Nájemní smlouva

uzavřená v souladu s ustanoveními § 2235 a následujícími občanského zákoníku
(zákona č. 89/2012 Sb., v platném znění).

I.
Smluvní strany

Pronajímatelé:

1) **Bytové družstvo Mariánské Lázně, družstvo**
   právnická osoba zapsaná do obchodního rejstříku vedeného krajským soudem v Plzni
   oddíl Dr., vložka 1953
   IČ: 25963643
   Sídlo: Nákladní 353, PSČ 353 01 Mariánské Lázně
   Jednající: předseda představenstva pan ing. Václav Svoboda
   místopředseda představenstva pan Jiří Ďurčo
2) **Město Mariánské Lázně**
   IČ: 00254061
   Sídlo: Ruská 155, PSČ 353 30 Mariánské Lázně
   Zastoupené: starosta města pan ing. Petr Třešňák

Nájemce – člen družstva:

pan **Alexandr Frolov**
datum narození: [redacted]
dosavadní adresa bydliště: [redacted]
Mariánské Lázně

Pronajímatelé jsou spoluvlastníky bytového domu č.p./č.o. 835/1 na ulici Franze Kafky, Mariánské Lázně, ve výši spoluvlastnických podílů k bytům a společným prostorům: 51% město Mariánské Lázně a 49% Bytové družstvo Mariánské Lázně.

II.
Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu dle této nájemní smlouvy je dále označený byt specifikovaný v pasportu objektu, který je nedílnou přílohou č.1 Nájemní smlouvy. Nájem byl schválen usnesením rady Města Mariánské Lázně číslo RM/416/16 dne 23.8.2016.

2. Byt byl předán ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

III.
Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou od 15.9.2016.

2. Nájem končí v souladu se zněním článku 10 „Zánik členství" Stanov Bytového družstva Mariánské Lázně.

IV.
Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

1. Výše úhrady nájemného je stanovena dohodou mezi spoluvlastníky bytového domu (pronajímateli) a nájemcem. Výše nájemného nepřesáhne výši věcně usměrňovaného nájemného dle platných předpisů, pokud takové bude obecně závaznými právními předpisy stanoveno, jinak výši dle ustanovení §7a nař. vl. č. 481/2000, v platném znění. Při změně právních a cenových předpisů mají pronajímatelé právo přiměřeně výši úhrady nájemného nájemci upravit.

2. Výše úhrady za plnění poskytovaná s nájmem bytu se stanoví zálohově tak, aby v průběhu zúčtovacího období kryla celkové předpokládané náklady bytového domu (společných prostor a jednotlivých bytů) na dodávky energií, vody a ostatní náklady dle konkrétního rozpisu vyhotoveného pro každý byt bytového domu. Výše záloh je dána také počtem osob žijících ve společné domácnosti s nájemcem bytu.

3. Konkrétní výše nájemného a záloh na služby poskytované s nájmem bytu je uvedena v tzv. výpočtovém listu, který je přílohou č. 2 této nájemní smlouvy.

4. Nájemné jakož i zálohy na služby poskytované s nájmem bytu budou placeny nájemcem měsíčně, a to vždy do 15. dne kalendářního měsíce za měsíc, za který jsou nájemné a zálohy placeny. Platby budou prováděny na účet správce nemovitosti uvedený ve výpočtovém listu.

5. Skutečná výše ceny za služby (dle skutečně naměřené spotřeby) se zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé služby dle konkrétních zúčtovacích obdobích sjednaných v dodavatelskoodběratelských smlouvách s dodavateli služeb, obvykle k 31. 8. kalendářního roku.

6. Při opožděné platbě nájemného nebo záloh na služby spojené s užíváním bytu je nájemce povinen zaplatit pronajímatelům i úrok z prodlení (nařízení vlády č. 351/2013 Sb., v platném znění).

V.
Skutečnosti rozhodné pro výpočet zálohových plateb na služby spojené s nájmem bytu

1. Pro stanovení výše záloh na platby služeb spojených s užíváním bytu a pro rozpočítání plateb za jednotlivé služby je rozhodný počet osob užívajících byt společně s nájemcem (popřípadě plocha bytu). Počet osob je uveden ve výpočtovém listu.

2. Nájemce je povinen do jednoho měsíce od jejich vzniku oznámit pronajímateli skutečnosti, mající vliv na výpočet výše záloh a plateb na služby spojené s nájmem bytu. Porušení této povinnosti je kvalifikováno jako hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu bytu.

