

Osobní číslo: 709001
VO číslo: 730-03-10-31

Nájemní smlouva

mezi

Studentenwerkem Augsburg

a

paní

veřejná organizace
Eichleitnerstr. 30
86159 Augsburg

Bernd Příklad

Správa kolejí:
Universitätsstr. 2
86159 Augsburg

jako pronajímatelem

jako nájemcem

je dohodnuto následující:

§ 1

(1) Pronajímána je zařízená bytová jednotka 03-10-31 (jednotlivý apartmán) ve studentském bytovém zařízení **Universitätsviertel, Salomon-Idler-Straße 4, 86159 Augsburg**

od: 01.04.2006 a sice dočasně do: 30.09.2006

se smluvenou obytnou plochou 17,74 m².

Dohodnutá velikost je vzata za základ propočtu obytné plochy a provozních nákladů.

§ 545 BGB je vyloučen.

Nájemce apartmánu určenému pro postižené se zavazuje, že ho v případě potřeby uvolní. Pronajímatel se zavazuje, že dá k dispozici náhradní bydlení.

(2) Nájem činí tohoto času:

| | | |
|---|-----|--------|
| Základní nájem včetně příplatku na vybavení | EUR | 101,70 |
|---|-----|--------|

| | | |
|---|-----|-------|
| Platba předem za provozní náklady (ve smyslu § 27 odstavce 2, II BV včetně prémiového podílu podle § 5 odst. 5 této smlouvy). | EUR | 73,30 |
|---|-----|-------|

| | | |
|-----------------|-----|--------|
| Celková částka: | EUR | 175,00 |
|-----------------|-----|--------|

(3) Nájemní kauce činí EUR 210,00.

§ 2

(1) Bytová jednotka je pronajímána za účelem bydlení k přechodnému užití a za zvláštním účelem studia na vysoké škole výhradně k osobnímu použití nájemcem. Při přerušení nebo ukončení vysokoškolského vzdělání zaniká nárok na využívání bytové jednotky.

(2) Nájemce má k dispozici prostory sloužící ke společnému užívání podle jejich účelu. Kvůli eventuelním vzniklým emisím v prostorách kolejí při společném užívání se vzdává nájemce nároku na snížení nájmu, zvláště pokud se jeho bytová jednotka vyskytuje v blízkosti takovýchto společných zařízení.

(3) Nájemce se zavazuje, že při výskytu podstatných důvodů, jako jsou prasknutí trubek nebo jiné škody, kvůli nimž nemůže být obytný prostor déle obýván, přijme náhradní bydlení srovnatelného druhu a velikosti.

§ 3

Nájemce uznává, že na dohodnutém ukončení nájemní smlouvy je oprávněný zájem, neboť se při poskytování nájemních prostor kolejí jedná o nepřímou státní podporu a kvůli omezenému počtu míst na kolejích má být bydlení podporované státem k dispozici pokud možno mnoha studentům v rámci rotačního principu.

§ 4

Nájemník může dát výpověď pouze k 01.04. nebo 01.10. Výpovědní lhůta činí dva měsíce. Výpověď se podává písemně. Ve výjimečných případech může být ukončen nájemní vztah k jinému datu. K tomu je nutná smlouva o ukončení, za kterou se platí správní poplatek € 13,00.

§ 5

(1) Kromě základního nájmu nese nájemce podíl na provozních nákladech bez ohledu na skutečné využívání jednotlivých služeb podle přílohy 3 k § 27 II. BV (nařízení o výpočtech bytového hospodářství) v právě platném znění příp. posloupném nařízení, pokud nejsou evidovány a počítány zvlášť. Na ty předplácí nájemce měsíčně.

(2) Celková částka k uhrazení je odepisována měsíčně z účtu, který uvedl nájemce. Nájemce se zavazuje k poskytnutí zmocnění k provedení inkasa na dobu nájmu. Změna konta na odpis nájemního inkasa stávajícího měsíce může být zohledněna pouze do 15. předešlého měsíce.

(3) Zahrnutí všech změn nákladů jakéhokoli druhu v placení nájmu, které jsou způsobeny státními nebo úředními ustanoveními, nebo změnami úroků půjček nebo poplatků za dědičné právo stavby, nebo propadnutím veřejných příspěvků, tak jako změn a nového zavedení vedlejších nákladů a daní z nemovitosti je ustanoveno od doby, kdy vstupují v platnost.

(4) Pronajímatel vystaví po uplynutí splatného roku po předložení ověřené roční uzávěrky propočet provozních nákladů kolejí a provedených plateb předem. Přitom jsou provozní náklady podílně převedeny na obyvatele kolejí. Klíč, podle kterého jsou podíly vypočítány, je smluvená nájemní plocha bytové jednotky. Pronajímatel je také oprávněn propočítat rozdělení provozních nákladů podle počtu nájemníků. V případě vystěhování nájemce během účetního roku jsou provozní náklady při příštím propočtu rozděleny ve vztahu nájemní doby a účetního roku. Chybějící částka musí být vyrovnána doplacením, přebytek je zpětně vyplacen.

