

DODATEK č. 1
k
DOHODĚ O SPRÁVĚ SPOLEČNÉ VĚCI č. 1739/2022

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**“ nebo „**spoluvlastník**“)

a

ATLANTA BYTY, a.s., se sídlem U Atlanty č.p. 162, 671 81 Nový Šaldorf, IČO 26245523, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajským soudem v Brně pod sp. zn. Dr 3375, zastoupené Jaroslavem Dvořákem, členem správní rady (dále jen „**ATLANTA**“ nebo „**správce**“)

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

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

I.

1. Smluvní strany spolu dne 16.12.2022 uzavřely Dohodu o správě společné věci č. 1739/2022, jejímž účelem bylo upravit mezi spoluvlastníky práva a povinnosti vyplývající ze spoluvlastnictví bytových jednotek nacházejících se v budově č.p. 491, která stojí na pozemku parc. č. st. 911 v k.ú. Přímětice a dále způsob nakládání s bytovými jednotkami, výši nájemného za užívání bytových jednotek a společných částí domu.
2. Předmětem tohoto dodatku č. 1 je změna v názvu a formě obchodní společnosti jednoho ze spoluvlastníků, obsahové změny v přílohách a další změny spočívající v doplnění některých ustanovení do předmětné Dohody o správě společné věci.

II.

1. Z výše uvedeného důvodu zní nově název společnosti ATLANTA v hlavičce předmětné Dohody o správě společné věci takto:

ATLANTA BYTY, a.s., se sídlem U Atlanty č.p. 162, 671 81 Nový Šaldorf, IČO 26245523, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Krajským soudem v Brně pod sp. zn. Dr 3375, zastoupené Jaroslavem Dvořákem, členem správní rady (dále jen „**ATLANTA**“)

2. Dále se upravuje čl. 1 ÚVODNÍ USTANOVENÍ A ÚČEL SMLOUVY odst. 1.1., který zní nově následovně:

Město Znojmo a ATLANTA BYTY, a.s. jsou spoluvlastníky jednotek č. 491/1, 491/2, 491/3, 491/4, 491/5, 491/6, 491/7, 491/8, 491/9, 491/10, 491/11, 491/12, 491/13, 491/14, 491/15,

491/16, 491/17, 491/18, 491/19, 491/20, 491/21, 491/22, 491/23, 491/24, 491/25, 491/26, 491/27, 491/28, 491/29, 491/30, nacházejících se v budově č.p. 491, která stojí na pozemku parc. č. st. 911, v katastrálním území Přímětice, obci Znojmo (dále jen „**bytové jednotky**“), a dále podílů na společných částech domu č.p. 491 a pozemku parc. č. st. 911, v k.ú. Přímětice.

3. Dále se vypouští z čl. 1 ÚVODNÍ USTANOVENÍ A ÚČEL SMLOUVY odst. 1.5 dohody

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“).

4. Dále se upravuje čl. 4 NÁKLADY NA SPRÁVU dohody, který nově zní následovně:

4. NÁKLADY NA SPRÁVU

4.1 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. 491, stojící na pozemku parc. č. st. 911 v k.ú. Přímětice.

4.2 Částka uvedená v odst. 4.1 tohoto článku bude hrazena spoluvlastníky v rozsahu odpovídajícímu jejich podílu na společných částech výše uvedeného bytového domu.

4.3 Veškeré náklady spojené se správou domu a správou bytových jednotek hradí spoluvlastníci v rozsahu odpovídajícímu jejich podílu na bytových jednotkách.

4.4 Správu domu a správu bytových jednotek bude vykonávat ATLANTA.

4.5 Správa bude vykonávaná za odměnu ve výši 157 Kč / bytová jednotka / měsíc bez DPH. Při počtu 30 ti jednotek v domě činí celková výše odměny 4.710 Kč / měsíc bez DPH. K odměně se účtuje vždy aktuální DPH. K úhradě poměrné části odměny (v rozsahu spoluvlastnického podílu) dle tohoto odstavce vystaví správce spoluvlastníku fakturu – daňový doklad, přičemž splatnost fakturované částky musí činit nejméně 15 dní.

