Bytová jednotka č. 1511/6 je byt o velikosti 3 + 1 umístěný v 1. nadzemním podlaží domu o celkové ploše 91,49 m², s příslušenstvím o celkové ploše 87,19 m².

Bytová jednotka číslo 1511/6 se skládá z kuchyně o výměře 11,89 m², pokoje o výměře 18,1 m², pokoje o výměře 18,3 m², pokoje o výměře 18,5 m², koupelny o výměře 4,9 m², WC o výměře 1,3 m², předsíně o výměře 10 m², sklepa o výměře 4,2 m², sklepa – chodby společná pro byty č. 1511/7, 1511/8, 1511/9, 1511/10, 1511/11 (poměrový podíl podlahových ploch těchto 5 bytů včetně příslušenství) činí 1,34 m², balkon (podlahová plocha se nezapočítává do celkové podlahové plochy bytové jednotky) .

Bytová jednotka je vybavena kuchyňskou linkou s nerez dřezem, elektrickým sporákem, odsavačem par, vanou plechovou obezděnou, umyvadlem, WC mísou s nádrží, dřezovou baterií pákovou, umyvadlovou baterií pákovou, vývodem pro pračku, vestavěné skříně, bytový elektrorozvaděč, vodoměr, elektrický vrátný s telefonem, otopná tělesa, schránka na dopisy.

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody, ÚT, elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení, vč. uzavíracích ventilů).

K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina a dlažby, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř bytu, vnitřní strany dveří a vnějších oken, vnitřní obklady, nenosné příčky.

K vlastnictví bytové jednotky číslo 1511/6 patří spoluvlastnický podíl o velikosti 1131/10000 na společných částech budovy.

Společnými částmi domu jsou základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí, střecha, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, zádveří, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, chodby, prádelna, sušárna, technická zázemí, hala před schodištěm ve sklepě, kočárkárna, podschodišťový prostor, rozvody tepla a teplé vody, kanalizace, elektřiny, kabelové televize, domovní elektroinstalace, rozvody telekomunikací, sklepní prostory užívané uživateli bytů.

V budově jsou vymezeny části společné vlastníkům jen některých jednotek, a to chodba ve sklepě (6,12 m²) společná pro byt č. 1511/2,3,4,5,6 a chodba ve sklepě (6,62 m²) společná pro byt č. 1511/7,8,9,10,11.

II.

Pronajímatel přenechává nájemci byt specifikovaný v oddíle A čl. I. této smlouvy do užívání výhradně za účelem bydlení.

Byt je předáván ve stavu způsobilém k řádnému užívání, součástí bytu je základní příslušenství (WC, koupelna), byt je vytápěn centrální kotelnou.

Byt je vybaven dle specifikace uvedené v evidenčním listu, který tvoří přílohu číslo 1. a je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

III.

DOBA NÁJMU

Nájemní vztah se uzavírá na dobu neurčitou počínaje dnem převzetí a předání bytu a sepsání protokolu o předání a převzetí bytu mezi pronajímatelem a nájemcem. Protokol o předání a převzetí bytu tvoří nedílnou součást a přílohu č. 2 této smlouvy.

IV.

NÁJEMNÉ A JINÉ PLATBY

Nájemné za užívání bytu je sjednáno dohodou stran a činí

1. částku ve výši 360.000 Kč , uhrazenou jednorázově původním nájemcem dne 13.12.1999
2. částku ve výši 479.568 Kč, uhrazenou dle splátkových kalendářů původním nájemcem v období od října 1999 do ledna 2014
3. částku ve výši 159.720,42 Kč, uhrazenou jednorázově původním nájemcem dne 16.1.2014.

Nájemce je ode dne 21.10.2019 povinen platit nájemné ve výši v místě a čase obvyklém.

Nájemce platí pronajímateli měsíční sjednané nájemné nejpozději do 15. dne v měsíci, za který nájemné přísluší. Nájemce platí nájemné na bankovní účet číslo 1283453329/0800, vedený u České spořitelny, a.s. pod v.s.

