

DOHODA O SPRÁVĚ SPOLEČNÉ VĚCI č. 1740/2022

Dnešního dne uzavřely smluvní strany:

Město Znojmo, se sídlem Obroková 1/12, 669 02 Znojmo, IČO 00293881, zastoupené Ing. Ivanou Solařovou, starostkou města (dále jen „**Město Znojmo**“)

a

Družstvo PLUS, družstvo, se sídlem Dobšická 3580/17, 670 21 Znojmo, IČO 26243962, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajským soudem v Brně pod sp. zn. Dr 3368, zastoupené Ing. Stanislavem Hahnem, předsedou družstva a Ing. Jaroslavem Krčálem, místopředsedou družstva (dále jen „**Družstvo PLUS**“)

(Město Znojmo a Družstvo PLUS společně také jen jako „**spoluvlastníci**“)

v souladu s ustanovením § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**občanský zákoník**“) tuto:

DOHODU O SPRÁVĚ SPOLEČNÉ VĚCI

(dále jen „**dohoda**“)

1. ÚVODNÍ USTANOVENÍ A ÚČEL SMLOUVY

- 1.1 Město Znojmo a Družstvo PLUS jsou spoluvlastníky jednotek č. 492/1, 492/2, 492/3, 492/4, 492/5, 492/6, 492/7, 492/8, 492/9, 492/10, 492/11, 492/12, 492/13, 492/14, 492/15, 492/16, 492/17, 492/18, 492/19, 492/20, 492/21, 492/22, 492/23, 492/24, 492/25, 492/26, 492/27, 492/28, 492/29, 492/30, nacházejících se v budově č.p. 492, která stojí na pozemku parc. č. st. 905, v katastrálním území Přímětice, obci Znojmo (dále jen „**bytové jednotky**“), a dále podílů na společných částech domu č.p. 492 a pozemku parc. č. st. 905, v k.ú. Přímětice.
- 1.2 Město Znojmo vlastní na bytových jednotkách uvedených v odst. 1.1 podíl o velikosti 1/3 a Družstvo PLUS vlastní na bytových jednotkách podíl o velikosti 2/3.
- 1.3 Družstvo PLUS je dále výlučným vlastníkem jednotek č. 492/31, 492/32, 492/33, 492/34, 492/35, 492/36, 492/37, 492/38, 492/39, 492/40, nacházejících se v budově s č.p. 492, která stojí na pozemku parc. č. st. 905 v k.ú. Přímětice a podílu na společných částech domu č.p. 492 a pozemku parc. č. st. 905, v k.ú. Přímětice.
- 1.4 Účelem této dohody je upravit mezi spoluvlastníky práva a povinnosti vyplývající ze spoluvlastnictví bytových jednotek, způsob nakládání s bytovými jednotkami, výši nájemného za užívání bytových jednotek a společných částí domu.
- 1.5 Spoluvlastníci současně s touto smlouvou uzavírají smlouvu o správě bytového domu upravující práva a povinnosti při správě bytového domu, kterou bude vykonávat správce domu (dále jen „**smlouva o správě domu**“).

2. PŘEDMĚT SMLOUVY

- 2.1 Spoluvlastníci se dohodli, že bytové jednotky budou spravovat následujícím způsobem:

