

Nájemní smlouva uzavřená ve smyslu zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku ve znění pozdějších předpisů

1. Smluvní strany

Pronajimatelé:

- 1) Obec
Ostřešany
IČ 274020
Sídlo: Ostřešany, 53002 pošta Pardubice
- 2) Bytové družstvo
Ostřešany
IČ 25992431
Sídlo: Ostřešany 338, 53002 pošta Pardubice

Pronajimatel na základě smlouvy o hospodaření se společnou věcí ze dne 21. 12. 2010 zastoupený Bytovým družstvem Ostřešany jednající předsedou družstva Renatou Hájkovou mistopředsedkyní družstva Lenkou Beckovou

Nájemce - člen družstva

Rodné číslo:
Trvalé bydliště: Ostřešany 53002 pošta
Pardubice a

Rodné číslo:
Trvalé bydliště: Ostřešany 53002 pošta Pardubice

Pronajimatelé jsou spoluvlastníky řadového rodinného domu č. p. ___ v Ostřešanech, ve výši spoluvlastnických podílů 51 % pro obec a 49% pro bytové družstvo. Řadový rodinný dům je zapsán u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, pracoviště Pardubice na společném listu vlastnictví č. 716 pro katastrální území a obec Ostřešany

2. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu dle této nájemní smlouvy je byt v domě č.p. , zapsaném na LV č. 716 a stojícím na pozemku stavební parcely č. vše v katastrálním území a obci Ostřešany

2. Byt se skládá z následujících místností (výměra podlahové plochy):

v 1. NP		v 2. NP	
Zá dveři	3,03 m ²	Chodba + schody	3,10 + 4,92 m ²
Kuchyň	12,02 m ²	Ložnice	13,58 m ²
Obývací pokoj	23,74 m ²	Ložnice	7,87 m ²
WC	1,65 m ²	Ložnice	11,50 m ²
Komora	4,70 m ²	Koupelna + WC	7,83 m ²

3. Doba nájmu

1. Tato nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou.
2. Zánikem členství v bytovém družstvu zaniká také nájem družstevního bytu.

4. Nájemné, platby spojené s členstvím v BD a úhrady plnění poskytovaných s užíváním bytu

1. Nájemce se zavazuje za nájem platit nájemné a služby s nájmem poskytované ve výši stanovené v evidenčním listu, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.
2. Výše úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu se stanoví zálohově tak, aby v průběhu účtovacího období kryla celkové předpokládané náklady bytu. Jsou to především prostředky na provoz čističky odpad. vod (energie a drobná údržba), na pojištění stavby, na údržbu a opravy. Výše úhrady může být dána také počtem osob žijících ve společné domácnosti s nájemcem bytu, pokud nájemce odebírá služby či plnění, které jsou účtovány dle počtu osob.
3. Nájemné a úhrady plnění poskytovaných s užíváním bytu budou placeny nájemcem předem na každý měsíc, nejpozději do 15. dne příslušného kalendářního měsíce. Platby budou placeny na účet pronajímatele - bytového družstva, uvedený v evidenčním listu.
4. Pronajímatel je oprávněn jednou ročně zvýšit nájemné o tolik procentních bodů, kolik činí roční průměrný růst spotřebitelských cen (průměrná inflace) za předchozí kalendářní rok zjištěný Českým statistickým úřadem (či jiným k tomu oprávněným orgánem). Nájemce se zavazuje takto zvýšené nájemné hradit od měsíce následujícího od oznámení zvýšení.
5. Jestliže pronajímatel nevyužije svého oprávnění dle věty první předchozího odstavce tohoto článku, je oprávněn při jeho následujícím využití zvýšit nájemné nejen o tolik procentních bodů, kolik činí roční průměrný růst spotřebitelských cen (průměrná inflace) zjištěný Českým statistickým úřadem (či jiným k tomu oprávněným orgánem) za předchozí kalendářní rok, nýbrž za všechny kalendářní roky následující po roce, v němž bylo nájemné stanoveno, nebo za který bylo naposledy zvýšeno.
6. V případě, že pronajímatel opakovaně nevyužije možnosti zvýšení nájemného postupem podle odst. 4) nebo 5) tohoto článku, je oprávněn navrhnout nájemci zvýšení nájemného postupem podle § 2249 o.z.

5. Ostatní ujednání

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

2. Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat předmět nájmu i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

3. Spolu s nájemcem budou v nájemcově domácnosti žít tyto osoby:.....

4. Pro přijetí další osoby do společné domácnosti v bytuje nájemce v souladu s ustanovením § 2272 ods.2 o.z. povinen požádat pronajímatele o písemný souhlas, to neplatí, jde-li o osobu blízkou nájemci

5. V případě, že nájemce vi předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, a rovněž o tom, že mu po tuto dobu bude byt obtížně dostupný, oznámí to Pronajímateli s dostatečným předstihem. V případě, že nájemce v bytě nebydlí, může dát byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Zvýšení počtu osob žijících v bytě je nájemce povinen oznamovat pronajímateli bez zbytečných odkladů.