Přesáhne-li prodlení nájemce s placením měsíční splátky části nájemného dle tohoto článku smlouvy o nájmu bytu, platí nevyvratitelná právní domněnka, že marným uplynutím této lhůty pronajímatel od smlouvy odstoupuje, a to ke dni bezprostředně následujícímu po dni marného uplynutí uvedené lhůty, ke kterému také skončí nájem bytu a nájemce nemá právo na vrácení již zaplaceného nájemného, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

Předčasné zaplacení celé částky nájemného předepsaného za dobu 20 let ode dne uzavření první smlouvy o nájmu bytu, tj. 20.10.1999, je možné pouze se souhlasem pronajímatele v návaznosti na splácení výše

specifikovaného hypotečního úvěru. Vzájemná práva a povinnosti pak budou upravena dodatkem k této smlouvě.

Po uplynutí 20 let ode dne vzniku práva nájmu bytu, tj. uzavření první smlouvy o nájmu bytu dne 20.10.1999, je do doby nabytí vlastnického práva k bytu nájemce povinen platit pronajímateli nájemné obvyklé v místě a čase. Nájemné bude nájemcem placeno na bankovní účet sdělený pronajímatelem a bude splatné v termínu obvyklém v místě a čase.

Část nájemného splatného dle čl. IV smlouvy je účelově vázána a pronajímatel je povinen tuto částku použít pouze ke splácení hypotečního úvěru poskytnutého pronajímateli na dostavbu domu na stavební parcele č. 2936/9 v k.ú. Moravská Třebová na základě smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru uzavřené dne 12.7.1999 s Českou spořitelnou a.s., okresní pobočka Svitavy, jinak nájemci odpovídá za vzniklou škodu.

Ocitne-li se nájemce v prodlení s placením měsíční splátky části nájemného a pronajímatel nebude z tohoto důvodu schopen uhradit sjednané splátky hypotečního úvěru a vznikne mu v důsledku porušení uzavřené smlouvy o hypotečním úvěru škoda, je nájemce povinen pronajímateli tuto škodu nahradit.

Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel po dobu nájmu zajistí nezbytné služby, a to dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody, a to pouze v případě, že dům, ve kterém se nachází předmět nájmu, technicky umožňuje zajištění této služby ve stavu ke dni vzniku nájmu, dodávka vody a odvádění odpadních vod, osvětlení společných prostor v domě, odvod odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu. Přesná specifikace nezbytných služeb je uvedena v evidenčním listu, který je přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy.

Způsob rozúčtování nezbytných služeb souvisejících s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů se provádí v souladu se zákonem č. 67/2013 Sb., v platném znění.

Společně s nájemným platí nájemce zálohy na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu, které zajišťuje pronajímatel, jejichž přesná specifikace je uvedena v evidenčním listě, který je nedílnou součástí této smlouvy, společně se stavem měřidel. Nájemce hradí pronajímateli zálohy na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu nejpozději do 15. dne v měsíci, pro který měsíční zálohy na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu platí.

Náklady na služby se rozúčtují takto:

- a) dodávka vody a odvádění odpadních vod v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech, není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody
- b) provoz a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komínů,
- c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu podle počtu kabelových zásuvek,
- d) osvětlení společných prostor v domě, úklid prostor v domě, odvod odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem a příjemcem služeb, podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování,
- e) náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

Zpracování výpočtů nákladů na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a ostatních služeb si bude nájemník hradit sám dle skutečných nákladů dle předložené cenové nabídky firmy, poskytující tyto služby.

Nájemce je povinen pronajímateli hradit měsíční zálohy na služby poskytované s užíváním bytu, které se pro každé zúčtovací období vypočítají z výše maximální jedné dvanáctiny dodávek odvozené z cen z průběhu uplynulého roku nebo posledního zúčtovacího období.

V průběhu roku smí pronajímatel po předchozím oznámení nájemci změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo na základě změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutí cenového orgánu, změny počtu členů domácnosti nebo z dalších důvodů, například změny rozsahu nebo kvality služeb. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení výše nové zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna, jinak ke zvýšení zálohy nedojde.

Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

Na základě písemné žádosti nájemce je pronajímatel povinen nejpozději do 5 měsíců po skončení zúčtovacího období doložit nájemci náklady na jednotlivé služby, způsob jejího rozúčtování, způsob stanovení výše záloh na služby a provedení vyúčtování podle zákona a umožnit nájemci pořízení kopií podkladů.

Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží nájemce pronajímateli neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě doložení dokladů dle předchozího odstavce tohoto článku nájemci.

Finanční vypořádání provede pronajímatel a nájemce nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování služeb nájemci.

Nájemné a zálohy na služby dle předchozích odstavců bude nájemce hradit pronajímateli na bankovní účet číslo 27-1131090207/0100 vedený u Komerční banky, a.s. pod variabilním symbolem přiděleným správcem bytového fondu města, případně prostřednictvím SIPA.

V.

PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE A NÁJEMCE

Nájemce je povinen užívat byt jako řádný hospodář k bydlení v souladu s nájemní smlouvou a dále je povinen platit nájemné a zálohy na jednotlivé služby, k jejichž dodání se pronajímatel zavázal.

Pronajímatel udržuje po dobu nájmu v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů.

Nájemce dodržuje po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.

Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.

Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu. Specifikace drobných oprav je uvedena v příloze č. 4 k této nájemní smlouvě, která tvoří nedílnou součást této nájemní smlouvy.

Nájemce má právo v bytě chovat zvíře, nezpůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

Pronajímatel je oprávněn vyúčtovat nájemci poplatek ve výši 100 Kč za každou upomínku odeslanou nájemci za účelem výzvy k úhradě splatného dluhu nájemce vůči pronajímateli na nájemném a zálohách na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu a poplatek ve výši 100 Kč za každou odeslanou

upomínku za účelem výzvy k úhradě splatného dluhu z vyúčtování skutečné výše nákladů a záloh na jednotlivé služby po skončení zúčtovacího období.

a) úpravy a jiné změny bytu nebo domu

Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.

Nevyžaduje-li se nájemcův souhlas k provedení úpravy, přestavby nebo jiné změny bytu nebo domu vyžadující vyklizení bytu, má pronajímatel právo započít s prováděním prací až poté, co se vůči nájemci zaváže poskytnout přiměřenou náhradu účelných nákladů, které nájemci vzniknou v souvislosti s vyklizením bytu, a zaplatí nájemci na tyto náklady přiměřenou zálohu.

Nevylučují-li to okolnosti případu, sdělí pronajímatel nájemci nejméně tři měsíce před zahájením prací alespoň povahu těchto prací, předpokládaný den jejich zahájení, odhad jejich trvání, nezbytnou dobu, po kterou musí být byt vyklizen a poučení o následcích odmítnutí vyklizení, zároveň se pronajímatel zaváže k náhradě účelných nákladů v souvislosti s vyklizením bytu, jakou zálohu na náhradu nabízí.

Neprohlásí-li nájemce pronajímateli do deseti dnů po oznámení, že byt na požadovanou dobu vyklidí, má se za to, že vyklizení bytu odmítl.

Je-li nutné vyklizení bytu nejdéle na dobu jednoho týdne, postačí tuto skutečnost oznámit nájemci alespoň deset dnů před zahájením prací. Lhůta k prohlášení nájemce se zkracuje na pět dnů.

Odmítne-li nájemce byt vyklidit, může pronajímatel navrhnout soudu, aby rozhodl o vyklizení bytu, nepodá-li však návrh do deseti dnů po nájemcově odmítnutí, právo domáhat se vyklizení bytu zaniká.

Prokáže-li pronajímatel účelnost úpravy, přestavby nebo jiné změny bytu nebo domu a nezbytnost vyklizení bytu, soud návrhu vyhoví, přitom může stranám uložit přiměřená omezení, která na nich lze rozumně požadovat. Před rozhodnutím o vyklizení bytu nelze práce provádět, ledaže soud provedení prací povolí.

Souhlasí-li s tím pronajímatel, může nájemce provést úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu. Nesouhlasí-li pronajímatel se změnou, která je nezbytná vzhledem k zdravotnímu postižení nájemce, člena jeho domácnosti nebo jiné osoby, která v bytě bydlí, aniž má k odmítnutí souhlasu vážný a spravedlivý důvod, nahradí pronajímatelův souhlas na návrh nájemce soud.

Při skončení nájmu nájemce odstraní v bytě nebo domě změnu, kterou provedl, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav nežadá.

Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli, jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí bez zbytečného odkladu.

Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.

Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.

Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů, odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo na slevu z nájemného.

Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vady byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele.

Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.

Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce tuto svoji povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem, to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.

b) členové nájemcovy domácnosti

Pro účely této smlouvy ke dni jejího uzavření tvoří nájemcovu domácnost ve smyslu § 2272 občanského zákoníku osoby, a to K tomuto dni se do bytu spolu s nájemcem nebudou stěhovat další osoby coby příslušníci jeho domácnosti. Počet, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, je osob.

Sníží-li se počet členů nájemcovy domácnosti, oznámí to nájemce pronajímateli bez zbytečného odkladu.

c) podnájem

V případě, že nájemce v bytě sám nebydlí, nemůže dát do podnájmu byt nebo jeho část třetí osobě.

Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě i přes sjednaný zákaz podnájmu, hrubě tím poruší svoji povinnost.

d) následky smrti nájemce

Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu.

Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu nehodlá pokračovat, dnem dojití oznámení pronajímateli její nájem zaniká.

Je-li členem nájemcovy domácnosti nájemcův potomek, má přednostní právo, aby na něho přešla práva a povinnosti z nájmu. Je-li takových osob více, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně, každá z nich však může sama za sebe prohlásit, že v nájmu nechce pokračovat.

Nepřejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, přejdou na nájemcova dědice. Osoby, které žily s nájemcem ve společné domácnosti až do jeho smrti, jsou s nájemcovým dědicem zavázány společně a nerozdílně z dluhů, které z nájmu vznikly před nájemcovou smrtí.

Pronajímatel může nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti nepřešla a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost.

Nájemcův dědic může nájem vypovědět s dvouměsíční lhůtou do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu, a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti. Právo vypovědět nájem má i ten, kdo spravuje pozůstalost.

Není-li nájemcův dědic znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti, může pronajímatel byt vyklidit, nájem tím zaniká. Věci z bytu pronajímatel uloží na náklad nájemcova dědice ve veřejném skladišti nebo u jiného schovatele, nepřevzme-li nájemcův dědic věci bez zbytečného odkladu, může je pronajímatel na jeho účet vhodným způsobem prodat.

e) skončení nájmu

Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce pokračuje v užívání bytu po dni, kdy měl nájem skončit, nedochází k obnově nájmu tak, jak je uvedeno v ust. § 2285 občanského zákoníku.

Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době:

- a) poruší-li nájemce hrubě svoji povinnost vyplývající z nájmu,
- b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
- d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

Nájemce má právo podat návrh k soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, do dvou měsíců ode dne, kdy mu výpověď došla.

Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.

Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatí-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívají-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručení výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní vztah, k výpovědi se nepřihlíží.

Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned.

Pro případ prodloužení nájmu s vyklizením či předáním bytu má pronajímatel právo kdykoli byt na náklady nájemce sám vyklidit, s čímž nájemce výslovně souhlasí.

Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si nájemce věci, které zanechal v bytě ani do 30 (třiceti) dnů od skončení nájmu, je pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za nájemcem, případně peněžní přebytek zašle pronajímatel nájemci na účet nájemcem sdělený.

Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání bytu (skončení nájmu). Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad nájemce pronajímatel. S tím nájemce vyslovuje souhlas.

f) ostatní povinnosti nájemce

Nájemce je povinen si na svoje náklady zajistit platnou revizní zprávu o způsobilosti odběrného místa v místě předmětu nájmu, a to v souladu s ČSN 33 2000 – 6 a ČSN 33 1500 n (elektrina, plyn) na svoje náklady. V případě, že uvedené revizní zprávy bude zajišťovat pronajímatel, je nájemce povinen uvedené náklady revizní zprávy na základě předložení vyúčtování pronajímateli uhradit.