- 2.1.1 o nájmu jednotlivých bytových jednotek a výběru vhodného nájemce, výpovědi z nájmu bytové jednotky nebo výzvě k vyklizení a splátkových kalendářích bude rozhodovat Družstvo PLUS;
 - 2.1.2 v případě poptávky zájemců o nájem bytové jednotky u Města Znojma, mohou být tito zájemci odkázáni ze strany kontaktních osob města ohledně nájmu bytové jednotky na Družstvo PLUS;
 - 2.1.3 nájemní smlouvy k bytovým jednotkám bude jménem obou spoluvlastníků uzavírat a podepisovat většinový vlastník (Družstvo PLUS);
 - 2.1.4 ke zřízení zástavního práva, věcného břemene či jiného zatížení bytových jednotek je třeba souhlasného rozhodnutí obou spoluvlastníků;
 - 2.1.5 ke změně dispozice bytové jednotky, způsobu jejího určení je třeba souhlasného rozhodnutí obou spoluvlastníků;
 - 2.1.6 o opravách bytových jednotek, stavebních úpravách bytových jednotek či jiných investicích do bytových jednotek rozhodují spoluvlastníci společně podle velikosti podílů na bytových jednotkách;
 - 2.1.7 o uzavření pojistné smlouvy k pojištění bytového domu bude rozhodovat Město Znojmo samostatně. Pojistnou smlouvu včetně případných dodatků bude uzavírat Město Znojmo. Město Znojmo každoročně, nejpozději do konce měsíce února, informuje Družstvo PLUS o rozsahu pojištění a výši pojistné částky. Pojistné hradí spoluvlastníci podle velikosti podílu na společných částech domu. V případě vzniku pojistné události budou peněžní prostředky z pojistného plnění převedeny jako dlouhodobé zálohy na správu domu a pozemku (dále jen „fond oprav“) a následně použity na odstranění vzniklých škod;
 - 2.1.8 k uzavření jiných smluv souvisejících se správou bytových jednotek je třeba souhlasu obou spoluvlastníků; výjimkou jsou smlouvy zajišťující provozní potřeby bytových jednotek nebo celého domu, které uzavírá a ruší Družstvo PLUS samostatně;
 - 2.1.9 účetnictví a vedení daňové evidence bude zajišťovat Družstvo PLUS;
 - 2.1.10 každý ze spoluvlastníků je povinen podat daňové přiznání k dani z nemovitosti a řádně uhradit vyměřenou daň, pokud není osvobozen od této daně;
 - 2.1.11 o ostatních záležitostech týkajících se bytových jednotek rozhodují spoluvlastníci společně podle velikosti podílů na bytových jednotkách.
- 2.2 Za účelem projednání záležitostí ohledně bytových jednotek budou spoluvlastníci organizovat společná jednání i za účasti správce domu, a to vždy dvakrát za kalendářní rok. Na pořadu těchto jednání budou vedle jiných záležitostí vždy tyto body ze strany správce domu, dle smlouvy o správě domu:
- 2.2.1 aktuální výše dluhů jednotlivých nájemců;
 - 2.2.2 způsob řešení vymáhání těchto dluhů;
 - 2.2.3 výpovědi jednotlivých nájemních smluv či výzvy k vyklizení bytových jednotek;
 - 2.2.4 čerpání fondu oprav;
 - 2.2.5 aktuální výše nájemného a návrhy na jeho zvýšení/snížení;

2.2.6 návrhy oprav a investic do bytového domu.

3. PODMÍNKY NÁJMU BYTOVÉ JEDNOTKY

- 3.1 Žadatel nesmí mít dluhy evidované u Družstva PLUS.
- 3.2 Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou tří měsíců s automatickou obnovou, maximálně na jeden rok. U nových smluv bude činit jistota dvojnásobek měsíčního nájemného.
- 3.3 O zvyšování nájemného budou rozhodovat spoluvlastníci společně podle velikosti podílů na bytových jednotkách.
- 3.4 Navyšovat nájemné a vymáhat dlužné nájemné z nájemních smluv bude Družstvo PLUS. Náklady spojené s vymáháním dlužného nájemného z nájemních smluv ponесou spoluvlastníci společně podle velikosti podílů na bytových jednotkách.
- 3.5 Družstvo PLUS zřídí
 - 3.5.1 bankovní účet pro úhradu jistot sjednaných nájemními smlouvami a udělí Městu Znojmu právo nahlížet na zůstatek účtu (tzv. pasivní přístup)
 - 3.5.2 bankovní účet pro úhradu nájemného a udělí Městu Znojmu tzv. pasivní přístup k účtu. Družstvo PLUS vždy jednou za kalendářní čtvrtletí odvede Městu Znojmu částku odpovídající 1/3 uhrazeného nájemného za uplynulé kalendářní čtvrtletí.

4. NÁKLADY NA SPRÁVU

- 4.1 Veškeré náklady spojené se správou bytových jednotek (dále jen „správní poplatky“) uhradí spoluvlastníci v rozsahu odpovídajícímu jejich podílu na bytových jednotkách správcem domu, v souladu se smlouvou o správě domu.
- 4.2 Spoluvlastníci se vzájemně dohodli, že částku ve výši 84.942 Kč vloží vždy v prvním měsíci kalendářního čtvrtletí do fondu oprav k zajištění případných budoucích investic do bytového domu nacházejícího se v budově č.p. 492, stojící na pozemku parc. č. st. 905 v k.ú. Přímětice.
- 4.3 Částka uvedená v odst. 4.2 tohoto článku bude hrazena spoluvlastníky v rozsahu odpovídajícímu jejich podílu na společných částech výše uvedeného bytového domu.

5. UKONČENÍ ZÁVAZKU ZE SMLOUVY

- 5.1 Tato dohoda se sjednává na dobu neurčitou.
- 5.2 Každá ze smluvních stran je oprávněna závazek z této smlouvy písemně vypovědět z jakéhokoli důvodu nebo bez udání důvodu s výpovědní dobou 9 měsíců.
- 5.3 Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem v měsíci, který následuje po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena vypovídající smluvní straně.
- 5.4 Při skončení závazku z této smlouvy jsou smluvní strany povinny poskytnout si potřebnou součinnost, zejména pak předat si potřebné dokumenty, doklady a provést finanční vypořádání prostředků sdružených na jednotlivých účtech uvedených v odstavci 3.5 této smlouvy.

6. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

- 6.1 Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi účastníky smlouvy a účinnosti 1. 1. 2023 za podmínky jejího uveřejnění v registru smluv postupem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění.
- 6.2 Dohoda o správě společné věci byla schválena usnesením Rady města Znojma č. 6/2022 ze dne 05.12.2022, pod bodem č.212.
- 6.3 V záležitostech touto dohodou neupravených se právní vztah mezi spoluvlastníky řídí obecně závaznými předpisy České republiky, zejména občanským zákoníkem.
- 6.4 Tuto dohodu lze měnit nebo doplňovat pouze formou písemných dodatků opatřených datem a podpisy obou spoluvlastníků.
- 6.5 Pokud by se kterékoliv ustanovení této dohody ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným, nebo se jím stalo po uzavření této dohody, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této dohody, nevyplyvá-li z donucujících ustanovení právních předpisů jinak. Spoluvlastníci se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.
- 6.6 Tato dohoda je vyhotovena ve 4 stejnopisech s platností originálu, z nichž každý ze spoluvlastníků obdrží 2 stejnopisy.
- 6.7 Přílohou této dohody je:
- 6.7.1 Vzorová nájemní smlouva – příloha č. 1
 - 6.7.2 Seznam kontaktních osob spoluvlastníků – příloha č. 2
 - 6.7.3 Cílová hodnota nájemného – příloha č. 3.

NA DŮKAZ TOHO, že spoluvlastníci s obsahem této dohody souhlasí, rozumí jí a zavazují se k jejímu plnění, připojují své podpisy a prohlašují, že tato dohoda byla uzavřena podle jejich svobodné a vážné vůle.

Ve Znojmě, dne 15. 12. 2022

Ve Znojmě, dne 16. 12. 2022

MĚSTO ZNOJMO
Ivová 1/12, 669 22 Znojmo
-1-

Město Znojmo
Ing. Ivana Solařová, starostka města

DRUŽSTVO PLUS, družstvo
Dobšická 3580/17,
PSC 670 21
26 24 39 62 ①

Družstvo PLUS, družstvo
Ing. Stanislav Hahn, předseda družstva

Ing. Jaroslav Krčál, místopředseda družstva

VZOROVÁ NÁJEMNÍ SMLOUVA

	Smlouva o nájmu bytu č. 3791/9/4
--	-------------------------------------

kteřou dle § 2235 a násl. občanského zákoníku níže uvedeného dne, měsíce a roku ujednali:

1. Družstvo PLUS, družstvo
se sídlem: Dobšická 3580/17, 670 21 Znojmo
IČO 26243962
zastoupené Ing. Stanislavem Hahnem, předsedou družstva a Ing. Jaroslavem Krčálem,
místopředsedou družstva
tel. 777 707 100
e-mail: krcal@vhsplus.cz

a

Město Znojmo
se sídlem: Obroková 1/12, 669 02 Znojmo
IČO 00292881
Zastoupené dle Dohody o správě společné věci č. ^{1440/2022} ze dne ^{16. 12. 2022} Družstvem
PLUS, družstvem

/dále jen pronajímatel/

2. Paní:
r.č.: (nájemce dává pronajímateli výslovný souhlas s využíváním svého rodného čísla pro
evidenční účely související s daným nájemním vztahem)
bytem: Smetanova 1013/5, 669 02 Znojmo
/dále jen nájemce/
tel.:
e-mail:
Družstvo PLUS, družstvo prohlašuje, že veškeré osobní údaje jsou důvěrné a budou
použity výhradně k uskutečnění plnění smlouvy, vč. z ní vyplývajících povinností a
závazků. Osobní údaje, které zpracováváme za tímto účelem, nebudou dále
zveřejňovány.

uzavřeli smlouvu o nájmu bytu takto:

I. Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel je vlastníkem nemovité věci - **bytové jednotky č. 492/1 (byt č. 2.7.)**,
v domě čp. 492/69 ul. Hlavní na pozemku p.č. St. 905 v k.ú. Přímětice, zapsané u
Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Znojmo, na listu
vlastnictví č. 1527 pro obec Znojmo v k.ú. Znojmo-město.

1.2. Pronajímatel přenechává nájemci k zajištění jeho bytových potřeb **bytovou jednotku
č. 492/1 ve 2. nadzemním podlaží (NP) o velikosti 1+kk a celkové výměře 37,7 m² (z toho
skelní koje 2,8 m²)**, tak jak je vyznačena v příloženém situačním plánu (příloha č.1), jež je
nedílnou součástí této smlouvy a nájemce se zavazuje platit nájemné a úhradu za plnění
spojená s užíváním bytu dle čl. V. této smlouvy (v dalším textu také jen – „předmět nájmu“
nebo „bytová jednotka“ nebo „byt“).

