

Smlouva o uzavření budoucí nájemní smlouvy č. 11902

Budoucí pronajímatelé: **Bytové družstvo ÚLEHLY I.**
se sídlem Masarykovo nám. 100, 688 01 Uherský Brod
zastoupené : Stanislavem Zápecou – předsedou družstva
JUDr. Janou Šaárovou – místopředsedou družstva
IČ : 262 85 894
bankovní spojení : Česká spořitelna a.s., pobočka Zlín
č.ú. : 1545784399/0800

a

Město Uherský Brod
se sídlem Masarykovo nám. 100, 688 01 Uherský Brod
zastoupená : ing. Ladislavem Kryštofem - starostou města
IČ : 291 463
(dále jen budoucí pronajímatelé)

a

Budoucí nájemce :



uzavírají na základě §§ 50a, 50b, 51 a 663 a násl. Občanského zákoníku tuto

smlouvu :

Část A.

I.

1. Budoucí pronajímatelé prohlašují, že jsou na základě Smlouvy o sdružení uzavřené dne 22. 5. 2002 spoluinvestory a budoucími spoluvlastníky 24-bytových jednotek v Uherském Brodě, lokalitě ÚLEHLY, jejichž výstavba probíhá na pozemcích p.č. 318/1, p.č. 319/1 a p.č. 319/2, zapsaných u Katastrálního úřadu v Uh. Hradišti, pracoviště Uh. Brod na LV č. 10001 pro obec a k. ú. Uherský Brod.

2. Podíly budoucích spoluvlastníků jsou stanoveny ve výše uvedené Smlouvě o sdružení ze dne 22. 5. 2002.
3. Výstavba je realizována na základě stavebního povolení, které vydal Městský úřad – odbor stavebního úřadu a územního plánování v Uherském Brodě pod č.j. STAV/2634/01/Ře a které nabylo právní moci dne 5. 3. 2002.
4. Zhotovitelem stavby je společnost Ing. Karel Hanáček – stavební firma s.r.o., se sídlem Moravská 82, 688 01 Uherský Brod, IČ : 607 22 665.
5. Termín dokončení stavby včetně kolaudace je stanoven nejpozději do 14-ti měsíců od zahájení výstavby.

II.

1. Budoucí pronajímatelé a budoucí nájemce se zavazují uzavřít nejpozději do 30 dnů po úspěšně provedené úřední kolaudaci nájemní smlouvu na nájem bytu **č. 19. ve IV. NP** bytového domu č., specifikovanou v části B této smlouvy.
2. Nájemní smlouva uvedená v předchozím článku však bude uzavřena pouze po splnění těchto podmínek:
 - a) budoucí nájemce podal přihlášku za člena Bytového družstva ÚLEHLY I, jeho vstup do družstva byl odsouhlasen členskou schůzí družstva a byl dle příslušných ustanovení stanov přijat za člena Bytového družstva ÚLEHLY I.
 - b) budoucí nájemce uhradil základní členský vklad ve výši 3.000,- Kč.
 - c) budoucí nájemce uhradí další členský vklad ve výši **350.000,- Kč** do **30. 9. 2002** Platby budou provedeny ve prospěch účtu družstva uvedeného v záhlaví smlouvy pod VS 11902 (číslo smlouvy).
 - d) budoucí nájemce bude měsíčně splácet v nájmu družstvu, částku určenou na základě hypotéčního úvěru poskytnutého Bytovému družstvu ÚLEHLY I.
3. Budoucí pronajímatelé se zavazují, že po splnění všech výše uvedených podmínek, nejpozději však do 30-ti dnů ode dne kolaudace stavby, vyzvou budoucího nájemce k uzavření nájemní smlouvy s těmito základními náležitostmi :

Část B.

Nájemní smlouva

uzavřená podle § 685 a násl. Občanského zákoníku a příslušných ustanovení stanov bytového družstva ÚLEHLY I

Pronajímatel: Město Uherský Brod

se sídlem Masarykovo nám. 100, 688 01 Uherský Brod
IČ : 291 463
(dále jen pronajímatel I.)

a

Bytové družstvo ÚLEHLY I.

se sídlem Masarykovo nám. 100, 688 01 Uherský Brod
IČ : 262 85 894
bankovní spojení : Česká spořitelna a.s., pobočka Zlín
č.ú. : 1545784399/0800
(dále jen pronajímatel II.)

