

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

smluvní strany:

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

a

**Družstvo Třešňovka, bytové družstvo**  
sídlo: Nákladní 353/2, 353 01 Mariánské Lázně  
IČ: 26335298  
zastoupené ing. Robertem Csekésem, předsedou představenstva  
a Pavlem Knárou, členem představenstva  
/dále jen pronajímatel/

a

Nájemce-člen družstva:  
**Tomáš Markull**  
datum narození 30.5.1970, dosud trvale bytem [REDACTED] Mariánské Lázně

/dále jen nájemce/  
uzavírají tuto nájemní smlouvu v souladu s ust. § 2235 a násl. obč. zák.

## I.

1. Pronajímatel přenechává nájemci – členovi družstva – touto smlouvou do nájmu

byt č. 5  
bytový dům 698/12  
o velikosti: 3+1, o výměře 92,89 m<sup>2</sup>  
v podlaží: 4. NP  
ulice, č.p.: Bezejmenná 698/12 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 **10.8.2018 do 9.8.2019**. Smlouva bude automaticky každoročně obnovována po dobu **od 10.8.2019 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) .....

4. Nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemci 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 20. dne v měsíci za příslušný měsíc správci. Neprovede-li nájemce úhradu do 14 dnů 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 nájemci 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 pronajímatelů.
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, odpovídajícím 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 vodoměrů 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 dnů 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 9.3.2018, která byla uzavřena mezi nájemcem panem Jiřím Mackem a pronajímatelem Městem Mariánské Lázně se sídlem Ruská 155, Mariánské Lázně, IČ 00254061 a Družstvem Třešňovka, bytovým družstvem se sídlem Nákladní 353/2, 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/404/18 dne 31.7.2018.

V Mariánských Lázních dne...

pronajímatel družstvo  
Ing. Robert Csekés, Pavel Knára

Družstvo Trošnovka,  
bytové družstvo  
Nádražní 353  
353 01 Mariánské Lázně  
IČ: 263 35 258

pronajímatel město  
Ing. Martin Kalina



Přílohy  
Č. 1 předpis nájemného  
Č. 2 evidenční list bytu

nájemce - člen družstva  
Tomáš Markull

předchozí nájemce  
Jiří Macek

**Výpočtový list**měsíční úhrady za užívání bytu č. 5  
Bezejmenná 698/12, Mariánské Lázně

Platný od: 10.08.2018

aží: 4 Typ objektu: byt 1. kategorie

vyúčtování je evidováno - osob:	1	Plocha m2:	celková	přepočtená	otápěná
			103.74	102.04	89.49

nájemce objektu: 00-01-0698 -005-04

**Markull Tomáš**

( datum narození [redacted] 970 )

Vlastník objektu:

**Družstvo Třešňovka, bytové družstvo**  
( IČ 26335298 )

č.ú. 256043282/0300

Složka	Úhrada
F Fond oprav	612.00 Kč
N Nájemné dr.-správa domu	518.00 Kč
N Nájemné městu	584.00 Kč
N Nájemné družstvu - provoz BD	350.00 Kč
N Splátka dalšího členského vkladu-odkup 51%	176.00 Kč
N Splátka dalšího čl. vkladu - daň z nabytí majetku	836.00 Kč
N Hypoteční úvěr	4307.00 Kč
N Hypoteční úvěr garáž	5.00 Kč
Z Teplo	466.00 Kč
Z TUV	174.00 Kč
Z Vodné/stočné	200.00 Kč
Z Odpadky	50.00 Kč
Z Společná elektřina	90.00 Kč
Z STA	132.00 Kč

tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi.

**0000000850****Celkem k úhradě měsíčně****8500.00 Kč****Výpis spolubydlících osob**

Jméno	Vztah	Datum narození	Přihlášen
-------	-------	----------------	-----------

Jmenovitě nejsou evidovány žádné spolubydlící osoby.