1.3. Všechny uvedené údaje o plochách a na nich založené nájemné jsou určeny podle platných plánů, přičemž příčky případně zbudované v rámci předmětu nájmu jsou součástí nájemní plochy.

1.4. Nájemce prohlašuje, že si předmět nájmu pečlivě prohlédl a seznámil se s jeho stavem, že byt je příloženým plánem dostatečně specifikován a že jej v tomto stavu bez výhrad jako způsobilý k užívání, čistý a bez vad přebírá do nájmu v souladu s touto smlouvou.

II. Účel nájmu

2.1. Pronajímatel přenechává nájemci předmět nájmu specifikovaný v čl. I. bod 1.2. za účelem k zajištění bytových potřeb nájemce.

2.2. Nájemce je oprávněn pouze k smluvně dohodnutému využití předmětu nájmu. Jakákoli změna účelu nájmu vyžaduje předchozí písemné schválení pronajímatele.

2.3. Pronajímatel je kdykoliv oprávněn omezit využití společných prostor v nemovitosti s tím, že žádným podstatným způsobem neomezí či neznemožní řádné užívání předmětu nájmu nájemcem.

2.4. Nájemce prohlašuje, že předmět nájmu je způsobilý k užívání za účelem, ke kterému si ho nájemce najímá.

III. Doba trvání smlouvy

3.1. Nájemní vztah se uzavírá na dobu určitou, a to s účinností **od 1.12.2020 do 31.1.2022.**

3.2. Nájemní vztah může mimo uplynutí lhůty v bodu 3.1. skončit také dohodou stran či písemnou výpovědí.

IV. Předání předmětu nájmu

4.1. Předání předmětu nájmu proběhlo dne 23.11.2020, o tomto byl vyhotoven protokol, podepsaný oběma smluvními stranami, který tvoří přílohu č.2 této smlouvy. Stav měřidel (elektrické energie, vody, plynu ...) byly zaznamenány při předání rovněž na předávacím protokolu (příloha č.2).

V. Nájemné, provozní náklady

5.1. Nájemné za užívání předmětu nájmu, blíže specifikovaného v čl. I. bod 1.2. činí celkem **4 400,- Kč** (slovy: čtyři tisíce čtyři sta korun českých) za jeden kalendářní měsíc, a nájemce se zavazuje platit nájemné pronajímateli bezhotovostně na bankovní účet pronajímatele uvedený v čl. 5.8.

5.2. V nájemném není zahrnuta záloha za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (dále také jen – „služby“).

5.3. Přímo fakturované provozní náklady, jako např. elektrický proud nebo telekomunikační poplatky budou zjišťovány vlastními měřiči nájemce a nájemce uzavře smlouvu přímo s dodavatelem těchto služeb. Nájemce se nicméně zavazuje tyto dodávky popř. zálohy

pravidelně platit, tak aby nezpůsobil svým jednáním vícenáklady pronajímateli (např. poplatky za znovu připojení odběrného místa, revizní zprávu apod.). Pokud takové náklady nájemce zavíní, zavazuje se je pronajímateli uhradit.

5.4. Úhradu za plnění služby zajišťované pronajímatelem v souvislosti s užíváním společných částí domu níže uvedené hradí nájemce. Těmito náklady se rozumí náklady na osvětlení společných prostor. Nájemce se na celkových nákladech za osvětlení společných prostor domu č.p. 492/69 podílí v takovém poměru, v jakém je podlahová plocha bytu v poměru k celkové podlahové ploše všech bytových jednotek v domě č.p. 492/69.

5.5. Nájemce hradí náklady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu pronajímateli. Pronajímatel v průběhu kalendářního roku zajišťuje hrazení těchto nákladů pro všechny nájemce z vlastních prostředků, vybírá od nájemců pouze zálohy. Zúčtovacím obdobím služeb zajišťovaných pronajímatelem je kalendářní rok. Vyúčtování skutečné výše nákladů záloh na služby a finanční vyrovnání přeplateků nebo nedoplateků provede pronajímatel nejpozději ve lhůtách stanovených v zákoně č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů. Pronajímatel jako poskytovatel služeb má právo změnit v průběhu roku měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služeb nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služeb. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna.

5.6. Měsíční záloha na náklady plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu byla stanovena dohodou obou stran na **1 300,- Kč** (slovy: tisíc tři sta korun českých).

