

Příloha č. 5
VÝPOČET UMOŘENÍ A VYROVNÁNÍ NÁKLADŮ

1. Smluvní strany se dohodly, že v rámci plateb řádného nájemného, tak jak je sjednáno v nájemní smlouvě, bude po řádném dokončení prací dle Popisu rozsahu oprav postupně umořováno vyrovnání uznaných investic nájemce do majetku pronajímatele, a to tak, že **nájemce bude hradit jednu polovinu stanoveného nájmu a na druhou polovinu budou prováděny zápočty vůči pohledávce nájemce na vyrovnání uznaných nákladů.**
2. Maximální celková výše vyrovnání se stanovuje dohodou stran na částku ve výši , která oceňuje práce provedené nájemcem v limitních cenách v souladu s platnými pravidly, při zohlednění popisu rozsahu oprav. Tabulka se způsoby výpočtů umořování a vyrovnání tvoří nedílnou součást této přílohy. Uvedená výše vyrovnání platí pouze v případě, že budou veškeré práce dle této smlouvy řádně dokončeny a doloženy. Nedokončené, či neprovedené práce nebudou do umořování zahrnuty, pokud nebude písemně dohodnuto jinak. Jako podmínku vyrovnání je nájemce při skončení prací povinen doložit pronajímateli úhradu ceny díla podnikateli provádějící jednotlivé stavební či jiné odborné práce v případě, že byly práce provedeny dodavatelsky. V případě, že uhrazená částka bude nižší než výše vyrovnání dle tohoto odstavce, bude umořována pouze tato nižší částka. V případě, že bude nájemce provádět odborné práce sám, je povinen na to předem písemně upozornit pronajímatele a doložit, že má uzavřenou pojistnou smlouvu na odpovědnost za škody. Jako podmínku vyrovnání je nájemce při skončení prací povinen doložit uhrazení daňových dokladů o nákupu materiálu a přehled prací, které provedl v souladu s pravidly výstavby (příloha č. 4).
3. Konečná výše určená k umořování, bude stanovena pronajímatelem po protokolárním předáním opraveného bytu a doložení všech potřebných dokumentů v souladu s touto smlouvou a jejími přílohami.
4. Výši vyrovnání je pronajímatel oprávněn snížit o případné škody či znehodnocení pronajatých prostor, za které nájemce odpovídá, nebudou-li uspokojeny ze složené kauce.
5. Nájemce po skončení nájmu není oprávněn bez souhlasu pronajímatele oddělit od pronajatých prostor, to co do nich vložil vlastním nákladem, pokud nebude písemnou dohodou sjednáno s pronajímatelem jinak.
6. Rovněž v případě, že nájemce provede práce nad rozsah, který je touto smlouvou povolen, nevzniká mu nárok na jakékoli vypořádání či náhradu ze strany pronajímatele.
7. Po uplynutí doby, po kterou bude umořováno vyrovnání postupným započítáváním proti pohledávkám nájemného až do celkového umoření vyrovnání, je nájemce povinen hradit pronajímateli plné nájemné.
8. Smluvní strany se dále dohodly, že i v průběhu umořování vyrovnání, může být ze strany pronajímatele výše nájemného v souladu se smlouvou či zákonem každoročně

zvyšována, přičemž nadále se bude umořovat vyrovnání započítáváním oproti pohledávkám pronajímatele na nově stanovené nájemné.

9. V případě skončení nájmu se smluvní strany dohodly na způsobu vypořádání vzájemných práv a závazků, takto:

A) Pro případ skončení nájmu po řádném skončení prací:

- pronajímatel se zavazuje uhradit nájemci sjednané vyrovnání, a to do 6ti měsíců ode dne řádného předání pronajatých prostor. Tuto hodnotu vyrovnání pronajímatel sníží o již umořenou část vyrovnání vynaložených nákladů a případné škody či znehodnocení nemovitosti, za které nájemce odpovídá, nebude-li pronajímatel uspokojen ze složené kauce.

B) Dojde-li ke skončení nájmu ještě před skončením prací, strany sjednávají další postup dle těchto principů:

- pokud jsou v okamžiku ukončení smlouvy práce rozestavěny v takové míře, že by odstranění a uvedení pronajatých prostor do původního stavu bylo zjevně neúčelné nebo nevhodné, pronajímatel převezme od nájemce rozestavěnou stavbu. Nájemce je povinen poskytnout veškerou součinnost, zejména vydat pronajímateli veškeré listiny týkající se dosavadního průběhu stavebních prací. Pakliže však faktický, technický či právní stav nemovitosti neumožní využít dosud provedené práce, je nájemce vždy povinen uvést prostory do původního stavu bez nároku na jakékoliv vypořádání. O tomto rozhoduje pronajímatel, kdy za nedokončené se považují zejména části díla, které nemají příslušné revize nebo neumožňují jejich využití pro další nájem;
- pronajímatel se pro případ převzetí rozestavěných prací zavazuje uhradit nájemci vyrovnání stanovené v souladu s řádně dokončenými pracemi dle odsouhlaseného rozpočtu a uznatelných položek, a to do 6ti měsíců ode dne řádného předání pronajatých prostor. Tuto hodnotu pronajímatel sníží o případné vícenáklady nutné na dokončení či sanaci dosud provedených prací, škody či znehodnocení domu, za které nájemce odpovídá, nebude-li uspokojena ze složené kauce.

