

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

## Č. 2002-01

o nájmu bytu uzavřená podle ust. § 685 a následujících obč. zákoníku (zák. č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů) a Stanov DRUŽSTVA ZELENÁ LOUKA mezi těmito smluvními stranami:

**DRUŽSTVEM ZELENÁ LOUKA** se sídlem v Brně, Skořepka 4

IČO: 25594915

Zastoupeným Ing. Tomášem Chalupou předsedou představenstva a Ing. Lud'kem Jenišem členem představenstva

**STATUTÁRNÍM MĚSTEM BRNEM**

Dominikánské nám. 1, 601 67 Brno

IČO: 44992785

zastoupeným Mgr. Jiřím Lahodou, vedoucím bytového odboru Magistrátu města Brna jako pronajímateli

a

panem/paní/manžely:

firmou

RČ/IČO:

bytem/sídlo:

jako nájemcem

### I.

Pronajímatelé jsou spoluvlastníky bytu č. 1228/2 ev.č. 2002 v bytovém domě na ul. Vrbovecká č.or. 4 v Brně k.ú.Bystrc.

### II.

Touto smlouvou pronajímají na základě rozhodnutí představenstva družstva ze dne 08.06.2001 a souhlasu města Brna ze dne 22.11.2000 nájemci 2-pokojový byt uvedený v čl.I. této smlouvy na dobu neurčitou.

Popis bytu, jeho rozměry a vybavení jsou uvedeny v evidenčním listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

### III.

Pronajímatelé předávají nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistí nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu, včetně služeb s nájmem bytu spojených.

Práva a povinnosti spojená s nájmem bytu jsou upraveny občanským zákoníkem, stanovami družstva a Programem podpory výstavby nájemního bydlení v obci vyhlášeným MMR ČR.

Nájemce je povinen byt užívat řádně, udržovat byt i společné prostory a zařízení domu, řádně užívat služeb poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu, dodržovat domovní řád a předpisy o požární ochraně.

Nájemce je oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatelů.

Nájemce hradí drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu dle příslušných právních předpisů.

Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit potřebu těch oprav, které mají provést pronajímatelé a umožnit jim provedení oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Nájemce nesmí provádět v bytě stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu bez souhlasu pronajímatelů, a to ani na svůj náklad.

#### IV.

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné stanovené cenovými předpisy pro regulaci nájemného z bytů a Programem podpory výstavby nájemního bydlení v obci vyhlášením MMR ČR.

Výše nájemného je uvedena v evidenčním listě, který je součástí této smlouvy. Nájemné včetně záloh za služby spojené s užíváním bytu je splatné měsíčně, vždy do 15. dne běžného měsíce. Výši záloh stanoví pronajímatelé, resp. jimi pověřený správce.

Nájemce je povinen pronajímatelům hlásit skutečnosti rozhodné pro stanovení výše nájemného a výše záloh na služby spojené s nájmem bytu, a to nejpozději do 1 měsíce od jejich vzniku.

Nezaplatí-li nájemce nájemné, zálohy na služby nebo nedoplatky z vyúčtování služeb do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 25 Kč za každý i započatý měsíc prodlení (dle nařízení vlády č.142/1994 Sb.) Neplacení nájemného nebo záloh na služby po dobu delší než 3 měsíce je důvodem k výpovědi nájmu bytu s přivolením soudu a k vyloučení z družstva. Pronajímatelé jsou rovněž oprávněni při neplacení nájemného či záloh na služby nebo jejich vyúčtování delším než 3 měsíce provést technická opatření k odpojení přívodu médií (vytápění, voda) do pronajatého bytu.

#### V.

Nájemce se dále zavazuje splácet družstvu jakožto spoluvlastníku bytu jako další část nájemného zálohu na převod tohoto spoluvlastnického podílu, jejíž výše je stanovena představenstvem družstva. Záloha je splatná měsíčně, nejpozději do 15. dne běžného měsíce.

Nezaplatí-li nájemce tuto zálohu do 5 dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit družstvu úrok z prodlení.

Nezaplacení záloh na převod spoluvlastnického podílu družstva po dobu delší než 3 měsíce je důvodem k vyloučení z družstva.

#### VI.

Dojde-li k zániku členství v družstvu, zavazuje se nájemce platit pronajímatelům nájemné ve výši věcně usměrňovaného nájemného stanoveného dle cenových předpisů pro regulaci nájemného z bytu a Programem podpory výstavby nájemního bydlení v obci vyhlášeným MMR ČR, a to od 1. dne měsíce následujícího poté, co pronajímatelé, resp. jimi pověřený správce výši takto stanoveného nájemného nájemci oznámí.