Nájemce :



I.

Obecná ustanovení

1. Pronajímatelé prohlašují, že jsou spoluvlastníky bytového domu č.p. , postaveného na pozemku p.č., zapsaného u Katastrálního úřadu v Uh. Hradišti, pracoviště Uh. Brod na LV č. pro obec a k. ú Uh. Brod, přičemž bytové družstvo ÚLEHLY I má spoluvlastnický podíl ve výši 49 % a město spoluvlastnický podíl ve výši 51 %.
2. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se skutečností, že výše uvedený bytový dům je po dobu 20 let od jeho kolaudace zatížen zástavním právem ve prospěch státu, a to za účelem zajištění pohledávky státu vyplývající z poskytnuté státní dotace.

3. Nájemce rovněž prohlašuje, že je seznámen se skutečností, že výše uvedený bytový dům je zatížen zástavním právem ve prospěch peněžního ústavu poskytujícího družstvu hypoteční úvěr. Toto zástavní právo je zřízeno před zástavním právem ve prospěch státu.

II.

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu podle této smlouvy je byt č. 19. nacházející se v bytovém domě č.p. , postaveném na pozemku p.č., zapsaný u Katastrálního úřadu v Uherském Brodě na LV č. 10001 pro obec a k. ú Uherský Brod.
2. Popis bytu, jeho rozměry, příslušenství a standardní vybavení jsou uvedeny v evidenčním listu, který je nedílnou součástí této smlouvy a je označen jako příloha č.1.
3. Pronajímatelé pronajímají nájemci byt specifikovaný v bodech 1. a 2. tohoto článku a nájemce tento byt přebírá do nájmu. V potřebném rozsahu je zahrnuto do nájmu i užívání společných částí domu a přístupových a příjezdových komunikací k domu.
4. Účelem nájmu je užívání předmětu nájmu za účelem trvalého nájemního bydlení nájemce a členů jeho domácnosti.
5. Nájemce byl přijat za člena družstva rozhodnutím členské schůze ze dne a jeho členství bylo odsouhlaseno rozhodnutím členské schůze Bytového družstva ÚLEHLY I.

III.

Nájemné

1. Nájemce se zavazuje, že bude hradit po celou dobu trvání nájemního vztahu nájemné (splátka HÚ), jehož měsíční výše bez souvisejících služeb činí ,-Kč.
2. Toto nájemné je stanoveno v souladu s cenovými předpisy pro regulaci nájemného z bytu a v souladu s programem podpory výstavby nájemního bydlení v obci vyhlášeným Ministerstvem pro místní rozvoj ČR.
3. Při účtování nájemného bude uplatňováno DPH v zákonné sazbě .
4. Nájemné je splatné měsíčně, vždy do 15. dne běžného měsíce, a to na účet družstva uvedený v záhlaví této smlouvy.

5. V případě prodlení s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení dle platných právních předpisů. Neplacení nájemného po dobu delší než tři měsíce je důvodem k výpovědi této smlouvy a k vyloučení z družstva.
6. Nájemce dává podpisem této smlouvy souhlas pronajímateli, aby v případě prodlení s úhradou nájemného delším než 2 měsíce zveřejnil tuto skutečnost v příslušných prostorách domu.

IV. Ceny služeb

1. Nájemce je povinen hradit příslušný podíl ceny za služby související s nájemním vztahem, a to především za úklid a údržbu společných prostor, revize, za dodávku elektrické energie pro společné prostory, za dodávku tepla, teplé vody, vodné, stočné, revizi a kontrolu komínů atd.
2. Zálohy na služby související s nájmem bytu ve výši stanovené v příloze č. 2 této smlouvy se nájemce zavazuje hradit společně s úhradou nájemného.
3. Pro případ prodlení s úhradou služeb platí obdobně ustanovení čl. III., bod 5. a 6. této smlouvy.