Nájemce je oprávněn využívat společných prostor pouze k určenému účelu. Vchody, chodby, průjezdy, schodiště a jiné prostory se udržují volné. Nelze je využívat pro odkládání a skladování věcí či materiálů, ani pro umístění jakýchkoli předmětů nepatřících do vybavení domu. Nájemce je povinen v těchto prostorách udržovat čistotu a pořádek. Na chodbách, schodištích, půdách, z oken do světlíků není dovoleno čistit obuv, šatstvo ani jiné předměty. Nájemce nesmí větrat byt do vnitřních prostor domu. Nájemce je povinen provádět čištění a úklid společných prostor v domě celoročně v rozsahu a termínech sjednaných mezi jednotlivými nájemníky. Pokud mezi nájemníky nedojde k dohodě, určí způsob provádění úklidu společných prostor správce. Pokud ani v tomto případě nebude ze strany nájemníků úklid dle nařízení správce pravidelně prováděn, zajistí úklid správce na náklady nájemníků. Bez souhlasu pronajímatele není možno využívat jednotlivými nájemci části společných prostor v domě zejména k ukládání jejich movitých věcí apod.. V případě, že nájemce bez souhlasu pronajímatele umístí do společných prostor svoje movité věci, je povinen na základě písemné výzvy pronajímatele společné prostory na svoje náklady vyklidit. V případě, že nebude zřejmý vlastník movitých věcí umístěných ve společných prostorách, jsou všichni nájemci v uvedeném domě povinni společně a nerozdílně uhradit veškeré odůvodněné náklady spojené s vyklizením společných prostor, pokud sami nevyklidí společné prostory.

Nájemce je povinen dodržovat noční klid v domě, a to v době od 22.00 hod do 06.00 hod následujícího dne. V této době je zakázáno provádět činnosti, které by způsobovaly hluk a rušily ostatní nájemníky. Nájemce je povinen v době od 1.4. do 30.9. zamykat dům v době od 21.00 hod do 05.00 hod následujícího dne a v době od 1.10. do 31.3. v době od 20.00 hod do 05.00 hod následujícího dne.

Dojde-li ke skončení nájmu před uplynutím 20 let ode dne vzniku práva nájmu bytu, tj. uzavření první smlouvy o nájmu bytu dne 20.10.1999, dohodou pronajímatele a nájemce nebo výpovědí ze strany nájemce, je původní nájemce povinen za sebe zajistit nového nájemce bytové jednotky, nedohodnou-li se smluvní strany jinak.

Povinnost zajistit nového nájemce, nájemce splní, bude-li do dne skončení nájmu bytu nájemcem uzavřena mezi pronajímatelem a novým nájemcem smlouva o nájmu bytu, jejíž obsah bude analogický s obsahem nájemní smlouvy uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem, a jejíž účinnost bude odložena do doby skončení nájmu bytu původním nájemcem.

Smlouva o nájmu bytu bude tedy uzavřena s odkládací podmínkou, že právo nájmu bytu vznikne novému nájemci až dnem zániku nájmu bytu původnímu nájemci.

Nový nájemce bude povinen platit pronajímateli od vzniku práva nájmu nájemné sjednané s původním nájemcem a původním nájemcem neuhrazené, a to způsobem a ve výši dle čl. IV této smlouvy.

Nezajistí-li nájemce nového nájemce a nedohodnou-li se smluvní strany jinak, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 100.000 Kč.

Zajistí-li nájemce při skončení nájmu za sebe nového nájemce, vypořádání zaplaceného nájemného provede nájemce s novým nájemcem samostatnou smlouvou mezi nájemcem a novým nájemcem.

Při zániku nájmu odstoupením od smlouvy za podmínek stanovených touto smlouvou nebo zákonem zaniknou práva a povinnosti smluvních stran z nájemní smlouvy ke dni odstoupení od smlouvy, nestanoví-li tato smlouva jinak.

Skončení práva nájmu bytu dohodou, odstoupením od smlouvy nebo výpovědí zaniká právo nájemce na uzavření kupní smlouvy dle oddílu B této smlouvy.

Dojde-li k přechodu nájmu, dojde k přechodu práva na uzavření kupní smlouvy za podmínek této smlouvy o smlouvě budoucí a vlastní smlouvy o nájmu bytu na nového nájemce.

B.

Smlouva o budoucí kupní smlouvě

I.

Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje, že po uplynutí 20 let od ode dne uzavření první smlouvy o nájmu bytu, tj. dne 20.10.1999, který je předmětem této smlouvy, uzavře za podmínky, že nájemní vztah dle této smlouvy bude trvat, s nájemcem kupní smlouvu, kterou bez zbytečného odkladu po uplynutí doby 20 let od vzniku práva nájmu převede na nájemce vlastnické právo k bytu specifikovaném v oddílu A, odst. I. této smlouvy a spoluvlastnický podíl na společných částech domu a stavební parcele parc. č. 2936/9 v k.ú. Moravská Třebová. Velikost spoluvlastnického podílu bude určena poměrem velikosti podlahové plochy bytu k celkové ploše všech bytů v domě.

Kupní cena za převod vlastnického práva k bytové jednotce a spoluvlastnického podílu na společných částech domu a stavební parcele bude sestávat pouze z 1) nákladů vynaložených pronajímatelem z vlastních zdrojů po dobu trvání nájemního vztahu na opravy bytu nad rámec běžných oprav a poměrné části nákladů vynaložených pronajímatelem z vlastních zdrojů na opravy domu rozpočítané podle počtu bytových jednotek v domě 2) z přímých nákladů spojených s převodem bytové jednotky a spoluvlastnického podílu na společných částech domu a stavební parcele, tj. z nákladů na :

- vypracování geometrického plánu a znaleckého posudku na dům, bytové jednotky a stavební parcelu (náklady na vypracování znaleckého posudku na dům a stavební parcelu a na vypracování geometrického plánu budou rozúčtovány poměrně na jednotlivé nájemníky v domě-kupující)
- vypracování prohlášení vlastníka domu o vymezení bytových jednotek a znaleckého posudku (náklady na vypracování prohlášení vlastníka domu o vymezení bytových jednotek v domě budou rozúčtovány poměrně na jednotlivé nájemníky v domě-kupující)
- daň z nabytí nemovitých věcí z převodu bytové jednotky a spoluvlastnického podílu na společných částech domu a stavební parcele
- správní poplatky za vklad vlastnického práva k bytovým jednotkám do katastru nemovitostí dle prohlášení vlastníka
- správní poplatky za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí dle kupní smlouvy o převodu bytové jednotky a spoluvlastnického podílu na společných částech domu a stavební parcele
- náklady na sepsání kupní smlouvy

Kupní cena bude splatná před podpisem kupní smlouvy.

Nájemce se zavazuje za shora uvedených podmínek s pronajímatelem vlastní kupní smlouvu uzavřít a odkoupit od pronajímatele předmětný byt včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a stavební parcele.

II.

Zemře-li jediný nájemce před uzavřením kupní smlouvy dle oddílu B čl. I této smlouvy a nedojde-li k přechodu nájmu dle občanského zákoníku, zaniká právo nájmu bytu ke dni smrti nájemce a dědicům nájemce, na které nepřešlo právo nájmu bytu, vzniká právo na vrácení nespotřebované části nájemného ve

výši rozdílu zaplaceného nájemného sjednaného dle této smlouvy a nájemného obvyklého v místě a čase za dobu trvání nájmu.

Na uzavření kupní smlouvy dle oddílu B čl. I této smlouvy právo nevzniká.

III.

Nesplní-li některá ze smluvních stran povinnost dle oddílu B čl. I smlouvy uzavřít kupní smlouvu, je druhá smluvní strana oprávněna požádat soud, aby nahradil projev vůle protistrany k uzavření kupní smlouvy, nedohodnou-li se jinak.

IV.

Usnesením Zastupitelstva města Moravská Třebová č. 856/Z/010914 bylo schváleno uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě na byt č. 6 o velikosti 3+1 na ul. Hřebečské č. o. 3 s panem Jiřím Klímou.

V.

Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

VI.

Smluvní strany po přečtení této smlouvy prohlašují, že tato smlouva odpovídá jejich skutečné, vážné a svobodné vůli, že ji uzavřely nikoliv v tísní či za nápadně nevýhodných podmínek, a že se seznámily a souhlasí s jejím obsahem, což potvrzují svými podpisy.

V Moravské Třebové dne ...

.....
město Moravská Třebová

zast. starostou

panem JUDr. Milošem Izákem

.....
Jiří Klíma

Příloha:

Č. 1 – Evidenční list

Č. 2 – Protokol o předání a převzetí bytu

Č. 3 - Splátkový kalendář

Č. 4 – Specifikace drobných oprav