

SMLOUVA O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU

uzavřená níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustanovením § 2235 a násl. zák. č. 89/2012
Sb., občanský zákoník

I.
Smluvní strany

Pronajímatel:**Stavební bytové družstvo STAVBAŘ, družstvo**

se sídlem Křesomyslova 3, čp. 229, 140 00 Praha 4

IC: 00033251,

zapsaným v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl DrXCIX, vložka 827,

bankovní spojení: _____

zastoupené předsedou družstva Ing. Františkem Sojkou a místopředsedou představenstva Ladislavem Novákem

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce (člen družstva):**při společném členství:****jméno a příjmení:**

jméno a příjmení:

dat. nar. :

dat. nar.:

členské číslo:

přidělený variabilní symbol:

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce dále i jako „smluvní strany“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku podle § 2235 a násl. občanského zákoníku, následující
smlouvu o nájmu družstevního bytu (dále jen „smlouva“):

II.
Prohlášení pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem jednotky č.- byt, umístěné v NP budovy č.p., postavené na pozemku parcela č. – zastavěná plocha a nádvoří, jehož je budova součástí v části obce, kat.území..... s příslušným spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a na pozemku na adrese, vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro, katastrální pracoviště na LV č. pro katastrální území, obec, okres Jednotka byla vystavěna v rámci bytové výstavby, na které se svým členským vkladem podílel nájemce. Pronajímatel za účelem výstavby předmětu nájmu a jejího financování uzavřel s..... úvěrovou smlouvu, jejíž podmínky se zavazují jak pronajímatel, tak nájemce v rámci nájemního vztahu dodržovat. Ani jedna ze stran nemůže naléhat na taková plnění z této smlouvy, která by byla v rozporu s ujednáními úvěrové smlouvy, příp. která by byla úvěrovou smlouvou sankcionována.

III. Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je jednotka č.- byt o velikosti, umístěná v ... NP budovy č.p. o celkové výměře podlahové plochy bytu m², ke kterému přináleží spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemcích sestávající se z následujících místností:

- a) m²
- b) m²
- c) m²

(dále jako „byt“)

2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat prostřednictvím této smlouvy o nájmu družstevního bytu předmět nájmu – byt členovi bytového družstva jako nájemci do užívání k zajištění jeho bytových potřeb a bytových potřeb i členů jeho domácnosti. Nájemce prohlašuje, že si byt prohlédl a že se seznámil se stavem bytu ke dni podpisu smlouvy o nájmu bytu a dále prohlašuje, že byt je v tomto stavu způsobilý k nastěhování a obývání.

3. Nájemce spolu s nájmem bytu specifikovaného v odst. 1. tohoto článku má s nájmem spojené právo výlučného užívání společných prostor, kterými jsou:

- 1) balkon nebo terasa přístupná pouze z bytu a jemu přiléhající
- 2) předzahrádka umístěná na pozemku p.č.
- 3) sklepní koje – sklep umístěný+ číslo.....
- 4) garážové stání umístěné+ číslo

Právo výlučného užívání shora popsanych společných prostor je neoddělitelně spojeno s právem nájmu a je samostatně nepřevoditelné.

IV. Doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci byt do užívání **na dobu neurčitou**.

2. Nájemní poměr sjednaný touto smlouvou o nájmu bytu **vzniká dnem**

3. Pronajímatel přenechává nájemci byt k zajištění jeho bytových potřeb a členů jeho domácnosti, a nájemce se zavazuje za užívání bytu řádně a včas platit sjednané nájemné a náklady na služby poskytované s užíváním bytu.

4. Pronajímatel je povinen zpřístupnit nájemci byt k nastěhování a obývání nejpozději ke dni a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. O zpřístupnění bytu bude sepsán a podepsán smluvními stranami předávací protokol a současně dojde i k předání [xx kusů] klíčů od bytu a [xx kusů] klíčů od vstupních dveří do domu.

5. Ke dni uzavření smlouvy o nájmu bytu jsou příslušníky domácnosti nájemce dále uvedené osoby, které se současně s ním do bytu nastěhují: Nájemce i osoby, které s ním žijí ve společné domácnosti, mají právo užívat byt i společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu a společných prostor spojeno.

6. Pronajímateli přísluší právo požadovat na základě této smlouvy, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

V.

Nájemné a úhrada nákladů na služby

1. Počínaje dnem _____ je nájemce povinen platit pronajímateli **nájemné a úhradu nákladů za služby, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu v celkové výši měsíčně Kč _____** (slovy:), přičemž z toho činí nájemné Kč _____ a zálohy a úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu činí Kč _____ měsíčně.

2. Výše nájemného je sjednána v souladu se zásadami uvedenými v čl. 44 stanov družstva a s ust. § 744 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, a to tak, že členové bytového družstva-nájemci hradí v nájemném bytovém družstvu pouze účelně vynaložené náklady a výdaje vzniklé bytovému družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy domu, výdajů na modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se předmětný byt nachází, a příspěvků na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a investice týkající se předmětného bytu a domu. V nájemném je nájemce povinen hradit rovněž odpovídající část jistiny a úroků z úvěru na financování připadající na předmět nájmu z příslušné anuitní splátky úvěru.