VI.
Ostatní ujednání

1. Práva a povinnosti z nájmu bytu jsou dána smluvním stranám zejména touto nájemní smlouvou, příslušnými ustanoveními občanského zákoníku, jeho prováděcími předpisy, stanovami bytového družstva, domovním řádem.

2. Nájemce je povinen zástupci pronajímatelů umožnit, dle potřeby, v předem oznámenou dobu, zjištění stavu pronajatého bytu a dále odečty měřičů.

3. Veškeré opravy bytu, související s jeho užíváním, a náklady spojené s běžnou údržbou bytu hradí v plné výši nájemce.

4. Nájemce, jakož i osoby užívající byt společně s nájemcem, jsou povinni byt, společné prostory a zařízení bytového domu užívat řádně a chránit je před vznikem škody. Dále jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby i ostatní nájemci a oprávnění uživatelé bytu měli zajištěný nerušený výkon svých uživatelských práv.

5. Nájemce podpisem této nájemní smlouvy výslovně souhlasí s tím, že jeho osobní údaje konkretizující jeho osobu jako např. Datum narození, rodné číslo, adresa trvalého pobytu, apod., mohou být pronajímateli použity pro stanovení variabilních symbolů k identifikaci plateb nájemců (nájemné, úhrada služeb) a dále v případě jakéhokoliv vzájemného sporu (soudní řízení) a při styku s úřady, popř. s dalšími institucemi (městský úřad, pošta, banka, apod.).

6. Nájemce je povinen odstranit na své náklady ihned závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kteří s ním bydlí nebo jimž umožnil do domu přístup. Nestane-li se tak, odstraní pronajímatelé závady a úhradu vyúčtují nájemci, který bude povinen tuto úhradu v plné výši uhradit.

7. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatelů. Do podnájmu je oprávněn dát byt (jeho část) pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatelů.

8. Při skončení nájmu bytu je nájemce povinen vrátit byt pronajímatelům ve stavu odpovídajícím obvyklému opotřebení.

VII.
Závěrečná ujednání

1. Tato nájemní smlouva o rozsahu šesti stran (spolu s přílohou č. 1 – pasportem objektu a přílohou č. 2 – výpočtovým listem) je vyhotovena ve třech stejnopisech. Po jednom stejnopisu obdrží každá smluvní strana. Za pronajímatele bude evidenci nájemních smluv vést bytové družstvo.

2. Jakákoliv změna nebo dodatek k této nájemní smlouvě musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné.

3. Přílohou č. 1 této nájemní smlouvy je pasport objektu, který obsahuje specifikaci bytu a přílohou č. 2 je výpočtový list, který obsahuje konkrétní výši jednotlivých plateb spojených s užíváním bytu a rozsah vybavení bytu dle této nájemní smlouvy. Tento výpočtový list bude měněn (doplňován) v závislosti na sjednaných změnách výše nájemného a výše záloh na služby spojené s nájmem bytu.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato nájemní smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují své vlastnoruční podpisy.

V Mariánských Lázních dne 26.9.2016

[redacted]

Město Mariánské Lázně
Ing. Petr Třešňák

MĚSTO Mariánské Lázně

[redacted]

nájemce – člen družstva
Alexandr Frolov

[redacted]

Bytové družstvo Mariánské Lázně
Ing. Václav Svoboda, Jiří Ďurčo

Bytové družstvo
Mariánské Lázně
Nákladní 353
353 01 Mariánské Lázně
IČ: 25963643
tel.: 720 178 220 fax: 354 621 550

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Pasport objektu

bytu [redacted] Mariánské Lázně

Podlaží: 2 Byt 1 kat.

ájemce : Frolov Alexandr	Správce budovy: 00-00-0835 -002
lastník: Bytové družstvo ML	Bytové družstvo ML, Nákladní 353, Mariánské Lázně, , č.ú. 179201821/0300
ospodář: Bytové družstvo ML	

Výtah	: Ne	Koupelna	: Vlastní	Podl. plocha:	43.40m2
Ústřední topení	: Ano	WC	: Vlastní	Započ.plocha:	42.47m2
		Typ topení	: dálkové	Otáp. plocha:	39.19m2

Název místnosti	Plocha	Výška	Sazba/m2	Otápěná
. pokoj + kk	27.4100	0.00	6.50	A
3 předsíň	6.9500	0.00	6.50	N
) balkón 1.85	1.8500	0.00	6.50	N
1 koupelna + WC	4.8200	0.00	6.50	A
5 komora	2.3700	0.00	6.50	N

