

PRÁVNÍ LINKA

Centrum pomoci v naléhavých životních situacích

xx. xx. 2012

Dotazy volejte na [900 900 809](tel:900900809) nebo navštivte www.pravnilinka.cz

Zadavatel dotazu:

XXXXX XXXXX

XXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, PSČ XXX XX

XXXXX@XXXX.CZ

Dotaz

Dobrý den, prosím o konzultaci při uzavírání smlouvy o sloučení nebytového prostoru ke stávajícímu bytu. Mám vážnou obavu, abych podpisem nepřišla o byt – viz. tato smlouva je na dobu určitou a prý po předložení kolaudačního rozhodnutí bude smlouva přepsána na dobu neurčitou! Na byt mám nájemní smlouvu na dobu neurčitou. Byt má jít v příštím roce do privatizace. Nevím, co je v důvodové zprávě. Děkuji

Smlouva

podle § 51 obč. zákoníku
(zák. č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů)

Čl. I. Smluvní strany

A.

se sídlem:

IČO:

DIČ:

bankovní spojení:

č. účtu:

zastoupená:

(dále je "pronajímatel").

B.

ul.

(dále jen "nájemce").

Čl. II. Obsah smlouvy

1. Pronajímateli je Statutem - II. část, svěřen z vlastnictví obce, tj do správy obytný dům čp. na k. ú. a na adrese: ulice , č. or.
2. Nájemce je nájemcem bytu č. , o velikosti v . podlaží domu uvedeného v čl. II./1. této smlouvy.
3. Pronajímatel dává nájemci předběžný souhlas aby ke svému bytu stavebně připojil nebytový prostor , o celkové výměře
4. Nájemce se zavazuje, že připojení prostor uvedených v čl. II-3 provede na vlastní náklady, a že bude postupovat v souladu s obecně závaznými právními předpisy, ČSN a touto smlouvou. Pronajímatel tímto zmocňuje nájemce, aby jej zastupoval ve stavebním řízení.
5. Nájemce se zavazuje, že před požádáním o stavební povolení projedná bližší podmínky stavby se správcem domu, tj správni firmou se sídlem
S tímto správcem dohodne rovněž výši úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (služby), které bude platit ode dne protokolárního předání prostor, které budou ke stávajícímu bytu nájemce stavebně připojeny.

6. Pravomocné kolaudační rozhodnutí a žádost o uzavření nové nájemní smlouvy je nájemce povinen předložit pronajímateli do 15 dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí. Pronajímatel se zavazuje, že do 30 dnů od předložení pravomocného kolaudačního rozhodnutí a žádosti nájemce uzavře s nájemcem řádnou nájemní smlouvu o nájmu nově vzniklé nájemní jednotky.

7. Nájemce se zavazuje, že zabezpečí kolaudaci stavby nejpozději do

Čl. III. Ostatní ujednání

1. Nájemce se zavazuje, že ode dne účinnosti této smlouvy bude platit

1.1. úhradu z prostor, které budou připojeny k jeho stávajícímu bytu, a to za 1 m² připojené plochy ve stejné výši, jakou platí za 1 m² nájemní plochy stávajícího bytu.

1.2. úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu (služby), jejichž výše bude stanovena s přihlédnutím k rozsahu stavebních úprav a tím k využívání těchto služeb. Nájemce je povinen tuto výši dohodnout se správním firmou - viz čl. II/5. této smlouvy.

1.3. jednorázové navýšení nájemného ve výši Kč (slovy: Kč).
Toto jednorázové navýšení nájemného je nájemce povinen uhradit do 30 dnů od nabytí účinnosti této dohody na účet pronajímatele u

Toto navýšení se stává součástí nájemného za měsíc, v němž byla uhrazena částka připsána na účet pronajímatele.

2. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že ve sloučeném bytě bude stanoveno nájemné za 1 m² nájemní plochy ve stejné výši, v jaké bylo stanoveno nájemné za 1 m² nájemní plochy původního bytu. Pokud v době ode dne platnosti této smlouvy do uzavření nové nájemní smlouvy dojde v domech ke zvýšení nájemného ve smyslu zák. č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného, bude ve sloučeném bytě stanoveno navýšené nájemné dle tohoto zákona.

3. Pronajímatel předá nájemci protokolárně prostory, které mají být k jeho bytu připojeny. Nájemce je povinen tyto prostory na výzvu pronajímatele převzít.

4. Pronajímatel je dále oprávněn od této dohody odstoupit, jestliže

- nájemce poruší některou povinnost stanovenou v čl. III/1,
- nastanou důvody pro výpověď nájmu bytu dle § 711 odst. 2 a § 711a odst. 1 občanského zákoníku,
- nepřevzme-li nájemce na výzvu pronajímatele prostory, které mají být připojeny k jeho bytu, nejpozději do 14 kalendářních dnů od podpisu této dohody,
- nájemce neprovede stavební úpravy a nezabezpečí jejich kolaudaci nejpozději do (datum v čl. II./7.) ode dne účinnosti této dohody.

5. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou do (datum v čl. II./7. + 45 dnů).

6. V případě odstoupení pronajímatele od této smlouvy tato smlouva zaniká dnem doručení odstoupení nájemci. Nájemce se zavazuje, že na své náklady uvede společné prostory do původního nebo s pronajímatelem dohodnutého stavu, a to nejpozději do 30 dnů od zániku smlouvy.