Pokud přebytek činí méně než € 1,50 měsíčně/obyvatele, může být zúčtován při příštím zúčtovacím období; při ukončení nájemního poměru se nájemce vzdává zpětného vyplacení. Pokud již platba předem nepokrývá vzhledem k zvýšení cen provozní náklady, je podle toho stanoveno zvýšení platby předem.

(5) Nájemce se zavazuje, že bude platit na něj připadající podílnou prémie za pojištění kvůli nájemním škodám, které uzavřel Studentenwerk ve prospěch obyvatel.

(6) Nájemce uznává povinnost podílet se na nákladech za televizní a rozhlasové antény prostřednictvím platby odpovídající částky bez ohledu na jejich skutečné využívání. Zavede-li pronajímatel přípojové kabely, pak mohou být používány pouze tyto. Za vady na anténním zařízení, které jsou způsobené používáním cizího kabelu, ručí nájemce.

(7) Podílné náklady parkovišť kolejí jsou započteny v nájmu podle § 1 odst. 2. Na žádost jsou místa v podzemních garážích tohoto času přenechávány k užívání bezplatně. Doba užívání je na kolejích Göggingen omezena na jeden rok.

§ 6

(1) Nájem je splatný měsíčně předem k pátému v měsíci.

(2) Při nemožnosti provedení odepsání z účtu nese nájemce tím vzniklé náklady.

(3) Pronajímatel je oprávněn účtovat správní poplatek € 10,-- za každou upomínku.

(4) Z opodstaněných důvodů může být na písemnou žádost poskytnuta lhůta k zaplacení měsíčního nájmu. Žádost musí být doručena pronajímateli před splatností.

§ 7

(1) Kauce není úročena. Nájemce nemůže během doby nájemního poměru použít kauci k splacení požadavků pronajímatele. Vyplacení kauce má proběhnout do 6 týdnů po vystavení propočtu ročního nájmu. Propadá po uplynutí 6 měsíců po předložení vyúčtování nájmu, pokud její vyplacení nemůže proběhnout z důvodů, za které pronajímatel nemůže. Ke stejnému datu se nájemce vzdává vyplacení přeplatku provozních nákladů.

(2) Kauce je využita na vyrovnání požadavků pronajímatele vůči nájemníkovi, které jsou ještě otevřeny po ukončení nájemního vztahu. Vyplacením kauce nepozbývá platnost nutnost zaplacení požadavků podle § 5 odst. 4.

§ 8

(1) Pronajímatel je oprávněn písemně ukončit nájemní poměr k poslednímu dni v měsíci s dvouměsíční výpovědní lhůtou, pokud nájemce

- a) není imatrikulován v místě studia,
- b) nepředložil do 30.11. pro zimní semestr příp. 31.05. pro letní semestr platné potvrzení o studiu, příp. potvrzení o přihlášení k závěrečným státním zkouškám s uvedením předběžného ukončení zkoušek,
- c) opakovaně porušuje nájemní smlouvu a domovní řád, pokud tato porušení neopravňují k okamžité výpovědi,

- d) jako student je zároveň asistent nebo referent, nebo pokud má srovnatelné příjmy z činnosti pracovního charakteru.

(2) Pokud je z popudu nájemce nutné uzavření nové nájemní smlouvy, pak je účtován správní poplatek € 25,--.

§ 9

Pronajímatel může nájemní poměr ukončit okamžitě, pokud nájemce

- a) užívá předmět pronájmu přes upozornění v rozporu se smlouvou,
- b) neužívá předmět pronájmu osobně; s výjimkou toho, že pronajímatel předem souhlasil s přechodným přenecháním užívání během nepřítomnosti nájemce,
- c) hrubě porušuje nájemní smlouvu nebo domovní řád nebo ruší domovní klid,
- d) je v prodlení za dva po sobě jdoucí termíny se zaplacením nájmu nebo podstatného dílu nájmu, nebo je v prodlení se zaplacením nájmu za čas delší než dva termíny ve výši, která dosahuje nájmu za dva měsíce.

§ 10

Pronajímatel se zavazuje udržovat v provozu topení v čase od 01.10. do 30.04. pokud to vyžadují venkovní teploty. Pronajímatel neručí za nepřerušené smluvené vytápění nebo zásobení teplou vodou. Nájemce nemá nárok na snížení nájemného nebo nárok na náhradu škody při částečném nebo úplném uzavření topení a zásobení teplou vodou způsobené nedostatkem paliv. Totéž platí pro nutná nebo nevyhnutelná přerušení provozu každého druhu.

