

NÁJEMNÍ SMLOUVA

smluvní strany:

Pronajímatel: **Město Mariánské Lázně**
sídlo: Ruská 155, 353 30 Mariánské Lázně
IČ: 00254061
zastoupené starostou ing. Petrem Třešňákem

a

Družstvo Třešňovka, družstvo
sídlo: Nákladní 353, 353 01 Mariánské Lázně
IČ: 26335298
zastoupené ing. Robertem Csekésem, předsedou představenstva
a Pavlem Knárou, členem představenstva
/dále jen pronajímatel/

a

Nájemce: **Jaromír Pokorný**
datum narození [REDAKCE], dosud trvale bytem [REDAKCE]
Lázně

/dále jen nájemce/

uzavírají tuto nájemní smlouvu v souladu s ust. § 2235 a násl. obč. zák.

I.

1. Pronajímatel přenechává nájemci – členu družstva – touto smlouvou do nájmu
byt č. 9
bytový dům 695/12
o velikosti: 1+kk, o výměře 45.60 m²
v podlaží: 4. NP
ulice, č.p.: Družstevní 695/12 v Mariánských Lázních
a nájemce tento byt do nájmu přijímá.

Specifikace bytu je uvedena v evidenčním listu bytu (evidenční list je přílohou č. 2 této smlouvy).

2. Smlouva se uzavírá na dobu určitou od **1.9.2016 do 31.8.2017.**

Smlouva bude automaticky každoročně obnovována po dobu od **1.9.2017 do 19.11. 2021**, pokud nájemce bude řádně a v termínu splácet věcně usměrňované nájemné (dále jen nájemné), které zahrnuje i splátky hypotečního úvěru včetně úroků a poplatky spojené



s užíváním bytu.

3. S nájemcem jsou oprávněny byt užívat tyto osoby:

- 1) narozen.....
- 2) narozen.....
- 3) narozen.....

4. Nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory domu. Za společné prostory se považují sušárny, prádelny, kočárkárny a veškeré komunikační prostory jako například chodby, schodiště atd.

II.

1. Nájemce je povinen platit nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (dále jen úhrada za plnění) ve výši stanovené předpisem nájemného, který je přílohou č. 1 této smlouvy. Výše úhrady je stanovena zálohově, v souladu s právními předpisy tak, aby kryla předpokládané náklady týkající se správy a provozu domu a s tím spojených služeb.

2. Úhrada hypotéky a výše roční úhrady nájemného se stanoví tak, aby v průběhu zúčtovacího období kryla předpokládané náklady a výdaje spojené se správou a provozem domu, a to zejména: tvorbu dostatečných zdrojů na opravu a údržbu domu, pojištění domu, daně a poplatky podle zvláštních předpisů, správní náklady atd.

3. Platbu nájemného a veškerých dalších výše uvedených úhrad je třeba provést do 10. dne v měsíci za příslušný měsíc správcí. Neprovede-li nájemce úhradu do 14. dne ode dne splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení (nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění).

Rozdíl mezi roční úhradou záloh a skutečnými náklady na správu a provoz bytového domu se vyrovná po skončení kalendářního roku způsobem stanoveným právními předpisy. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění poskytovaná s nájmem bytu za dobu delší než tři měsíce, bude to považováno za důvod pro vypovězení této smlouvy ze strany pronajímatele.

4. Dojde-li v době platnosti této smlouvy ke změně okolností rozhodných pro výši nájemného, fondu oprav a úhrad za plnění poskytovaná s nájmem bytu nebo ke změně předpisů upravujících výši nájmů a úhrad za plnění poskytovaná s nájmem bytu, změni se výše nájemného nebo úhrad spojených s nájmem bytu od 1. dne následujícího měsíce po příslušné změně. Změnu výše nájemného a úhrad za plnění oznámí pronajímatel nájemci písemně a nájemce je povinen ji hradit. Současně bude provedena úprava přílohy nájemní smlouvy.

5. Pronajímatel si vyhrazuje právo změn výše nájemného spojených s užíváním bytu v souladu se změnami platné právní úpravy, a to formou předpisů úhrad za užívání bytu.

III.

1. Nájemce je povinen dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům řádný výkon práv a nebude poškozovat dům, jeho zařízení a příslušenství.