7. V případě zániku smlouvy z důvodů odstoupení pronajímatele od této smlouvy není pronajímatel povinen vrátit nájemci uhrazenou částku uvedenou v čl. III/1.3.

Čl. IV. Závěr

1. Pronajímatel a nájemce potvrzují, že si tuto smlouvu přečetli, že byla sepsána dle jejich svobodné vůle a že nebyla uzavřena v tísní, příp. za pro ně nevýhodných podmínek.

2. Tato smlouva se vyhotovuje v pěti vyhotoveních, z nichž pronajímatel a nájemce obdrží po dvou a správní firma dle čl. II/5. jedno vyhotovení.

3. Tato dohoda nabývá platnosti dnem podpisu a účinnosti dnem protokolárního převzetí prostor, které budou ke stávajícímu bytu připojeny.

V :

Pronajímatel:

Nájemce:

.....

.....

Odpověď

Dobrý den, vážená paní XXXXX,

K Vašemu dotazu můžeme uvést následující:

Nevíme, do jaké míry můžete jednat s druhou stranou o znění smlouvy a zda pronajímatel je ochoten na Vaše úpravy přistoupit, níže Vám však uvedeme, co bychom doporučovali upravit. S ohledem na to, že text Vámi poslané smlouvy nebyl možný opravovat, budeme uvádět pouze vybraná ustanovení, které by bylo vhodné změnit; tato ustanovení jsou uvedena tučně.

Čl. II/3 Pronajímatel udělil nájemci souhlas, aby ke svému bytu připojil nebytový prostor, o celkové výměře X m².

(Předběžný souhlas je skutečně neopodstatněným ustanovením, neboť pronajímatel Vám již souhlas udělil, bez něj byste nezískala stavební povolení)

Čl. II/5 Nájemce prohlašuje, že pronajímateli k předmětnému záměru předložil platné stavební povolení.

Čl. II/6 Nájemce se zavazuje pronajímateli předložit kolaudační rozhodnutí do 15 dnů od jeho nabytí právní moci. Pronajímatel se zavazuje, že do 15 dnů od předložení pravomocného kolaudačního rozhodnutí uzavře s nájemcem dodatek k jeho stávající nájemní smlouvě, na jehož základě bude změněn nově vzniklý předmět nájmu. Ostatní ustanovení nájemní smlouvy zůstanou nezměněny. (Je zbytečné uzavírat novou nájemní smlouvu, když dojde pouze k rozšíření předmětu nájmu, k těmto účelem postačí uzavřít pouze dodatek k nájemní smlouvě, díky němuž budete mít jistotu, že Vaše nájemní smlouva zůstane na dobu neurčitou. Pokud bude pronajímatel trvat na uzavření nové nájemní smlouvy, požadujte, aby text této smlouvy

byl zaměněn alespoň za „Pronajímatel se zavazuje, že do 30 dnů od předložení pravomocného kolaudačního rozhodnutí a žádosti nájemce, uzavře s nájemcem řádnou nájemní smlouvu o nájmu nově vzniklé jednotky, a to opět na dobu neurčitou“)

Čl. II/7 Nájemce se zavazuje, že zabezpečí kolaudaci stavby nejpozději do DD.MM.YYYY (zde uveďte datum, v němž Vám bude končit platnost stavebního povolení, popřípadě dejte i lhůtu delší)

Čl. III/1.2 Vyškrtnout ustanovení „Nájemce je povinen tuto výši dohodnout se správní firmou viz. čl. II/5 této smlouvy“.

Čl. III/4 Změnit datum v ustanovení „nájemce neprovede stavební úpravy a nezabezpečí jejich kolaudaci nejpozději do XX.XX.XXXX (datum v čl. II.7) ode dne účinnosti této dohody“ v souladu s datem uvedeným ve čl. II/7

Čl. III/4 Změnit datum v souladu s datem uvedeným ve čl. II/7

Co se týče možnosti ztráty bytu, tak k tomuto uvádíme, že pronajímatel může dát nájemci výpověď pouze v případě, dojde-li k naplnění některého ze zákonem uvedených důvodů, a to jestliže:

- nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě
- nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky
- má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že

na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt

- neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas
- jde-li o byt zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba; to neplatí, pokud nájemce dovršil 70 let věku

Dále může dát pronajímatel nájemci výpověď z těchto důvodů:

- potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence
- je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat
- jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat

V těchto případech však pronajímatel potřebuje k výpovědi souhlas soudu. Výpověď musí být vždy písemná a doručena nájemci. Ve výpovědi musí být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta a poučení nájemce o možnosti podat do 60 dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu. Pokud podá nájemce ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi, není povinen byt vyklidit, dokud řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu.

V jiných případech pronajímatel dát nájemci výpověď

nesmí, a to bez rozdílu, zda je pronajímatelem obec nebo soukromý vlastník. Proto se nemusíte obávat, že by Vám pronajímatel mohl dát výpověď, z toho důvodu, že nesplníte podmínky smlouvy o připojení nebytového prostoru k bytu, neboť ke změně Vaší nájemní smlouvy nedojde a nesplnění nepojmenované smlouvy o připojení nebytového prostoru k bytu nenaplňuje z žádný důvodů, pro který může pronajímatel ukončit nájem. Vystavujete se však riziku ztráty vložených investic a jednorázové finanční částky XXXX Kč.

Za tým PRÁVNÍ LINKY velmi doufáme, že Vám tato odpověď poskytla potřebné informace a přejeme Vám mnoho úspěchů.

Vaše Právní linka