4.6 Při správě domu je správce zejména povinen:

4.6.1 zajišťovat údržbu, opravy a pravidelný úklid společných částí domu a pozemku;

4.6.2 zajišťovat revize protipožárního zabezpečení domu, včetně revize hromosvodů a revize komínů (vč. čištění), rozvodů elektrické energie ve společných částech domu, revize rozvodů plynu ve společných částech domu. Převzít od nájemců bytových jednotek revizní zprávy jimi zajištěných revizí plynových kotlů, případně informovat spoluvlastníky o nesplnění této povinnosti. Revizní zprávy jsou uloženy u správce a na vyžádání spoluvlastníka budou zaslány prostřednictvím e-mailové komunikace.;

4.6.3 zajišťovat smlouvy s příslušnými dodavateli služeb nutných k provozu domu a užívání bytových jednotek: a to smlouvy na dodávku elektřiny do společných částí domu a na dodávku studené vody do bytových jednotek. Dodávku plynu a elektřiny do bytových jednotek si budou zajišťovat jednotliví nájemci;

- 4.6.4 zajišťovat kontrolu plnění všech služeb a kontrolu dodavatelských faktur a jejich úhrady;
 - 4.6.5 každoročně provádět vyúčtování služeb spojených s užíváním společných prostor domu a bytových jednotek, přičemž provedené vyúčtování předloží spoluvlastníku a nájemcům bytových a jednotek vždy nejpozději do 30.4. v roce, který následuje po roce, za který je vyúčtování prováděno;
 - 4.6.6 vést příslušnou administrativní, technickou a provozní dokumentaci domu;
 - 4.6.7 vždy nejpozději do 31.1. předložit spoluvlastníku zprávu o výši příspěvku na správu domu a pozemku (dále jen „fond oprav“) a jeho čerpání, seznam plánovaných, nutných či vhodných oprav společných částí domu a bytových jednotek na příslušný kalendářní rok;
 - 4.6.8 na vyžádání poskytnout spoluvlastníku součinnost, zejména pak předložit k nahlédnutí jakékoliv doklady, faktury, smlouvy, či jinou evidenci týkající se správy domu;
 - 4.6.9 archivovat doklady související se správou domu po dobu stanovenou právními předpisy, jinak nejméně 5 let, včetně pasport domu;
 - 4.6.10 provádět pravidelnou kontrolu společných prostor, včetně zajištění drobné údržby v rozsahu: výměny žárovek/zářivek, seřizování a údržby zámků a vložek, včetně kování, zajišťování klíčů společných prostor, seřizování systému samozavíračů a „stavěčů“ dveří, drobných oprav svítidel ve společných prostorách, vyvěšování informací pro nájemce jednotek.
- 4.7 Při správě bytových jednotek je správce zejména povinen:
- 4.7.1 zajišťovat protokolární předávání bytových jednotek nájemcům;
 - 4.7.2 přijímat doručení výpovědi nájmu ze strany nájemců bytů;
 - 4.7.3 po skončení nájmu bytovou jednotku protokolárně od nájemce převzít;
 - 4.7.4 kontrolovat včasnost úhrady plateb nájmu a záloh na služby spojené s užíváním bytových jednotek, evidovat aktuální stav pohledávek a zasílat upomínky;
 - 4.7.5 informovat spoluvlastníka o podstatných skutečnostech souvisejících s nájmem bytových jednotek, zejména o porušování povinností nájemců, o zjištěných způsobených škodách, potřebě oprav bytových jednotek apod.;
 - 4.7.6 vést evidenci nájemců včetně zaznamenávání změn v počtu nájemců a spolubydlících;
 - 4.7.7 zajišťovat údržbu a opravy bytových jednotek, které nepřísluší jejich nájemcům;
 - 4.7.8 evidovat podněty, oznámení a stížnosti nájemců a navrhopvat způsoby řešení;
 - 4.7.9 provádět kontrolu bytových jednotek v případě, kdy vyvstane důvodné podezření, že dochází ze strany nájemce k porušování nájemní smlouvy či právních předpisů.

5. Dále se obsahově upravují Přílohy tvořící nedílnou součást předmětné Dohody o správě společné věci uvedené v čl. 6 ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ v odst. 6.7 pododstavci 6.7.1, 6.7.2 a 6.7.3
6. Veškerá zbývající ustanovení Dohody o správě společné věci zůstávají nezměněna.

III.

1. Tento dodatek č. 1 je vyhotoven v elektronické podobě ve formátu PDF/A a bude podepsán zaručenými elektronickými podpisy smluvních stran založených na kvalifikovaném certifikátu pro elektronický podpis nebo kvalifikovaném elektronickém podpisu v souladu s ustanoveními zákona č. 297/2016 Sb., o službách vytvářejících důvěru pro elektronické transakce, ve znění pozdějších předpisů. Každá ze smluvních stran obdrží smlouvu v elektronické podobě s uvedenými elektronickými podpisy.
2. Obě strany prohlašují, že tento dodatek č. 1 je projevem jejich svobodné a vážné vůle, což stvrzují svými podpisy.
3. Tento dodatek č. 1 nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.
4. Uzavření tohoto Dodatku č. 1 schválila RM v usnesení č. 55/2023, bod č. 1866 dne 04.12.2023.

