

Wohnungs-Mietvertrag

§ 1 Mieträume

Bodenräume / Speicher

Garage / Stellplatz Nr.:

gewerblich genutzte Räume

Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit ausgehändigt:

2 Haus-, 2 Wohnungs-, 1 Boden-/Speicher-, 2 Garagenschlüssel.

Nájemní smlouva na byt

§ 1 Pronajaté prostory (Předmět nájmu)

Půdní prostory/ úložné prostory

Garáž/Parkovací místo číslo:

Prostory komerčního charakteru

Pronajímatel vystaví nájemníkovi po dobu trvání nájemní smlouvy:

2 klíče od domu, 2 klíče od bytu, 1 klíč od půdních prostorů / úložných prostorů, 2 klíče od garáže.

§ 2 Mietzeit

Das Recht zur ordentlichen Kündigung des Vermieters (Kündigung wegen Eigenbedarf, Teilkündigung und Verwertungskündigung §§ 573, 573a, 573b BGB) ist ausgeschlossen.

§ 2 Doba trvání nájmu

Nárok na řádné vypovězení smlouvy nájemci (výpověď z osobních důvodů, částečná výpověď a výpověď z důvodu ekonomické ztrátovosti §§ 573, 573a, 573b občanského zákoníku) je vyloučen.

§ 3 Miete

Die Wohnung wurde mit öffentlichen Mitteln gefördert und ist deshalb preisgebunden; die Miete ist daher auf

Grund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt. Die höchstzulässige Miete beträgt 500 Euro bis zum 31. Dezember 2014 (Ende der Bindung).

Zusätzlich zur Miete bezahlt der Mieter

a) für Heizung und Warmwasser eine Vorauszahlung in Höhe von 100 Euro monatlich.

b) für Wasserversorgung, Entwässerung, Müllabfuhr eine Vorauszahlung in Höhe von 30 Euro monatlich.

Über die Vorauszahlungen wird jährlich abgerechnet.

§ 3 Nájemné

Byt byl dotován (vybudován) z veřejných prostředků, a proto je výše jeho nájemného regulována. Výše nájemného je proto stanovena na základě ekonomické analýzy. Nejvyšší možné nájemné činí 500 Eur a to do 31. prosince 2014 (konec regulace).

Kromě nájmu bude nájemce platit následující položky.

a) za topení a teplou vodu zálohu ve výši 100 EUR měsíčně

B, za vodné, stočné, odpad zálohu ve výši 30 EUR měsíčně.

Zálohové platby jsou vyúčtovány ročně.

§ 4 Verteilung und Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten

Die Gesamtkosten für Heizung und Warmwasser werden zu 50 % nach Wohnfläche (qm-Zahl) und zu 50 % nach dem festgestellten Wärmeverbrauch umgelegt .

Der Vermieter kann eine Nachzahlung auf die Heiz- und Betriebskosten nur verlangen, sofern er spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes dem Mieter durch schriftliche Abrechnung nachweist, dass die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nicht ausgereicht haben. Ergibt sich ein Guthaben aus der Abrechnung für den Mieter, wird dies unverzüglich ausgezahlt. Nachforderungen des Vermieters werden 4 Wochen nach Zugang der ordnungsgemäßen Abrechnung fällig.

§ 4 Výpočet a vyúčtování topení a provozních nákladů

Celkové náklady za topení a teplou vodu se vypočítávají z 50% podle obytné plochy (počet m²) a z 50% podle zjištěné spotřeby tepla. Pronajímatel může po nájemci vyžadovat uhrazení nedoplatku za topení a provozní náklady, pokud mu tento nedoplatek prokáže nejpozději do 12 měsíců od skončení účtovacího období na základě písemného exempláře konečného vyúčtování, a tak dokáže, že zálohy na provozní náklady nebyly dostatečně vysoké. Pokud z vyúčtování vyplyne pro nájemce přeplatek na provozních nákladech, bude mu tento neprodleně vyplacen. Pohledávky k pronajímateli jsou splatné do 4 týdnů po obdržení řádného vyúčtování.