2. Nájemce je povinen byt řádně užívat, čímž se rozumí užívání obvyklé s přihlédnutím k charakteru bytových prostorů, dodržovat hygienická ustanovení a předpisy o elektroinstalaci a zajišťovat řádné topení a větrání (ochrana proti promrznutí prostorů). Nájemce nesmí provádět stavební ani jiné podstatné změny v bytě bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na své náklady. Nájemci není dovoleno zřizovat rozhlasové, televizní antény nebo jiné konstrukce na střeše domu, jeho zdech, oknech bez souhlasu majitele domu. Ve společných prostorech platí zákaz používání otevřeného ohně, nájemce je povinen se řídit i dalšími protipožárními předpisy.

3. Každý chov zvířete, který by narušoval soužití, je podmíněn písemným souhlasem pronajímatele.

4. Při zalévání květin v oknech je nájemce povinen dbát, aby voda nesmáčela zdi domu a květiny byly řádně zabezpečeny proti pádu. Je zakázáno vyhazování jakýchkoliv předmětů, včetně nedopalků, z oken.

5. Napadení předmětu nájmu hmyzem je nájemce povinen neprodleně oznámit pronajímateli. Nájemce je povinen hmyz odstranit na vlastní náklady, pokud neprokáže nezavinění.

6. Nájemce je povinen ohlásit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch prací a oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce je povinen provádět opravy a práce spojené s obvyklým užíváním bytu, jeho příslušenství a vybavení a odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním byt užívají nebo ho navštívili. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce, závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu způsobené škody. Nájemce je rovněž povinen po dobu své nepřítomnosti v bytě učinit taková opatření, aby v případě potřeby mohl být rychle vyrozuměn a v nejkratší době zajistil otevření bytu.

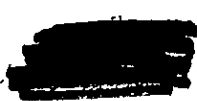
7. Pronajímatel je oprávněn jedenkrát ročně provádět kontroly technického stavu bytu a nájemce je povinen mu tyto kontroly umožnit. Pokud tak po písemné výzvě neučiní, aniž by k tomu měl vážný důvod (např. pracovní doba, nemoc, služební cesta, úřední jednání, dovolená, náhradní volno...), bude to považováno za hrubé porušení této smlouvy. Provedení kontroly bude oznamováno nejméně jeden měsíc předem, s tím, že kontrola bude prováděna v časovém úseku od 17 do 19 hodin. Nájemce je dále povinen v případě havarijní situace na vodovodním nebo kanalizačním zařízení umožnit vstup do bytu za účelem provedení opravy. Dále je nájemce povinen umožnit vstup do bytu za účelem odečtu plynu a provedení revize plynového zařízení umístěného v bytě oprávněné osoby, která svůj příchod bude písemně avizovat.

8. Nájemce může dát byt do podnájmu pouze se souhlasem obou pronajímatele.
9. Nájemce je povinen ohlásit pronajímateli všechny osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti.
10. Nájemce je povinen byt pojistit do 30-ti dnů od podepsání nájemní smlouvy.
11. Byt je předán ve stavu způsobilém k jeho užívání. Při jakémkoli ukončení nájmu bytu je nájemce povinen předat byt pronajímateli v řádném stavu, odpovídajícímu běžnému opotřebení a užívání nebo ve stavu zlepšeném.
12. Porušení jakýchkoliv povinností stanovených v této smlouvě je považováno za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu a umožňuje pronajímateli vypovězení této smlouvy.
13. Práva a povinnosti vyplývající z této nájemní smlouvy pro pronajímatele a nájemce se dále řídí ustanoveními občanského zákoníku a dalšími předpisy českého právního řádu.
14. Práva a povinnosti z nájmu bytu, dispoziční práva určuje oběma stranám občanský zákoník a jeho prováděcí předpisy a dále domovní řád. Nájemce se zavazuje umožnit zástupci pronajímatele alespoň jedenkrát ročně vstup do bytu za účelem zjištění stavu bytu a dále provedení odečtu vodoměru a měřičů tepla.

IV.