6. Nájemce, jakož i jiné osoby užívající předmět nájmu, jsou povinni předmět nájmu i společné prostory a zařízení užívat řádně a chránit je před vznikem škody. Dále jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby i ostatní nájemci a oprávnění uživatelé sousedních domů měli zajištěný nerušený výkon svých uživatelských práv.

7. V případě závady či poškození předmětu nájmu, které nájemce zjistí, je povinen toto ohlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu. To proto, aby mohlo dojít k nápravě stavu, pokud již nájemce sám předmět nájmu nevedl do původního stavu.

8. Nájemce je povinen odstranit na své náklady závady a poškození, které způsobil na předmětu nájmu přímo sám nebo ti, kteří s ním bydlí nebo jimž umožnil k předmětu nájmu přístup nebo zapříčinil jejich vznik nedostatečnou péčí i údržbou. Nestane-li se tak, může závady odstranit pronajímatel a úhradu vyúčtuje nájemci, který bude povinen tuto úhradu v plné výši zaplatit. Údržbu a opravy předmětu nájmu hradí v plné výši nájemce s výjimkou vymezených částí či vybavení stavby, jejichž údržbu a opravy zajišťuje a hradí Bytové družstvo Ostřešany. Jsou to: střešní plášť, okapy, hromosvody, plynové kotle, plynové regulátory a ventily, základy domu a nosné zdivo a týká se to takových závad těchto vymezených částí, které mají podstatný vliv na užívání rod. domu či garáže či u kterých by jejich setrváním mohlo dojít ke statickému poškození stavby či poškození vlhkostí. Údržbu a opravy vymezených částí bytové družstvo nehradí v případě, že nájemce, osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti nebo osoby, jimž umožnil k předmětu nájmu přístup, zasáhli do předmětu nájmu, např. stavební úpravou, která může souviset s poškozením, závadou. V případě plynových kotlů bytové družstvo hradí běžný servis, nikoli materiál a vícepráce. Nájemce je povinen zástupci pronajímatele umožnit, dle potřeby, v předem oznámenou dobu, zjištění stavu předmětu nájmu, dále umožnit přístup v případě opravy či údržby domu nebo jeho částí a umožnit odečty měřičů spotřeby dodávek služeb.

9. Nájemce není oprávněn provádět jakékoliv stavební úpravy na předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce v bytě trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele.

10. Při skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu odpovídajícímu obvyklému opotřebení.

11. Bytové družstvo Ostřešany touto smlouvou přenechává nájemci do bezplatného užívání pozemek stavební parcelu Č. _____ v katastrálním území a obci Ostřešany, k čemuž je oprávněn na základě smlouvy o výpůjčce uzavřené s vlastníkem pozemku, obcí Ostřešany. Nájemce není oprávněn na pozemku budovat stavby bez příslušných povolení a písemného souhlasu pronajímatele. Drobné stavby smí na pozemku budovat na základě předchozího ohlášení pronajímateli. V případě porušení výše uvedených povinností a omezení, je

nájemce povinen stavbu ve lhůtě, kterou určí pronajímatel, odstranit a předmět nájmu uvést do původního stavu. Nájemce může na pozemku, osazovat rostliny i dřeviny, a to v souladu s ostatními právními předpisy tak, aby nedošlo k vážnému dotčení práv sousedů.

6. Závěrečná ujednání

1. Tato nájemní smlouva o rozsahu čtyř stran (bez tzv. evidenčního listu) je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana, jeden výtisk je určen pro obec. Za pronajímatele bude evidenci nájemních smluv vést bytové družstvo.
2. K jednání s nájemcem ve věcech týkajících se nájmu bytu dle této nájemní smlouvy a správou domu je pověřeno za pronajímatele Bytové družstvo Ostřešany.
3. Jakákoliv změna nebo dodatek k této nájemní smlouvě musí mít písemnou formu, jinak jsou neplatné.
4. Přílohou č. 1 této nájemní smlouvy je tzv. evidenční list, který obsahuje konkrétní výši jednotlivých plateb spojených s užíváním bytu dle této nájemní smlouvy. Tento evidenční list je pronajímatel oprávněn jednostranně měnit (doplňovat v závislosti na změnách výše nájemného a výše záloh na služby spojené s nájmem bytu).
5. Smluvní strany prohlašují, že tato nájemní smlouva byla sepsána na základě jejich pravé a svobodné vůle a na dukaz souhlasu s jejím obsahem připojují své vlastnoruční podpisy.

V Ostřešanech dne

Pronajímatel 1. Obec

Pronajímatel 2. BD předseda

.....
nájemce