5.7. Jestliže tyto náklady přesáhnou zálohové platby za dané období, bude rozdíl na konci kalendářního roku nájemcem doplacen. Nedoplatky za služby je nájemce povinen zaplatit pronajímateli ve lhůtě uvedené ve vyúčtování. Tato lhůta bude alespoň 14 dnů.

V případě, že vybrané zálohy převýší skutečné náklady, budou tyto peníze při ročním zúčtování vráceny, popř. odečteny od nájemného. Dojde-li k ukončení nájemního vztahu jindy než na konci kalendářního roku, je povinen pronajímatel vyčíslit náklady k datu ukončení nájmu. Nájemce pak tento doplatek / přeplatek nákladů zaplatí / dostanou zpět.

Smluvní strany se výslovně dohodly, že pokud do konce kalendářního roku nebude uhrazeno nájemcem nájemné v plné výši, je pronajímatel oprávněn započíst na úhradu nájemného dlužnou částku ze zaplacených záloh na službu, s tím, že tento způsob úhrady dluhu má přednost před uspokojením ze složené jistoty ve smyslu čl. VI této smlouvy.

5.8. Nájemné spolu se zálohami je splatné vždy nejpozději **k 20. dni toho měsíce**, na který je placeno, a to bankovním převodem na účet pronajímatele č. **107-8321230217/0100** vedený u KB Znojmo, jako **variabilní symbol** uvádějte číslo domu a nájemního bytu (**VS: 37919**), **úhrady plateb na účet provádějte odděleně (jednotlivě)**. Den připsání platby na účet pronajímatele je dnem zaplacení.

5.9. Pro případ prodlení s platbou nájemného je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci úrok z prodlení podle nařízení vlády č. 351/2013 Sb., tj. ve výši repo sazby stanovené Českou národní bankou pro první den kalendářního pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o 8 procentních bodů, který je nájemce povinen platit pronajímateli.

5.10. Částku připadající na nájemné sjednané touto smlouvou je pronajímatel oprávněn vždy k 1. lednu příslušného roku jednostranně navýšit o míru inflace předchozího roku. Procento navýšení nájemného se řídí vyhlášením míry inflace Českého statistického úřadu. Pokud pronajímatel nepřizpůsobí nájemné k 1.lednu příslušného roku, neznamená to, že se zvýšeného nájemného vzdal. Pro uplatnění nároku, resp. doúčtování platí zákonná promlčecí lhůta.

5.11. Služby, které nezajišťuje pronajímatel podle předchozích ujednání (např. odvoz tuhého komunálního odpadu), zajistí si nájemce sám na své náklady – toto platí pro nájemce a členy nájemcovy domácnosti, kteří jsou na adrese uvedené v bodě 1.1. přihlášení k trvalému pobytu.

Pro nájemce a členy nájemcovy domácnosti, kteří **nejsou** na adrese uvedené v bodě 1.1. přihlášení k trvalému pobytu, zajišťuje službu tj. svoz tuhého komunálního odpadu pronajímatel a náklady vyúčtuje nájemci a členům nájemcovy domácnosti za zúčtovací období.

5.12. Náklady za vodné a stočné za studenou vodu budou rozúčtovány na základě odečtu bytových vodoměrů. Pokud fakturovaná spotřeba od dodavatele vody na zúčtovací jednotku (BD) bude vyšší nežli je součet náměrů bytových vodoměrů, bude vyúčtování provedeno tak, že do výše 20% se náklad rozúčtuje úměrně na každou bytovou jednotku.

Při neoprávněné manipulaci s bytovým vodoměrem (např. porušení plomby), bude uživateli vyúčtován i celý rozdíl mezi součtem náměrů poměrových bytových vodoměrů a fakturačním vodoměrem.

5.13. Náklady na teplo a teplou vodu budou rozúčtovány dle znění zákona č. 104/2015 Sb. (kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů).

VI. Jistota

6.1. Nájemce dal pronajímateli při podpisu smlouvy peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, jistota je ve výši **13 200,- Kč** (slovy: třináct tisíc dvě stě korun českých), kterou nájemce ve prospěch pronajímatele složil v hotovosti ve smyslu § 2254 odst. 1 občanského zákoníku dne 23.11.2020. Pronajímatel je oprávněn tyto prostředky použít, a to i započtením, k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce. V případě ukončení nájemního vztahu je pronajímatel povinen jistotu, resp. její část vrátit nájemci a to nejpozději do 30 dnů od ukončení nájemního vztahu bezhotovostně na účet nebo v hotovosti.

VII. Podnájem a osoby spolubydlící

7.1. Jestliže nájemce nebude s podnájemcem v bytě trvale bydlet, nájemce není oprávněn předmět nájmu jako celek nebo jeho část dát do podnájmu třetí osobě, ani umožnit třetí osobě užívání předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele.