Podle nájemní smlouvy uhradte pod KS 0558 vždy do 20. dne běžného měsíce.

způsoby výpočtů:

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/ = dle spotřeby minulého období
- ;- záloha na vodné+stočné = dle spotřeby minulého období
- ;- záloha na odvoz odpadků = počet osob x 50,- Kč
- ;- záloha na elektřinu spol. prostor = dle spotřeby minulého období ve vchodě
- ;- fond oprav = přepočtená plocha x 6,- Kč
- ;- nájemné provoz BD 350,- Kč na člena
- ;- nájemné na správu domu 5,50 Kč x přepočtená plocha (garáž 1,50 Kč)
- ;- nájemné vybírané městem = přepočtená plocha x 6,40 Kč
- ;- splátka dalšího členského vkladu-odkup 51% = celková plocha x 1,70 Kč
- ;- splátka dalšího členského vkladu-daň z nabytí majetku=celková plocha bytu x 9,- Kč

Splátka dalšího členského vkladu na úhradu daně z nabytí majetku byla schválena na ČS Družstva Třešňovka dne 11.5.2017.

Družstvo Třešňovka,  
bytové družstvo  
Nákladní 353

.....3530100282/0300

výpočtový list

převzal

**Pasport objektu**

bytu č. 5

Bezejmenná 698/12, Mariánské Lázně

Podlaží: 4 Byt 1 kat.

Uživatel: Markull Tomáš	Správce budovy: 00-01-0698 -005
Vlastník: Družstvo Třešňovka, bytové družstvo	Družstvo Třešňovka, bytové družstvo,
Spodář: Družstvo Třešňovka, bytové družstvo	Nákladní 353/2, Mariánské Lázně, , č.ú. : 256043282/0300

Výtah : Ne	Koupelna : Vlastní	Podl. plocha: 103.74m <sup>2</sup>
Ústřední topení: Ano	WC : Vlastní	Započ.plocha: 102.04m <sup>2</sup>
	Typ topení: dálkové	Otáp. plocha: 89.49m <sup>2</sup>

Název místnosti	Plocha	Výška	Sazba/m <sup>2</sup>	Otápěná
01 pokoj	15.2500	0.00	0.00	A
02 pokoj	30.4200	0.00	0.00	A
03 pokoj	14.1100	0.00	0.00	A
04 kuchyň	9.0200	0.00	0.00	A
05 předsíň	8.5300	0.00	0.00	A
06 koupelna	5.1900	0.00	0.00	A
07 WC	1.0300	0.00	0.00	A
08 komora	5.9400	0.00	0.00	A
09 balkon	3.4000	0.00	0.00	N
11 garáž 698 C	10.8500	0.00	0.00	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/60720501	0.047	31.01.2018	
Vodoměr TUV	TUV/60051300	0.051	31.01.2018	

Družstvo Třešňovka,  
bytové družstvo  
Nákladní 353/2,  
Mariánské Lázně

353

List1

Specifikace Výpočtového listu platného od .....<sup>10.8</sup>.....2018

byt č.5, Bezejmenná 698/12, ML

garáž C, Bezejmenná 698/12, ML

celk.plocha 92,89 m<sup>2</sup>

celk.plocha 10.85 m<sup>2</sup>

započtená plocha 91,19 m<sup>2</sup>

složka	Kč	Kč
Teplo	466,00	
TUV	174,00	
Vodné/stočné	200,00	
Odpadky	50,00	
Společná el.	90,00	
STA	132,00	
Fond oprav	547,00	65,00
Náj.družstvu-správa domu	502,00	16,00
Náj. městu	584,00	
Náj.družstvu- provoz BD	350,00	
Splátka dalšího čl. vkladu-odkup	158,00	18,00
Splátka dalšího čl. vkladu-daň	836,00	
Hypot.úvěr	4 307,00	5,00
Celkem	8 396,00	104,00

**Celkem Výpočtový list Kč**

**8 500,00**

Družstvo Třešňovka,  
bytové družstvo  
IČ: 253 353 353  
353 01 000 000 000 000  
IČ: 253 353 353