V. Doba nájmu a jeho skončení

1. Nájemní smlouva se uzavírá na určito po dobu 20-ti let s tím, že po uplynutí 20-ti let ode dne kolaudace dojde k převodu vlastnictví k bytu ve smyslu čl. IX., této smlouvy.
2. Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, zánikem členství nájemce v družstvu, převedením bytu do vlastnictví člena družstva, výpovědí, popř. na základě jiných skutečností stanovených právními předpisy.
3. Nájem bytu lze vypovědět pouze z důvodů a za podmínek stanovených platnými právními předpisy a stanovami družstva.
4. Pro účely výpovědi dané v souladu s ustanovením § 711 odst.1 písm. c) se za porušování dobrých mravů považuje zejména opakované rušení nočního klidu, soustavné znečišťování společných prostor domu, fyzické či slovní napadání ostatních nájemců či zástupců pronajímatele.
5. Pro účely výpovědi dané v souladu s ustanovením § 711 odst.1 písm.d) se za hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu považuje zejména:
 - nájemce nezaplatil nájemné nebo úhrady za služby spojené s užíváním bytu, byť i jen částečně, a to po dobu delší než tři měsíce
 - nájemce dal byt či jeho část do podnájmu třetí osobě bez písemného souhlasu pronajímatele

- nájemce užívá byt nebo jeho část v rozporu s touto smlouvou, zejména k jiným účelům než k trvalému bydlení
 - nájemce provede bez písemného souhlasu pronajímatele stavební změny či jiné podstatné změny předmětu nájmu
 - byt užívá bez písemného souhlasu pronajímatele jiná osoba než nájemce
 - nájemce neplní oznamovací povinnost ohledně potřeby oprav v bytě nebo provedení opravy znemožní
 - nájemce nebo osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, poškozují společné části nebo společná zařízení domu nebo vnitřní zařízení bytu, které je ve vlastnictví pronajímatele
 - nájemce znemožní pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do bytu za účelem kontroly, jak je byt užíván, instalace či údržby měřicí a regulační techniky či odpočtu naměřených hodnot nebo přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Nájemci musí být potřeba přístupu do bytu předem oznámena.
6. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat byt pronajímateli k datu skončení nájmu. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, sjednávají smluvní strany smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného za každý započatý měsíc prodlení. Tuto smluvní pokutu je oprávněn pronajímatel započíst oproti vypořádacímu podílu člena družstva.
7. Při skončení nájmu je nájemce povinen předat byt pronajímateli v řádném stavu s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn uspokojit vzniklou škodu formou započtení oproti vypořádacímu podílu člena družstva.
8. V případě skončení nájmu nemá nájemce nárok požadovat od pronajímatele úhradu nákladů, které vynaložil na nadstandardní vybavení bytu.

VI. Podnájem

1. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu uvedený v čl. II. této smlouvy do podnájmu třetím osobám, ale jen s písemným souhlasem pronajímatelů.

VII. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předat předmět nájmu ve stavu způsobilém k užívání a je povinen zajistit řádný a nerušený výkon práv nájemce po celou dobu nájmu.
2. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení nájemci vstoupit do předmětu nájmu spolu s osobou oprávněnou jednat jménem nájemce, a to za účelem kontroly dodržování

podmínek této smlouvy. Toto ustanovení neplatí pro případy náhlých havarijních stavů a obdobných skutečností. O vzniklé nenadálé situaci musí pronajímatel neprodleně informovat nájemce. Případné opravy v předmětu nájmu, které je nutné provést v jiné než pracovní době nájemce, je pronajímatel oprávněn provést po předchozím souhlasu nájemce i mimo shora uvedenou dobu.