7.2.1. Členem nájemcovy domácnosti bude:

Jméno a příjmení	narozen(a)	trvale bytem
------------------	------------	--------------

7.2.2. Pronajímatel si podle § 2272 odst. 2 občanského zákoníku vyhrazuje právo na předchozí písemný souhlas s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti, přičemž má podle § 2272 odst. 3 občanského zákoníku právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

VIII. Skončení nájmu

8.1. Nájemní poměr skončí uplynutím sjednané doby nájmu nebo písemnou výpovědí některou ze smluvních stran z důvodů a postupem podle ust. § 2285 a násl. občanského zákoníku. I pro nájemce platí **tříměsíční výpovědní doba**, která běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla pronajímateli. Jestliže nájemce bude pokračovat v užívání bytu i po skončení nájmu a byt neopustí a neodevzdá pronajímateli do pěti pracovních dnů ode dne skončení nájmu, může pronajímatel nájemce a všechny příslušníky jeho domácnosti nuceně vyklidit buď sám nebo jím zmocněnou třetí osobou. Jestliže bude nájemce po skončení nájmu pokračovat v užívání bytu, není pronajímatel povinen vyzývat nájemce, aby byt opustil, a proto nelze mít v tomto případě za to, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán podle této nájemní smlouvy po dobu její platnosti.

8.2. Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby postupem podle ust. § 2291 občanského zákoníku. Za zvlášť závažný způsob porušení povinností nájemce se v souladu s § 2291 odst. 2 považuje zejména:

- nezaplatí-li nájemce nájemné a náklady na služby za dobu alespoň 3 měsíců
- poškodí-li nájemce byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem
- způsobí-li nájemce jinou závažnou škodu nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí
- užívá-li nájemce byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

8.3. Nájemce se zavazuje, že ke dni, který bezprostředně následuje po dni skončení nájmu, byt opustí a odevzdá pronajímateli.

8.4. Nájemce a osoby spolubydlící se zavazují, že nejpozději do 14 dnů po skončení nájemní smlouvy se odhlásí z trvalého pobytu v domě, viz. bod 1.1.

IX. Úpravy provedené pronajímatelem

9.1. Pronajímatel je oprávněn provádět změny v předmětu nájmu v takovém rozsahu, který neomezuje rozsah účelu nájmu popsany v této smlouvě, je oprávněn provádět veškeré stavební úpravy, které slouží nezbytnému a účelnému vylepšení předmětu nájmu, k provádění přístaveb a nástaveb ze stejných důvodů, jakož i instalovat nutná zařízení. Totéž platí i pro odstranění a přesunutí stávajícího zařízení a vybavení.

X. Práva a povinnosti nájemců a pronajímatele

10.1. Nájemce je povinen na vlastní náklady provádět běžnou údržbu a drobné opravy v předmětu nájmu (viz příloha, nařízení vlády č. 308/2015 Sb., které vymezuje pojmy „běžná údržba bytu“ a „drobné opravy související s užíváním bytu“). Náklady na běžnou údržbu a drobné opravy hradí výlučně sám nájemce. Nájemce je povinen řádně se starat o předmět nájmu a bezodkladně odstraňovat veškeré vzniklé škody a závady, jež spadají do oblasti, za kterou nese odpovědnost. Dále je povinen jakékoli vzniklé škody a závady ohlásit pronajímateli.

10.2. Pronajímatel je povinen odstranit závady, jež spadají do oblasti, za kterou nese odpovědnost, které brání užívání předmětu nájmu a dále závažné škody na budově a to bezodkladně. Udržovací povinnost pronajímatele je omezena pouze na konstrukční části budovy a vnější fasádu mimo oken předmětu nájmu.

10.3. Pronajímatel si vyhrazuje právo odstranit závady, které spadají do odpovědnosti nájemce a to v případě, že nájemce odmítne tyto závady odstranit nebo pokud s odstraněním těchto závad váhá a mohl by tímto svým jednáním zapříčinit další následné škody na předmětu nájmu, na celé budově nebo ostatním zařízení. Náklady za opravu závad či odstranění škod v tomto případě nese nájemce.

10.4. Nájemce je oprávněn na své náklady s předchozím písemným souhlasem pronajímatele provádět stavební změny vnitřních částí předmětu nájmu. Veškerá nezbytná povolení k provedení výše uvedených prací (povolení správních orgánů ap.) si je nájemce povinen obstarat na vlastní náklady. Vznikne-li pronajímateli škoda nedodržením tohoto ustanovení, je povinen je nájemce pronajímateli nahradit v celé výši.

10.5. Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré škody, jež vzniknou v důsledku jimi prováděných stavebních změn či oprav.