C) V případě skončení nájmu z důvodů porušení povinností na straně nájemce, se výše uvedená pravidla upravují takto:

- Smluvní strany se zavazují jednat o uzavření dohody ohledně vyrovnání, které bude přiměřeným způsobem reflektovat porušení smluvních povinností na straně nájemce.
- Pokud k této dohodě nedojde, je nájemce povinen na své náklady odstranit veškeré změny a uvést prostory do původního stavu, když v takovém případě se provedené práce považují za neodsouhlasené pronajímatelem. Neučiní-li tak nájemce v přiměřené lhůtě a pronajímateli hrozí škoda, je pronajímatel oprávněn učinit tak sám na náklady nájemce.
- Pro tento případ je nájemce povinen uhradit pronajímateli škodu vzniklou nedokončením prací dle této smlouvy, ať již z důvodu dokončení prací pronajímatelem či z důvodu jejich odstranění a uvedení předmětného prostoru do původního stavu vlastním nákladem pronajímatele.
- V případě ukončení této smlouvy písemnou dohodou musí být součástí této dohody i ujednání o tom, jak si smluvní strany vypořádají vzájemná práva a závazky, včetně prohlášení o tom, že kromě takto vypořádaných práv a závazků vůči sobě navzájem nemají smluvní strany žádné pohledávky.

Tabulka se způsoby výpočtů umořování a vyrovnání včetně vzorového výpočtu je na dalším samostatném listu.

Vyplňovat jenom žluté pole!!!!		Součást přílohy č. 5			
Byt (číslo bytu, adresa):					
způsob umořování - vzorový výpočet (při předčasném ukončení smlouvy budou doplněny hodnoty vycházející z daného případu)					
částka k umoření	115 000 Kč	částka k umoření, stanovená po dokončení prací, dle limitních cen, bude od dokončení a uznání prací konečná - v průběhu umořování už ji nebude možné měnit co se týče její celkové výše - žádné znalecké posudky na nové ocenění původní ceny			
výše nájmu měsíčně (bez služeb)	8 200 Kč				
měsíčně umoří 50%	4 100 Kč	výpočet (nájem bez služeb) / 50%			
počet měsíců umořování	28,04878049				
způsob vyrovnání při předčasném ukončení - vzorový výpočet (při předčasném ukončení smlouvy budou doplněny hodnoty vycházející z daného případu)					
částka k umoření	115 000 Kč				
měsíčně umořuje	4 100 Kč	(nájem bez služeb) / 50%			
počet měsíců proběhlého umořování	12				
již umořeno	49 200 Kč	(počet měsíců umořování x měsíční částka k umoření)			
zbývá k umoření	65 800 Kč	(částka k umoření - neumořeno)			
částka se započtením opotřebení	108 583 Kč	(celková částka k umoření snižená o opotřebení)			
k vyplacení	59 383 Kč	(částka se započtením opotřebení po odečtení umořené částky)			
	*				
výpočet opotřebení při předčasném ukončení smlouvy* - předem daný !!! A závazný (životnost vychází z doporučení znaleckého ústavu)					
položky	životnost (let)	náklady	délka proběhlého umořování (měsíců)	opotřebení	náklady se započtením opotřebení
nášlapné vrstvy podlah	20	58 000 Kč	12	5,00%	55 100,00 Kč
dlažba na podlahu	20	4 000 Kč	12	5,00%	3 800,00 Kč
zařizovací předměty (sanita)	20	9 000 Kč	12	5,00%	8 550,00 Kč
interiérová svítidla	15	3 000 Kč	12	6,67%	2 800,00 Kč
interiérové dveře vč. obložek	20	20 000 Kč	12	5,00%	19 000,00 Kč
repase oken	20	8 000 Kč	12	5,00%	7 600,00 Kč
repase dveří	20	0 Kč	12	5,00%	0,00 Kč
výmalba	5	5 000 Kč	12	20,00%	4 000,00 Kč
obklady	30	8 000 Kč	12	3,33%	7 733,33 Kč
	celkem	115 000 Kč		celkem	108 583 Kč
		výchozí částka k umoření			*
* jedná se o plnění v případě, že bude o položky řádně pečováno, v případě, že budou části bytu poškozeny nad rámec běžného opotřebení bude nutné, aby nájemce poškozené části opravil případně budou provedeny opravy z úrovně pronajímatele na náklady nájemce					