Výpis zařizovacích předmětů

M	Název	Množství	Instalace	Poř.cena	Roč.opotř.	Život.	Nájem

Celkem za zařizovací předměty: 0.00 Kč

Stavy evidovaných měřičů

)ruh	Typ/Identifikace	Stav	Ze dne	Stav při předání/převzetí
/odoměr SV	SV/55916457	0.372	14.09.2016	
/odoměr TUV	TUV/55866617	0.211	14.09.2016	

Plocha celková = celková plocha bytu včetně sklepa a balkonu, lodžie, terasy
Plocha započitatelná = celková plocha mínus 1/2 plochy balkonu, lodžie, terasy
V podlaží NP je započitatelná plocha místností se skoseným stropem 4/5 celkové plochy.
Plocha otápěná = celková plocha bytu mínus plocha sklepu, komory, lodžie, balkonu, terasy
V 1. a posledním NP se předsíň započítává pouze 1/2 plochy, neboť má pouze 4 otápěné stěny. V posledním NP se otápěná plocha místností přepočítává podle koef. výšky místností a zateplené střechy.

Bytové družstvo
Mariánské Lázně
Nákladní 353
353 01 Mariánské Lázně
IČ: 259 73843
tel.: 720 178 220, fax: 354 621 550

Programem SSB 2000 dne 14.09.2016 Správce budovy: Bytové družstvo ML, Nákladní 353, Mariánské Lázně, č.ú.

Výpočtový list

měsíční úhrady za užívání bytu [redacted]; Mariánské Lázně

Platný od: 15.09.2016

Podlaží: 2 Typ objektu: byt 1. kategorie

Pro vyúčtování je evidováno - osob: 1	Plocha m2:	celková	přepočtená	otápěná
		43.40	42.47	39.18

Nájemce objektu: 00-00-0835 -002-03
Frolov Alexandr
(datum narození [redacted])

Vlastník objektu:
Bytové družstvo ML
(IČ 25963643)

č.ú. 179201821/0300

	Složka	Úhrada
F	Fond oprav	217.00 Kč
F	Další členský vklad	130.00 Kč
N	nájem družstvu - správa družstva	150.00 Kč
N	nájemné družstvu - správa domu	130.00 Kč
N	nájemné vybírané městem	276.00 Kč
Z	Teplo	460.00 Kč
Z	TUV	200.00 Kč
Z	Vodné/stočné	200.00 Kč
Z	Odpadky	45.00 Kč
Z	Elektřina společných prostor	15.00 Kč
Z	úklid společných prostor	100.00 Kč
Z	El. výměníková+předávací stanice	39.00 Kč

ento variabilní ymbol uvádějte ři každém platbě tyku s námi. **0000008352**

Celkem k úhradě měsíčně 1962.00 Kč

Výpis spolubydlících osob

Jméno	Vztah	Datum narození	Přihlášen
Jmenovitě nejsou evidovány žádné spolubydlící osoby.			

odle nájemní smlouvy uhraďte pod KS 0308 vždy do 15. dne běžného měsíce.
působy vyúčtování: vyřizuje Josefiová, tel. 72[illegible]

- záloha na teplo k vyúčtování = m2 otápěná plocha x Kč dle spotřeby minulého období
- záloha na teplo pro užitkovou vodu /TUV/ = počet osob x Kč dle spotřeby minulého období
- záloha na vodné+stočné = počet osob x Kč dle spotřeby minulého období
- záloha na odvoz odpadků = počet osob x 45,- Kč
- záloha na úklid spol. prostor = byt x 100,- Kč
- záloha na elektřinu spol. prostor = počet osob x Kč dle spotřeby minulého období ve [illegible]
- záloha na elektřinu pro výtah = počet osob x Kč dle spotřeby minulého období ve [illegible]
- záloha na el. předávací stanice = m2 otápěná plocha x 1,- Kč
- fond oprav = celková plocha x 5,- Kč
- další členský vklad = celková plocha x 3,- Kč - na odkup majetku 51% Města
- nájemné na správu družstva 150,- Kč na člena
- na správu domů = 3,- Kč (4,50 Kč s výtahem) x celková plocha
- nájemné vybírané městem = přepočtená plocha x 6,50 Kč
- nájemné vybírané městem pro bezbariérové byty - dle smlouvy s Městem ML

výšení fondu oprav o 2,- Kč měsíčně za m2 celkové plochy a další členský vklad [illegible],- Kč za m2 celk.plochy na odkup 51% majetku Města bylo schváleno na členské schůzi BDML dne [illegible].

Bytové družstvo Mariánské Lázně Nákladní 353 353 01 Mariánské Lázně IČ: 25963643

..... vystavil

..... převzal