10.6. Nájemce se zavazuje, že nebude poškozovat předmět nájmu, pokud k takovému poškození dojde, zavazuje se na vlastní náklady uvést předmět nájmu do původního stavu.

10.7. Nájemce se zavazuje dbát všech ustanovení občanského zákoníku, užívat předmět nájmu v souladu s pravidly dobrých mravů a zavazuje se, že bude užívat předmět nájmu tak, aby neomezoval práva užívání ostatních nájemníků v dané budově, zejména nebude ukládat do společných prostor žádné předměty a není také oprávněn registrovat byt jako sídlo (adresu) jakékoliv živnosti. Nájemce není oprávněn v bytě v místech opatřených obklady, zejména u kuchyňské linky, koupelny a WC, tyto obklady jakýmkoliv způsobem narušovat, zejména vrtáním a připevňováním úchytů na šroubky.

10.8. Nájemce se zavazuje dodržovat zásady nočního klidu.

10.9. Nájemce bere na vědomí, že povinností pronajímatele je zajišťovat pravidelné kontroly a revize spalinových cest a kotle v termínech daných platnou právní úpravou či ČSN. V této souvislosti se nájemce výslovně zavazuje na základě informace pronajímatele zajistit v jím oznámený termín přístup kontrolního technika do bytu, aby byla kontrola či revize řádně provedena. Pokud nájemce přístup do bytu nezajistí či neumožní, zavazuje se pronajímateli nahradit veškeré náklady z toho plynoucí, a dále plně zodpovídá a hradí škody způsobené neprovedenou kontrolou či revizí. Náklady či vzniklou škodu je povinen nájemce uhradit pronajímateli na základě jeho výzvy s uvedením výše vzniklých nákladů či škody, a to do 15 dnů ode dne doručení této výzvy. V případě pochybností se má zato, že výzva byla doručena třetím dnem po jejím odeslání.

XI. Služby

11.1. Pronajímatel je povinen poskytovat a zajišťovat nájemci následující služby, které jsou spojeny s užíváním bytových prostor:

- a) vodné, stočné
- b) společnou el. energii
- c) teplo a teplá voda
- d) výtah
- e) úklid společných prostor
- f) svoz komunálního odpadu

11.2. Nájemce a osoby s ním společně bydlící jsou povinni dodržovat Domovní řád, který při podpisu nájemní smlouvy převzali.

11.3. Pravidelné prohlídky, revize a čištění související s běžnou údržbou bytu (např. plynospotřebiče, elektrospotřebiče, digestoře....) si nájemce zajišťuje sám.

XII. Vrácení předmětu nájmu

12.1. Při ukončení této nájemní smlouvy je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli zpět v pořádku, vyklizený a nepoškozený, v takovém stavu, v jakém jej převzal, přihlížející pouze k běžnému opotřebení. Opotřebení přesahující běžnou míru je nájemce povinen pronajímateli nahradit. Vzniknou-li pronajímateli náklady s vyklizením bytu, popřípadě s uvedením bytu do pořádku, zavazuje se nájemce pronajímateli tyto náklady uhradit.

12.2. Zapříčiní-li nájemce svým jednáním, že předmět nájmu se stane poté, co bude předán zpět pronajímateli, nezpůsobilý k užívání (například nemožnost připojení elektrického proudu, plynu nebo telefonu z důvodu dlužných úhrad nájemce), nese nájemce za veškeré škody, které tímto vzniknou pronajímateli, odpovědnost a zavazuje se tyto škody pronajímateli uhradit.

Je-li odmontovaný elektroměr, jedná se o částku 2 000,- Kč. Pokud nájemce při předání předmětu nájmu neodevzdá všechny klíče (viz. předávací protokol), vyúčtuje pronajímatel částku 100,- Kč/ks.

12.3. Při ukončení nájemní smlouvy je nájemce povinen předat předmět nájmu pronajímateli zpět vymalovaný – malba bílá a odstranit při tom všechny hmoždinky a otvory po nich čistě a bezvadně zacelit.

12.4. Jestliže nájemce po ukončení nájmu byt řádně a včas neopustí a pronajímateli neodevzdá, souhlasí s tím, že pronajímatel může na náklady nájemce byt vyklidit sám nebo prostřednictvím třetí osoby. Nájemce je srozuměn s tím, že po ukončení nájmu nemá nárok na náhradní byt, náhradní ubytování nebo přístřeší.