§ 11

Pronajímatel ručí za škody na osobách a na majetku nájemce a jeho návštěv, tak jako za věci, které si nájemce přinesl jen v případě, že je zavinil pronajímatel nebo jeho pomocníci. Nárok nájemce na náhradu škody v případě, že se nájemce nemůže nastěhovat do bytové jednotky v čas uvedený ve smlouvě se omezuje do té míry, že pronajímatel musí dát nájemci jiný pokoj k dispozici. Jiné nároky jsou vyloučeny.

§ 12

(1) Nájemce se zavazuje, že se bude ohleduplně chovat k předmětu pronájmu, k místnostem, zařízením a prostorám určeným ke společnému užívání a bude se o ně starat. Musí se starat o náležitý úklid předmětu pronájmu a o dostatečné větrání a vytápění jemu přenechaných prostor. Pokud se ukáže ne nepodstatná závada na předmětu pronájmu, nebo pokud je nutné předběžné opatření k ochraně předmětu pronájmu proti nepředvídatelnému ohrožení, pak to musí nájemce ihned sdělit pronajímateli. Nájemce ručí za škody, které vzniknou chybným porušením jemu příslušící povinnosti o péči a hlášení škod; především pokud není správně zacházeno s technickými a jinými zařízeními a pokud jemu přenechané místnosti nejsou dostatečně větrány, vytápěny nebo chráněny proti mrazu. Nájemce musí prokázat, že nezavinil škodu; to se netýká místností, zařízení a prostor, které současně používá více nájemníků.

(2) Při ukončení nájemního vztahu je předmět pronájmu přebrán pronajímatelem. Až do přebrání ručí nájemce za všechny škody vzniklé během času pronájmu a za chybějící předměty s výjimkou toho, že se ho zavinění netýká. Toto ručení sahá až do předání klíčů

Správě kolejí. Pokud nájemce nevrátí ke smlouvenému času předmět pronájmu ve smlouveném stavu, pak se rozumí, že souhlasí s tím, že se vzdává možnosti nápravy a že pronajímatel nechá provést dodatečnou nápravu třetími osobami, přičemž nájemce nese náklady.

(3) Nájemci jsou při nastěhování předány klíče na dobu pronájmu. Pokud se jeden z klíčů ztratí, nebo pokud nemohou být při vystěhování odevzdány všechny klíče pronajímateli, pak je pronajímatel oprávněn na náklady nájemce nechat odpovídající klíče včetně k nim příslušejícím zámkům vyměnit nebo nahradit novými. Nájemce není oprávněn vyměňovat pronajímatelem zabudované zámky jinými a nechat zhotovovat další paklíče/náhradní klíče.

(4) Nájemce má povinnost chovat se ohleduplně vůči ostatním nájemníkům a chovat se podle domovního řádu.

(5) Nájemce ručí za škody, které jsou způsobeny jeho návštěvami.

(6) Při odstraňování škod se musí nájemce řídit doporučeními pronajímatele.

(7) Nájemce nemůže bez předešlého písemného souhlasu pronajímatele pronajímat dál nebo nechat bydlet společně s ním další osoby.

(8) Nájemce se zavazuje na žádost pronajímatele nebo jeho zplnomocněnce prokázat svou identitu předložením občanského průkazu.

§ 13

(1) Při nastěhování uznává nájemce řádný stav předmětu pronájmu podle přebíracího protokolu pokud písemně do 14 dnů po nastěhování nenahlásil pronajímateli závady.

(2) Pokud se u kolejí jedná o novostavbu dokončenou v nedávné době, vzdává se nájemce nároku na snížení nájmu kvůli běžným závadám a škodám způsobeným přirozenou vlhkostí stavby.

§ 14

(1) Nájemce se musí postarat o to, že osoby pověřené pronajímatelem musí mít možnost v odůvodněném případě vstoupit do předmětu pronájmu také v nepřítomnosti nájemce.

(2) Pronajímatel smí provádět také bez souhlasu nájemníka vylepšení a stavební úpravy, které jsou nutné k údržbě domu nebo pronajímaných místností nebo k odvrácení hrožících nebezpečí nebo k odstranění škod. To platí také pro jiné úpravy po předešlém oznámení nájemci. Především musí nájemce snášet opatření nutná k hubení škůdců, která slouží k ochraně obyvatel.

(3) Nájemce, který musí v přiměřené době snášet taková opatření, nemůže snížit ani nájem ani uplatňovat zadržovací právo, ani požadovat náhradu škody za poškození.

§ 15

Při ukončení nájemního vztahu se musí nájemce vystěhovat do 10:00 hodin dopoledne posledního pracovního dne před vypršením smlouvy. Pokud nájemce tuto povinnost nedodrží, shodují se partneri smlouvy na tom, že po ukončení nájemního vztahu přechází bezprostřední vlastnictví předmětu pronájmu na pronajímatele a že pronajímatel je oprávněn, po