3. Nájemce je oprávněn užívat byt pouze k účelu dle této smlouvy.
4. Nájemce je povinen dodržovat příslušné protipožární, bezpečnostní, hygienické a ekologické předpisy, jakož i veškeré vnitřní organizační pokyny vztahující se k provozu nemovitosti, v níž se předmět nájmu nachází (Domovní řád, Provozní řád, Požární řád apod.)
5. Nájemce je povinen nahlásit pronajímateli jakoukoli závadu i opravu prováděnou na vlastní náklady.
6. Nájemce je povinen nahradit pronajímateli veškeré škody způsobené v rámci předmětu nájmu vlastním provozem či zaviněným porušením právních povinností. Dále nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení věcí nalézajících se v předmětu nájmu, které převzal do užívání.
7. Nájemce je povinen se zdržet při výkonu svého nájemního práva všeho, čím by jakkoliv zasahoval do vlastnických, resp. nájemních, podnájemních či jiných užívacích práv pronajímatele či třetích osob v nemovitosti.

VIII.

Údržba, stavební a jiné úpravy

1. Drobné opravy a běžné náklady na údržbu hradí nájemce, ostatní náklady týkající se údržby a oprav bytu a domu hradí pronajímatel.
2. Nájemce není oprávněn bez souhlasu pronajímatele provádět jakékoliv stavební a technické změny na předmětu nájmu a manipulaci s technickým zařízením objektu.

IX.

Převod bytu

1. Nájemci vzniká po uplynutí 20 let ode dne kolaudace stavby nárok na uzavření smlouvy o bezúplatném převodu vlastnictví k bytu specifikovaném v čl. II. této smlouvy, včetně převodu spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, a to po splnění veškerých finančních závazků vůči pronajímatelům spojených s převáděným bytem.

X.

Závěrečná ustanovení

1. Jakékoliv změny nebo doplňky této smlouvy je možno provádět jen písemnou formou, nelze se dovolávat ústních ujednání.
2. Smlouva se vyhotovuje ve 3 stejnopisech, z nichž 1 vyhotovení obdrží nájemce a po 1 vyhotovení pronajímatelé.
3. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smlouvy smluvními stranami.
4. Smluvní strany po přečtení prohlašují, že obsah smlouvy je jim srozumitelný, že odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

V Uherském Brodě dne :

za pronajímatele:

za nájemce :

.....
předseda
Bytové družstvo ÚLEHLY I.

.....
místopředseda
Bytové družstvo ÚLEHLY I.

.....
starosta obce

Přílohy : č. 1 Evidenční list
č. 2. Stanovení úhrad za služby, rozpis služeb

Část C.

I.

1. Smluvní strany se dohodly, že čísla parcel, výměry pozemků, označení bytů, čísla popisné, čísla LV, výše nájemného (splátky hypotečního úvěru) budou v nájemní smlouvě změněny podle skutečného stavu ke dni podpisu konečné nájemní smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že ceny služeb a záloh na energie budou stanoveny až v nájemní smlouvě, a to tak, aby odpovídaly běžným cenám v městě Uherský Brod a cenovým předpisům v době uzavření nájemní smlouvy.
3. V případě, že v mezidobí mezi podpisem této smlouvy a podpisem nájemní smlouvy dojde ke změnám právních předpisů upravujících problematiku nájemního bydlení s poskytnutím státní dotace, zavazují se smluvní strany přizpůsobit nájemní smlouvu této nové úpravě.

II.

1. Jakékoliv změny nebo doplňky této smlouvy je možno provádět jen písemnou formou, nelze se dovolávat ústních ujednání.
2. Smlouva se vyhotovuje v 4 stejnopisech, z nichž po 2 vyhotoveních obdrží nájemce, 1 vyhotovení pronajímatel - Bytové družstvo ÚLEHLY I. a 1 vyhotovení pronajímatel – Město Uherský Brod.
3. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu smlouvy smluvními stranami.
4. Smluvní strany po přečtení prohlašují, že obsah smlouvy je jim srozumitelný, že odpovídá jejich pravé, vážné a svobodné vůli a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

V Uherském Brodě dne : 20. 8. 2002

za budoucí pronajímatele:

Bytové družstvo ÚLEHLY I.
Masarykovo náměstí 100
688 01 Uherský Brod
IČO 26 28 58 94



Stanislav Zápeca - předseda
Bytového družstva ÚLEHLY I



JUDr. Jana Šaárová - místopředseda
Bytového družstva ÚLEHLY I.

za budoucího nájemce:



.....
Ing. Ladislav Kryštof
starosta Města Uh. Brod