XIII. Vstup do předmětu nájmu

13.1. Nájemce je povinen umožnit oprávněným nebo zmocněným zástupcům pronajímatele a zájemcům o pronájem předmětu nájmu prohlídku předmětu nájmu a to jen za jejich přítomnosti a po předchozí výzvě. Dále má pronajímatel právo i bez přítomnosti nájemce vstoupit do předmětu nájmu v případě hrozícího nebezpečí za účelem zabránění tomuto nebezpečí. Náklady vynaložené k odstranění nebezpečí v případě nepřítomnosti nájemce, pokud toto nebezpečí nájemce svým konáním zapříčinil a pokud nebylo možné nájemce včas uvědomit, aby zabránil hrozícímu nebezpečí, nese nájemce.

XIV. Ostatní ujednání, závěrečná prohlášení

14.1. Veškeré změny a doplnění této smlouvy musí být učiněny pouze v písemné formě, jinak jsou neplatné. Obě smluvní strany se dále dohodly, že na právní poměry výslovně neupravené touto smlouvou se vztahují příslušná ustanovení občanského zákoníku a předpisů prováděcích.

Smluvní strany prohlašují, že případné spory z této nájemní smlouvy nebo v souvislosti s ní pokusí se vyřešit vzájemným jednáním a dohodou.

Pronajímatel informuje nájemce, který je vůči němu v postavení spotřebitele, že subjektem **mimosoudního řešení spotřebitelských sporů** je v daném případě Česká obchodní inspekce, inspektorát Brno (www.coi.cz) a že v případě sporu mezi pronajímatelem a nájemcem, který by se nepodařilo mezi stranami urovnat přímo, poskytne pronajímatel nájemci informace

v listinné podobě o subjektu mimosoudního řešení spotřebitelského sporu a postupu v něm podle ustanovení § 28d a násl. zákona o ochraně spotřebitelů č. 634/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

14.2. Tato smlouva je vyhotovena ve třech vyhotoveních. Pronajímatel převzal dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.

14.3. Obě smluvní strany shodně prohlašují, že tato smlouva obsahuje jejich pravou a svobodnou vůli a že ji neuzavřely v tísní za nevýhodných podmínek, což stvrzují svým podpisem.

Přílohy:

Příloha č. 1: situační plán umístění předmětu nájmu v nemovitosti

Příloha č. 2: předávací protokol-byt a zařízení-stavy měřidel

Příloha č. 3: rozpis zálohy za služby – předána

Příloha č. 4: Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu – předána

Ve Znojmě dne 23.11.2020

Ve Znojmě dne 23.11.2020

nájemce

pronajímatel
Družstvo PLUS, družstvo

.....
.....
Ing. Stanislav Hahn, předseda družstva

.....
.....
Ing. Jaroslav Krčál, místopředseda družstva

SEZNAM KONTAKTNÍCH OSOB SPOLUVLASTNÍKŮ

V záležitostech týkajících se této smlouvy jsou oprávněni jednat za Družstvo PLUS, družstvo:

- ve věcech smluvních: Ing. Jaroslav Krčál, místopředseda družstva,
tel.: 777 707 100, e-mail: krcal@vhsplus.cz
- ve věcech technických: Ing. Roman Jiríček,
tel.: 777 707 080, e-mail: jiricek@vhsplus.cz

V záležitostech týkajících se této smlouvy jsou oprávněni jednat za Město Znojmo:

- ve věcech smluvních: Ing. Ivana Solařová, starostka města,
tel.: 515 216 250, e-mail: ivana.solarova@muznojmo.cz
- ve věcech technických: Mgr. Alena Rybníčková, vedoucí odboru majetkového
tel.: 515 216 320, e-mail: alena.rybnickova@muznojmo.cz

Bc. David Essender, referent odboru majetkového
tel.: 739 389 468, e-mail: david.essender@muznojmo.cz

V záležitostech týkajících se této smlouvy jsou oprávněni jednat za Správu nemovitostí města Znojma:

- ve věcech smluvních: Bc. Marek Vodák, ředitel
tel. 734 646 022, e-mail: marek.vodak@snznojmo.cz
- ve věcech technických: Dagmar Dokulilová, vedoucí provozně technického úseku
tel.: 733 648 194, e-mail: dagmar.dokulilova@snznojmo.cz

CÍLOVÁ HODNOTA NÁJEMNÉHO

pro období od měsíce ledna 2023

Nájemné v bytech dle velikosti bytové jednotky: a může být zvyšováno každoročně v závislosti na výši inflace oficiálně stanovené ČSÚ:

- Bytová jednotka o velikosti 0+1 – nájemné ve výši 120 Kč/m²/měs.
- Bytová jednotka o velikosti 1+1 – nájemné ve výši 115 Kč/m²/měs.
- Bytová jednotka o velikosti 1+3 – nájemné ve výši 110 Kč/m²/měs.

Nájemné může být zvyšováno každoročně v závislosti na výši inflace oficiálně stanovené ČSÚ.