3. Službami spojenými s užíváním bytu obecně jsou podle zvláštního zákona zejména dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávka vody a odvádění odpadních vod, provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu a odvoz komunálního odpadu. Jednotlivé druhy a rozsah poskytovaných služeb spojených s užíváním bytu jsou stanoveny na základě usnesení shromáždění delegátů, a to podle konkrétních podmínek a potřeb v domě. V případě tohoto určení se nepoužije obecné vymezení druhů služeb podle zvláštního zákona.

4. Člen bytového družstva - **nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohy na úhradu nákladů za služby předem na každý měsíc, a to nejpozději do 25. (dvacátého pátého) dne příslušného měsíce**, neurčí-li shromáždění delegátů družstva jinak, a to bankovním převodem na účet pronajímatele č. _____, nebo složenkou. Platba musí být vždy označena přiděleným variabilním symbolem.

5. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné. V takovém případě je však povinen respektovat zásady uvedené v čl. 44 stanov družstva. V případě změny výše nájemného a jeho zálohových plateb, schválené usnesením představenstva provedené v souladu se způsobem výpočtu nájemného, nabývá tato změna účinnosti prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž představenstvo oznámilo změnu členovi bytového družstva – nájemci. Představenstvo má rovněž právo v souladu s čl. 45 odst. 3 stanov družstva zvýšit v průběhu roku v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména z důvodu změny rozsahu nebo kvality služby.

6. Zálohy se vyúčtují v souladu se zásadami pro stanovení nájemného, schválenými shromážděním delegátů družstva.

7. Nájemce se zavazuje písemně oznámit pronajímateli veškeré skutečnosti rozhodné pro zvýšení záloh na úhradu nákladů na služby poskytovaných s užíváním bytu, zejména zvýšení počtu osob ve své domácnosti a to bez zbytečného odkladu od přijetí nové osoby do jeho domácnosti. Neučiní-li to ani do dvou měsíců co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.

8. Úhrada za dodávky elektřiny do bytu stejně jako jejich vyúčtování, bude ze strany nájemce hrazena přímo vůči příslušnému dodavateli služeb, na základě smlouvy o dodávce služeb uzavřené přímo mezi nájemcem a dodavatelem služby, přičemž pronajímatel umožní nájemci přehlášení příslušných měřičů na osobu nájemce na příslušných formulářích dodavatelů služeb (elektrické energie).

9. Pro případ prodloužení nájemce s úhradou měsíčního nájemného nebo měsíčních záloh na úhradu nákladů na služby poskytovaných s užíváním bytu nebo vyúčtování měsíčních záloh na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodloužení a zákonný poplatek z prodloužení z dlužné částky.

10. Výše nájemného a jeho struktura dle jednotlivých složek specifikovaných v tomto čl. pronajímatel uvede v rozpisu nájemného, které doručí nájemci. Při podpisu této smlouvy pronajímatel tento měsíční předpis předá a následně bude vždy doručovat nájemci, dojde-li ke změně tohoto předpisu, příp. ke změně na straně nájemce, resp. uživatele bytu.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele a nájemce

1. Nájemce užívá byt a spolu s bytem společné prostory v souladu s touto smlouvou a v souladu se stanovami družstva zejména s čl. 47 stanov družstva, kde jsou podrobně upravena základní práva a povinnosti člena bytového družstva jako nájemce družstevního bytu.

2. Pronajímatel má povinnost předat byt nájemci ve stavu způsobilém k jeho užívání a zavazuje se udržovat po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání a náležitý pořádek v domě obvyklý dle místních poměrů.

3. Nájemce se zavazuje užívat byt po dobu nájmu pouze k zajištění bytových potřeb nájemce a členů jeho domácnosti, užívat byt řádně a v souladu s touto smlouvou, hradit pronajímateli nájemné a předepsané zálohy na úhradu nákladů na služby poskytované s užíváním bytu v souladu s touto smlouvou.

4. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí písemně v souladu s čl. 47 odst. 1 písm. c) stanov družstva zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu družstvu, spolu se jménem, příjmením a datem narození a s údajem o dosavadním bydlišti nájemce. Přitom přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti nesmí být v rozporu s požadavkem družstva, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

5. Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.

6. Běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu provádí a hradí nájemce (blíže viz čl. 48 odst. 3 stanov družstva). Z běžné opravy a běžnou údržbu, kterou na své náklady provádí či zajišťuje nájemce, se nepovažují centrální vytápění, celá soustava rozvodů tepla, včetně rozvodů v bytě, radiátorů, včetně termostatických ventilů a zařízení sloužícího k rozúčtování nákladů na topení, příklady společné televizní antény do bytu, opravy a výměny domácích telefonů a společných rozvodů k nim, opravy a ověřování bytových měřičů vody a tepla, opravy a výměny oken, nebo výměny jejich částí, opravy a výměny zábradlí, balkonů a lodžii, příslužejících k užívání bytu, pokud shromáždění delegátů nerozhodne jinak.