Splatnost nájemného se řídí článkem IV. této smlouvy.

#### VII.

Nájemce má právo na uzavření smlouvy s družstvem o převodu spoluvlastnického podílu družstva na bytu a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku, a to nejdříve po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu, a to v případě, že již uhradil cenu (event. úvěr) a další náklady, které připadají na převáděný podíl včetně pozemku, jakož i náklady s převodem vlastnictví spojené.

#### VIII.

Nájemce má právo na uzavření smlouvy s městem o bezúplatném převodu spoluvlastnického podílu města a spoluvlastnictví ke společným částem budovy a pozemku, a to ne dříve než po uplynutí 20 let ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí umožňujícího užívání domu a zavazuje se uhradit náklady s převodem vlastnictví spojené.

#### IX.

Při skončení nájmu bytu, nepřejde-li vlastnické právo k němu na nájemce, je nájemce povinen předat byt pronajímatelům, resp. jimi pověřenému správci v řádném stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, sjednávají smluvní strany dle § 544 obč. zákoníku smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného a záloh za plnění poskytovaná s užíváním bytu, splatnou do 30 dnů po uplynutí lhůty k plnění.

#### X.

Práva a povinnosti pronajímatele – nájemce se řídí občanským zákoníkem, vyhláškou č. 176/1993 Sb. ve znění pozdějších předpisů, stanovami družstva, Programem podpory výstavby nájemního bydlení v obci vyhlášeným MMR ČR a dalšími právními předpisy vztahujícími se k dané problematice.

Změny a doplňky této smlouvy mohou být prováděny jen dohodou stran.

V Brně dne 20. VII 01 .....

23. PRVCE 2001

V Brně dne .....

V Brně dne 25. 7. 2001 .....

DRUŽSTVO  
ZELENÁ LOUKA  
Skořepka 4, 602 00 Brno  
IČO: 255 94 915

.....  
Pronajímatel

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO  
Bytový odbor  
MAGISTRÁT MĚSTA BRNA  
Malinovského nám. 3  
601 67 BRNO  
-002-

.....  
Pronajímatel

.....  
nájemce

## EVIDENČNÍ LIST

Příloha nájemní smlouvy č.	2002-01
----------------------------	---------

Evidenční č.	budova	Byt.č.	Dle K.N.	Podlaží	Vrbovecká č. orientační.
2002	B	2	1228/2	1	4

dispozice	Typ	Podlahová plocha bytu m <sup>2</sup>	Plocha balkonu (terasy) m <sup>2</sup>	Plocha skladové kóje m <sup>2</sup>	Nájemné Kč/měs.
2+kk	B10	44,40	12,08	-	1.180,-

### POPIS

<b>Obvodové stěny</b>	Keramické tvárnice POROTHERM
<b>příčky</b>	Keramické tvárnice POROTHERM
<b>stropy</b>	Železobetonová monolitická spojitá deska
<b>omítky</b>	Vnitřní: vápenná štuková, malba bílá; Vnější: vápenocementová s nátěrem
<b>Výplně otvorů vnější</b>	Smrkový profil "EURO" izolační dvojsklo DITHERM 4-16-4
<b>Výplně vnitřní</b>	Typová dveřní křídla (plnné;sklo)– dýhovaný povrch do ocelových zárubní vstupní dveře bezpečnostní opatřené kukátkem , včetně kování
<b>obklady</b>	Koupelna do výšky zárubní, WC do 1,5 m; kuchyň (v. 60 cm mezi linkou)
<b>podlahy</b>	Dlažba tuzemské výroby: koupelna,WC,předsíň - ostatní betonový potěr;balkony a terasy mrazuvzdorná keramická dlažba tuzemské výroby
<b>sanita</b>	Vana akrylátová obezděná, variantně sprchový kout, keramická umyvadla Baterie - pákové tuzemské výroby; WC kombi
<b>kuchyně</b>	Instalace pro dřez, myčku,sporák a digestoř
<b>Rozvody slaboproudé</b>	Telefon, domovní telefon s el. vrátným, příjem televizního signálu v systému KABEL PLUS, svítidla:koupelna,WC,předsíň,komora; ventilátory (koupelna, WC), zvonek,elektroměr na patře
<b>vytápění</b>	Dálkové vytápění s vlastní regulací a měřením,stěnové deskové radiátory Radik, žebříkový radiátor (koupelna)
<b>ostatní</b>	Poštovní schránka, příprava na vnější žaluzie