

Nájemní smlouva

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

I.

Smluvní strany

Pronajímatelé:

- 1) Bytové družstvo Mariánské Lázně, družstvo
právní osoba zapsaná do obchodního rejstříku vedeného krajským soudem v
Plzni oddíl Dr., vložka 1953
IČ: 25963643
Sídlo: Nákladní 353, PSČ 353 01 Mariánské Lázně
Jednatel: předseda představenstva 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. Martin Kalina

Nájemce – člen družstva:

paní Jiřina Roubalová

datum narození: [REDACTED]

dosavadní adresa bydliště: [REDACTED]

Pronajímatelé jsou spoluvlastníky bytového domu č.p./č.o. 823/16 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/377/18 dne 17.7.2018.

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

III. Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou od 1. 8 2018.
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 nemovitostí 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 období sjednaných v dodavatelskoodběratelských smlouvách s dodavatelem 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 smluvními 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 pronajímatel 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 ... [redacted]

[redacted]
Mesto Mariánské Lázně
Ing. Martin Kalina



[redacted]
najemce – člen družstva
Jiřina Roubalová

[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 51

Pasport objektu

bytu č. 11

Fr. Kafky 823/16, Mariánské Lázně

Podlaží: 5 Byt 1 kat.

Město : Roubalová Jiřina Vlastník: Bytové družstvo ML Hospodář: Bytové družstvo ML	Správce budovy: 00-00-0823 -011 Bytové družstvo ML, Nákladní 353, Mariánské Lázně, , č.ú. 179201821/0300
--	---

Výťah : Ano Koupelna : Vlastní Podl. plocha: 80.15m²
 Ústřední topení: Ano WC : Vlastní Započ.plocha: 65.16m²
 Typ topení: dálkové Otáp. plocha: 57.24m²

Název místnosti	Plocha	Výška	Sazba/m ²	Otápěná
01 pokoj + kk	26.2100	0.00	6.50	A
02 pokoj	14.6600	0.00	6.50	A
03 pokoj	15.9900	0.00	6.50	A
06 předsíň	5.5100	0.00	6.50	N
07 koupelna	6.6100	0.00	6.50	A
08 WC	1.0800	0.00	6.50	N
09 sklep	2.8700	0.00	6.50	N
14 terasa 7.22	7.2200	0.00	6.50	N

Výpis zařizovacích předmětů

CM Název	Množství	Instalace	Poř.cena	Roč.opotr.	Život.	Nájem
Celkem za zařizovací předměty:						0.00 Kč

Stavy evidovaných měřičů

Druh	Typ/Identifikace	Stav	Ze dne	Stav při předání/převzetí
Vodoměr SV	SV/60720779	0.044	31.10.2017	
Vodoměr TUV	TUV/59895749	0.120	31.10.2017	

Plocha celková = celková plocha bytu včetně sklepa a balkonu, lodžie, terasy
 Plocha započitatelná = celková plocha minus 1/2 plochy balkonu, lodžie, terasy
 V poslením NP je započitatelná plocha místností se skoseným stropem 4/5 celkové plochy.
 Plocha otápěná = celková plocha bytu minus 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 místnosti a koef. skosené střechy.

Bytové družstvo
 Mariánské Lázně
 Nákladní 353
 Mariánské Lázně
 IČ: 250 6643
 tel.: 720 178 220, fax: 354 621 55

Výpočtový list

měsíční úhrady za užívání bytu č. 11
Fr. Kafky 823/16, Mariánské Lázně

Platný od: 01.08.2018

Číslo bytu: 5	Typ objektu: byt 1. kategorie
Pro vyúčtování je evidováno - osob: 3	Plocha m ² : celková 80.15 přepočtená 65.16 otápěná 57.24
Nájemce objektu: 00-00-0823 -011-04 Koubalová Jiřina (datum narození 10.03.1955)	Vlastník objektu: Bytové družstvo ML (IČ 25963643) č.ú. 179201821/0300

Složka	Úhrada
Fond oprav	401.00 Kč
Další členský vklad	641.00 Kč
Nájem družstvu - správa družstva	150.00 Kč
Nájemné družstvu - správa domu	360.50 Kč
Nájemné vybírané městem	423.50 Kč
Teplo	649.00 Kč
TUV	270.00 Kč
Vodné/stočné	345.00 Kč
Odpadky	135.00 Kč
Elektřina společných prostor	48.00 Kč
Výtah elektřina	120.00 Kč
Úklid společných prostor	100.00 Kč
El. výměňiková+předávací stanice	57.00 Kč

Pro variabilní číslo účtu nebo uvádějte číslo účtu v každém plat. výpisu s námi. **0008231100** **Celkem k úhradě měsíčně 3700.00 Kč**

Výpis spolubydlících osob			
Jméno	Vztah	Datum narození	Přihlášen
Spolubydlící		.	01.08.2018
Spolubydlící		.	01.08.2018

dle nájemní smlouvy uhradte pod KS 0308 vždy do 15. dne běžného měsíce.

Osoby výpočtu: vyřizuje Josefiová, tel. 720178220

- 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 min. 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 min. období ve vchodě
- záloha na elektřinu pro výtah = počet osob x Kč dle spotřeby min. období ve vchodě
- záloha na el. předávací stanice = m² otápěná plocha x 1,- Kč
- fond oprav = celková plocha x 5,- Kč
- další členský vklad = celková plocha x 8,- Kč - na odkup majetku 51% Města+daň z nabytí majetku
- 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

Úspěšné zvýšení dalšího členského vkladu o 5,- Kč/m² na 8,- Kč/m² celk.plochy bytu byl schválen na členské schůzi BDML dne 15.6.2017.

Bytové družstvo
Mariánské Lázně
Nákladní 353
353 01 Mariánské Lázně
IČ 25963643
tel: 720 178 220, fax: 354 621 500

Jiřina Koubalová
.....
převzal