Přílohy:


- 1) Vzorová nájemní smlouva – příloha č. 1
- 2) Seznam kontaktních osob spoluvlastníků – příloha č. 2
- 3) Cílová hodnota nájemného – příloha č. 3

Ing.
Ivana
Solarová

Digitálně
podepsal Ing.
Ivana Solarová
Datum:
2023.12.13
17:05:34 +01'00'

Město Znojmo
Ing. Ivana Solarová
starostka města

Jaroslav Dvořák

 Digitální podpis:
14.12.2023 12:26

ATLANTA BYTY, a.s.
Jaroslav Dvořák, člen správní rady

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

1. ATLANTA BYTY, a.s.
se sídlem: 671 81 Nový Šaldorf – Sedlešovice, U Atlanty 162
IČ: 262 455 23,
zastoupena Jaroslavem Dvořákem, členem správní rady
/dále jen pronajímatel/
tel.: **725 811 691**
e-mail: **dyje@atlanta-as.cz**

a

Město Znojmo,
Se sídlem: Obroková 1/12, Znojmo,
IČ: 002 93 811, jednající starostkou Ing. Ivanou Solařovou
/dále jen pronajímatel/

2. Pan:
r.č.: (nájemce dává pronajímateli výslovný souhlas s využíváním svého rodného čísla pro evidenční účely související s daným nájemním vztahem)
bytem:
/dále jen nájemce/
tel.:
e-mail:
Společnost Atlanta byty, a.s. 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. 491 (byt č. 29)**, v domě č.p. 491 ul. Hlavní na pozemku p.č. 911 v k.ú. Znojmo - Přímětice, zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Znojmo, na listu vlastnictví č. 2218 pro obec Znojmo v k.ú. Znojmo-Přímětice.

1.2. Pronajímatel přenechává nájemci k zajištění jeho bytových potřeb **bytovou jednotku č. 491/29 ve 3. nadzemním podlaží (NP) o velikosti 1+1 a celkové výměře 43,6 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.....

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....., o tomto byl vyhotoven protokol, podepsaný oběma smluvními stranami, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Stavby 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 **5 300,- Kč** (slovy: pět tisíc tři 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. Přímou 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. poplatek 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. 491 podílí v takovém poměru, v jakém je podlahová plocha bytu v poměru k celkové podlahové ploše všech bytových jednotek v domě č.p. 491.

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 **1 009,- Kč** (slovy: tisíc sto devět 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: 491029002**), **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 **10 600,- Kč** (slovy: deset tisíc šest set korun českých), kterou nájemce ve prospěch pronajímatele složil na bankovní účet vedený u KB Znojmo č. **86-4431740287/0100** ve smyslu § 2254 odst. 1 občanského zákoníku nejpozději k 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.

7.1.2. Členem nájemcovy domácnosti bude:

Jméno a příjmení narozen(a) trvale bytem

7.2. 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 ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan 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. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli provést potřebné stavební úpravy a změny v pronajatém bytě; smluvní strany vylučují použití § 2259 občanského zákoníku pro tuto smlouvu.

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 úchytnů 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, přihlížeje 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.

14.4. Nájemce výslovně prohlašuje, že ve smyslu ustanovení zákona č. 110/2019 Sb., podpisem této smlouvy poskytuje souhlas ke zpracování osobních údajů vymezených v úvodních ustanoveních smlouvy, což je nezbytné pro řádnou identifikaci subjektu za účelem řádného plnění ujednání této smlouvy, a to na dobu trvání této smlouvy, nejpozději však do doby vypořádání veškerých nároků z této smlouvy vzniklých. Pronajímatel se zavazuje neposkytnout tyto údaje žádné třetí osobě s výjimkou plnění povinností uložených právním předpisem.

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

Nájemce

ATLANTA BYTY, a.s.
Jaroslav Dvořák, člen správní rady
pronajímatel

**SEZNAM KONTAKTNÍCH OSOB
SPOLUVLASTNÍKŮ**

V záležitostech týkajících se této smlouvy jsou oprávněni jednat za ATLANTA BYTY, a.s.:

- ve věcech smluvních: Jaroslav Dvořák, člen správní rady
tel.: 602 757 298, e-mail: dvorak.jar@atlanta-as.cz
- věcech technických: Ing. Šárka Burešová, hospodářka
tel.: 725 811 691, e-mail: dyje@atlanta-as.cz
Bc. Jiří Bureš, technik správy nemovitostí
Tel.: 724 315 176, e-mail: buress@atlanta-as.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

CÍLOVÁ HODNOTA NÁJEMNÉHO
pro období od měsíce ledna 2024

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 134 Kč/m²/měs.
- Bytová jednotka o velikosti 1+1 – nájemné ve výši 128 Kč/m²/měs.
- Bytová jednotka o velikosti 1+3 – nájemné ve výši 121 Kč/m²/měs.

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