7. Nájemce je povinen odstranit na vlastní náklady vady a poškození v bytě, za které odpovídá; v případě nesplnění této povinnosti je oprávněn odstranit vady a poškození v bytě pronajímatel na náklady nájemce; nájemce je povinen provedení takových odstranění umožnit.

8. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit zavazuje se to ihned oznámit pronajímateli, jinou vadu či poškození, které brání obvyklému bydlení oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu (bližší postup stanoví čl. 47 odst. písm. e) stanov družstva. Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil.

9. Nájemce není oprávněn provádět v bytě jakékoliv stavební a podobné úpravy, změny, přestavby, či měnit konstrukci nebo charakter bytu, apod., a to ani na své náklady, bez předchozího písemného souhlasu bytového družstva, uděleného představenstvem, dále bez projednání podle stavebně právních předpisů, jinak by se jednalo o závažné porušení členských povinností spojených s nájmem

družstevního bytu, přičemž by bytové družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu a na svůj náklad odstranil.

10. Byt nebo jeho část může nájemce v souladu s čl. 47 odst. 5 stanov družstva přenechat jinému do podnájmu jedině se souhlasem družstva. Souhlas družstvo udělí bez dalšího ihned poté, co obdrží informaci o tom, že dal nájemce byt, nebo jeho část do podnájmu s určením osob, který budou byt užívat a s uvedením kontaktní adresy, telefonu a příp. mailové adresy těchto osob. V takovém případě se ani nepoužije ustanovení citovaného čl. stanov o max. délce 1 roku, na který souhlas platí.

Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání družstevního bytu, včetně ustanovení stanov družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případného domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti dá podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 (třiceti) dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Po udělení souhlasu s podnájmem je povinen nájemce poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu družstva. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má bytové družstvo právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit, jinak by to bylo považováno za porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu. Nesplnění této povinnosti je považováno za porušení povinností nájemce závažným způsobem, to neplatí nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.

11. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli a současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí vstup do bytu v případě, kdy to bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li tuto osobu po ruce je takovou osobou pronajímatel. Nesplnění této povinnosti je považováno za porušení povinností nájemce závažným způsobem, to neplatí nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.

12. Dispozice s bytem, např. výměna bytu, převod členských práv a povinností, přenechání bytu nebo jeho částí do podnájmu může nájemce provést pouze v souladu se stanovami družstva.

13. Pronajímatel si vyhrazuje právo ve vhodnou denní dobu, po předběžném oznámení, prohlédnout nejméně jedenkrát ročně prostřednictvím svých zástupců byt, aby zjistili, jak nájemce udržuje byt, užívá a zda dodržuje při jeho užívání stanovy družstva, jakož i technický stav bytu a jeho vybavení. Nájemce je povinen tuto prohlídku umožnit a předložit zástupcům pronajímatele všechny podklady, včetně průkazů osob, které byt užívají. Má-li dojít ke skončení nájmu, je nájemce povinen, umožnit po předchozím oznámení, prohlídku bytu člena družstva, který se o byt zajímá, a to za účasti zástupce pronajímatele.

VII. Skončení nájmu

1. Nájemní vztah založený touto smlouvou o nájmu družstevního bytu lze ukončit:

- a) písemnou dohodou uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem, s uvedením ke kterému dni tento nájem bytu končí,
- b) zánikem členství nájemce bytu v družstvu,
- c) písemným oznámením nájemce, že nebude byt dále užívat (výpovědí). V tomto případě nájem bytu končí ke konci kalendářního měsíce, který následuje po měsíci, v němž bude výpověď doručena pronajímateli,
- d) jinými způsoby uvedenými ve stanovách družstva.

2. V případě skončení nájmu je nájemce povinen odevzdat byt pronajímateli, a to ve stavu v jakém jej převzal a s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

3. Neodevzdá-li nájemce byt v den skončení nájmu má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného a to až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

VIII.
Závěrečná ujednání

1. Smlouva o nájmu nabývá platnosti dnem jejího podepsání pronajímatelem a nájemcem, účinnost nabývá dnem Je možné ji změnit pouze formou písemných, vzestupně číslovaných, dodatků odsouhlasených a podepsaných oběma smluvními stranami.
2. Práva a povinnosti z této smlouvy vyplývající je třeba posuzovat i v kontextu se sjednanou smlouvou o dalším členském vkladu, kterou uzavřely obě strany v průběhu výstavby předmětu nájmu.
3. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podepsáním přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní nebo za jednostranně nevýhodných podmínek. Autentičnost této smlouvy potvrzují smluvní strany svým vlastnoručním podpisem.
4. Nájemce prohlašuje, že je podrobně seznámen s aktuálním zněním stanov družstva a že svoje závazky vůči pronajímateli z této smlouvy splní vždy řádně a včas.
5. Práva a povinnosti smluvních stran výslovně touto smlouvou neupravená se řídí platným právním řádem České republiky, zejména pak občanským zákoníkem – zák. č. 89/2012 Sb., a stanovami družstva a příslušnými ustanovení zák. č. 90/2012 Sb., obchodní zákoník.
6. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou vyhotoveních (stejnopisech), z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku.

V Praze dne

V Praze dne

Pronajímatel

Nájemce