1. Smluvní strany se dohodly, že po uplynutí doby do 19.11.2021 a splacení podílu hypotéky, může nájemce vyzvat pronajímatele k převedení bytu a ideální části ze společných prostorů a pozemků do osobního vlastnictví, kdykoliv po dobu členství v družstvu Třešňovka a trvání nájemního poměru k předmětu nájmu, vyplývajícího z této smlouvy. Pronajímatel je pak povinen s ním uzavřít příslušnou kupní smlouvu do 60-ti dnu od této výzvy. Samostatně bude uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě.
2. Smlouva nabývá platnosti podpisem obou smluvních stran. Podpisem této smlouvy se zároveň ruší platnost nájemní smlouvy ze dne 17.12.2013, která byla uzavřena mezi nájemcem manželi Janem Petrem a Kristýnou Petrovou a pronajímatelem městem Mariánské Lázně se sídlem Ruská 155, Mariánské Lázně, IČ 00254061 a Družstvem Třešňovka se sídlem Nákladní 353, Mariánské Lázně, IČ 26335298.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, které mají povahu originálu, z nichž jeden obdrží nájemce a tři pronajímatel.
4. Uzavření nájemní smlouvy bylo schváleno Radou města Mariánské Lázně číslo RM/365/16 dne 19.7.2016.

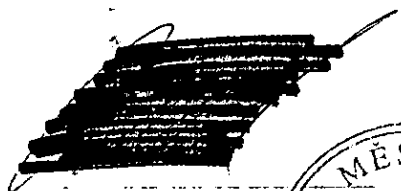
V Mariánských Lázních dne 10. 10. 2016

pronajímatel družstvo
Ing. Robert Csekés, Pavel Knára


nájemce
Jaromír Pokorný

Družstvo Třešňovka, družstvo
Nákladní 353
353 01 Mariánské Lázně
IČ: 263 35 298



pronajímatel město
Ing. Petr Třešňák





předchozí nájemce
Elena Mezhova

Přílohy

Č. 1 předpis nájemného

Č. 2 evidenční list bytu



Výpočtový listměsíční úhrady za užívání bytu
Mariánské Lázně

Platný od: 01.09.2016

Podlaží: 1 Typ objektu: byt 1. kategorie

Pro výpočtování je evidováno - osob: 1 Plocha m2: celková přepočtená otápěná
45.61 43.81 39.00

Nájemce objektu: 00-01-0695 -009-03

Pokorný Jaromír

(datum narození: [redacted])

Vlastník objektu:

Družstvo Třešňovka, družstvo

(IČ 26335298)

č.ú. 256043282/0300

Složka	Úhrada
F Voda - sprava	263.00 Kč
N Nájemné dr. - sprava domu	241.00 Kč
N Nájemné mesto	280.00 Kč
N Nájemné družstvu - provoz BD	350.00 Kč
N Splátka dalšího členského vkladu	78.00 Kč
Z Teplo	560.00 Kč
Z TUV	360.00 Kč
Z Voda, stočné	240.00 Kč
Z Odpady	50.00 Kč
Z Společná elektřina	70.00 Kč
Z STA	132.00 Kč

Tento výpočetní
symbol uvádějte
při každém plat.
styku s nájem.**6959****Celkem k úhradě měsíčně****2624.00 Kč**

Podle přílohy č. 1 k vyhlášce pod čísl. 0558 vč. do 1.1. dne běžného měsíce.

Způsob výpočtu: [redacted] vyřizuje Joseflová, tel. 720178220

Z - [redacted] = m2 otápěná plocha x Kč dle spotřeby minulého období

Z - [redacted] = [redacted] x Kč dle spotřeby minulého období

Z - [redacted] = [redacted] x Kč dle spotřeby minulého období

Z - [redacted] = [redacted] x Kč

Z - [redacted] = [redacted] x Kč dle spotřeby minulého období ve vchodě

F - [redacted] x Kč

N - [redacted] x Kč

N - [redacted] x Kč x přepočtená plocha (garáž 1,50 Kč)

N - [redacted] x Kč x přepočtená plocha x 0,40 Kč

N - [redacted] x Kč x celková plocha x 1,70 Kč

Družstvo Třešňovka, družstvo

Nákladní 353

353 010 Mariánské Lázně

IČ: 263 35 298

[redacted signature]

1

2

3

4

bytu č. 9

Mariánské Lázně



^a Values are means ± SD.

	Site	Southern	1000m	Grass plot area:	45.61 m ²
	Wetland	WT	1000m	Lepid. plot area:	9.81 m ²
	Typha wetland	Typha wetland	1000m	Crop plot area:	35.71 m ²

[illegible]

Druh	Typ. Identifikace	Stav	Ze dne	Stav při předání/převzetí
Vozidlo - B	SV/1214763	121.000	31.08.2016	
Vozidlo - B.V	TUV/1P001374	94.000	31.08.2016	

Družstvo Třešňovka, družstvo
Nákladní 353
953 01 Mladá Boleslav
ID: 263 15 298