§ 5 Versorgung mit Heizung und Warmwasser

Der Vermieter muss die Sammelheizung, soweit es die Witterung erfordert, mindestens aber in der Zeit vom 15. September bis 15. Mai in Betrieb halten. Bei Leistungsstörungen kann der Mieter dem Vermieter gegenüber auch in diesem Fall die mietrechtlichen Gewährleistungsansprüche geltend machen.

§ 5 Dodávka tepla a teplé vody

Pronajímatel musí topit , pokud to vyžaduje stav počasí, ale mimo to musí být schopný topit v období od 15. září do 15.května. V případě výpadku dodávky tepla (topení) může nájemce uplatnit ve vztahu k pronajímateli nájemní záruku.

§ 7 Mängel und Schäden an der Wohnung

Lässt der Vermieter ihm mitgeteilte Mängel trotz Mahnung durch den Mieter nicht innerhalb eines Monats oder in dringenden Fällen unverzüglich beheben, so ist der Mieter außerdem berechtigt, die Mängel auf Kosten des Vermieters zu beseitigen. Der Mieter kann sich dabei einer Fachfirma bedienen und als Vorschuss einen angemessenen Betrag bei der nächsten Mietzahlung einbehalten.

§ 7 Vady a poškození bytu

Pokud pronajímatel neodstraní závady, o nichž byl vyrozuměn a neučiní-li tak ani na naléhání nájemce do jednoho měsíce, v nutných případech neprodleně, pak je nájemce oprávněn odstranit závady na náklady pronajímatele. Nájemce může v tomto případě oslovit odbornou firmu a jako zálohu použít přiměřenou sumu, kterou si pak zohlední v následujícím nájemném.

§ 10 Nutzung der Mieträume, Untervermietung

Ist die Wohnung an eine Wohngemeinschaft vermietet, ist der Wechsel bzw. das Ausscheiden einzelner Mitglieder dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

§ 10 Užívání pronajatých prostor, podnájem

Je-li nájemcem bytu tzv. "bytové společenství", pak je povinností takového nájemce, aby pronajímatele informoval o změnách v chodu takového společenství, jakými jsou např. změna nebo vystoupení(vyloučení) jeho členů.

§ 17 Ordentliche Kündigung

1. Der Mieter kann den Mietvertrag von unbestimmter Dauer jederzeit unter Einhaltung der Kündigungsfrist von 3 Monaten kündigen. Die Kündigungsfrist verlängert sich für den Vermieter nach Ablauf von 5 Jahren auf 6 Monate und nach Ablauf von 8 Jahren auf 9 Monate.

§ 17 Řádná výpověď

1. Nájemce může nájemní smlouvu na dobu neurčitou vypovědět kdykoliv, pokud dodrží výpovědní lhůtu tří měsíců. Délka trvání výpovědní lhůty se pro pronajímatele prodlužuje po uplynutí 5 let na 6 měsíců a po uplynutí 8 let na 9 měsíců.

§ 20 Auszug des Mieters

Zieht der Mieter aus, muss er die Räume **besenrein** und mit sämtlichen Schlüsseln dem Vermieter oder seinem Verwalter zurückgeben.

§ 20 Odstěhování nájemce

Pokud se nájemce chce odstěhovat, musí nejdříve všechny místnosti uklidit a vrátit veškeré klíče pronajímateli nebo správci objektu.

§ 22 Sonstige Vereinbarungen

Mieter und Vermieter vereinbaren als Sicherheit eine Mietkaution in Höhe von 1000 Euro. Der Mieter ist berechtigt, die Mietkaution in 3 Raten ab Beginn des Mietverhältnisses zu zahlen. Der Vermieter verpflichtet sich, den Mieter mit einem zeitlichen Vorlauf von 2 Wochen zu informieren, wenn er die Mietsicherheit in Anspruch nimmt.

§ 22 Dodatečná ujednání

Nájemce a pronajímatel si jako jistotu stanovili nájemní kauci ve výši 1000 EUR. Nájemce je oprávněn složit tuto kauci ve třech splátkách od začátku nájemního poměru. Pokud pronajímatel kauci akceptuje, zavazuje se to nájemci oznámit ve dvoutýdenním předstihu.

483 slov