

Bytové družstvo V olšínách 1340, se sídlem, IČ: 03932524, vedené u Městského soudu v Praze, oddíl Dr, vložka 8360, zastoupené předsedou představenstva, (dále jen „**Pronajímatel**“ nebo „**Družstvo**“)

a p.

, nar. trvale bytem

(dále jen „**Nájemce**“)

u z a v í r a j í

tuto

SMLOUVU O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU

uzavřenou dle § 741 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech (dále jen „ZOK“) ve spojení s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“)

(dále jen „Smlouva“)

I.

Úvodní ustanovení

1. Družstvo prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. 1668/2, jehož součástí je stavba č.p. 1340 (dále jen „dům“), a potažmo i vlastníkem družstevního bytu, který je předmětem nájmu dle této smlouvy; předmětný pozemek včetně stavby je zapsán na LV č. 498 pro kat. úz. Vršovice, u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

2. Nájemce je členem Družstva.

II.

Předmět nájmu

1. Pronajímatel tímto přenechává Nájemci do užívání družstevní byt č. , o velikosti 2+1. s přísl., který je umístěn v .nadm. podlaží domu č.p. 1340 (dále jen „Byt“).

2. Byt, jehož celková podlahová plocha činí m², je blíže specifikován v evidenčním listu, který tvoří přílohu k této smlouvě. .

III.

Doba nájmu

Nájem se uzavírá na dobu neurčitou, a to počínaje dnem

IV.

Nájemné a služby spojené s užíváním bytu

- 1.** Nájemné tvoří poplatky do fondu oprav a do provozního fondu (dále jen „Nájemné“), a to ve výši odsouhlasené členskou schůzí družstva. Ke dni uzavření smlouvy tyto poplatky činí částky, uvedené v evidenčním listu bytu.
- 2.** Nájemce se zavazuje Pronajímateli uhrazovat měsíční nájemné na jeho účet č. , a to vždy ve lhůtě splatnosti, tedy do konce běžného měsíce.
- 3.** Nájemce se zavazuje spolu s Nájemným, tedy ve stejné lhůtě splatnosti, platit zálohy na úhradu nákladů za služby spojené s užíváním bytu a poplatek za správu domu a pozemku (dále jen „Služby“). Výše Služeb je Pronajímatelem stanovena formou předpisu záloh za Služby vždy na každý kalendářní rok s ohledem na výši skutečných nákladů za předchozí období . Specifikace poskytovaných Služeb a výše příslušných nákladů připadajících na byt je uvedena v evidenčním listu bytu; poskytování služeb, které nejsou v evidenčním listu bytu uvedeny, si Nájemce zajišťuje vlastním jménem přímo u poskytovatele příslušné služby.
- 4.** Skutečnou výši nákladů na Služby vyúčtuje Pronajímatel oproti zaplaceným zálohám za služby vždy nejpozději do 30. 4. následujícího kalendářního roku; zjištěný nedoplatek nebo přeplatek je splatný do 15ti dnů od zveřejnění vyúčtování resp. ode dne, kdy Nájemce obdrží příslušné vyúčtování.
- 5.** Při změně okolností, z nichž se vychází při stanovení výše Nájemného či záloh za Služby, tedy v případě zvýšení či snížení příslušných plateb, oznámí takovou změnu Pronajímatel písemně Nájemci; oznámení obsahuje vždy sdělení o nové výši Nájemného či záloh za Služby a odůvodnění změny. Změněná výše Nájemného či záloh za Služby může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení.
- 6.** Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli skutečnosti rozhodné pro stanovení úhrad za služby (zejména počet osob bydlících v bytě s uvedením jejich jména a příjmení, data narození a údaje o dosavadním bydlišti), a to bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho týdne ode dne, kdy příslušná skutečnost resp. změna nastane. Ke dni uzavření této smlouvy v bytě společně s Nájemcem bydlí

....., nar., trvale bytem

V.

Práva a povinnosti Nájemce a Pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje umožnit Nájemci řádné užívání bytu po celou dobu trvání nájmu.

2. Nájemce Bytu je povinen zejména:

- a)** plnit řádně své povinnosti vyplývající z této smlouvy, ze stanov Družstva a z rozhodnutí orgánů Družstva,
- b)** řádně užívat Byt i společné části domu a jeho zařízení, chránit majetek Pronajímatele a upozornit ho na škody, které jeho majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom Nájemce dozví,
- c)** řádně uhrazovat ve lhůtách splatnosti nájemné (příspěvky do fondu oprav a do provozního fondu), zálohy na služby, případně další předepsané platby,
- d)** dodržovat zásady dobrých mravů a svá práva vykonávat takovým způsobem, který by nenarušoval práva ostatních nájemců,
- e)** dodržovat příslušné povinnosti v oblasti bezpečnosti, hygieny a požární ochrany,
- f)** zabezpečovat a hradit drobné opravy v Bytě související s jeho užíváním a provádět na své náklady běžnou údržbu Bytu,
- g)** odstranit na své náklady poškození a vady způsobené okolnostmi, za které odpovídá, tedy zejména způsobené vlastní činností či jednáním osob, které s ním bydlí v bytě; nestane-li se tak, má Pronajímatel právo taková poškození a vady odstranit na náklady Nájemce,
- h)** oznámit Pronajímateli neprodleně poškození nebo vadu, kterou je třeba bez prodlení odstranit, případně která brání obvyklému užívání Bytu; Nájemce umožní Pronajímateli provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla, a stejně tak Nájemce odpovídá Pronajímateli za škodu v případě, že poškození či vadu včas neoznámí,
- i)** učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba odstranit, nevznikla další škoda; Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byla způsobena okolnostmi, za které Nájemce odpovídá,
- j)** umožnit Pronajímateli resp. osobám jím pověřených přístup do Bytu za účelem zjištění stavebně technického stavu Bytu, instalace měřidel a zjištění stavu příslušných měřidel a provádění revizí, oprav a údržby v Bytě, a též vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku.

3. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného povolení Pronajímatele

- a)** provádět v Bytě stavební úpravy, ani jiné podstatné změny, a to ani na své náklady,
- b)** využívat Byt ke své podnikatelské činnosti.

Vysloví-li Pronajímatel souhlas ve smyslu tohoto článku, je oprávněn stanovit bližší podmínky pro realizaci oprávnění Nájemce a ten je povinen je respektovat.

4. Nájemce je povinen oznámit včas Pronajímateli svoji nepřítomnost, která má být delší než 2 měsíce, pokud o ní dopředu ví, i skutečnost, že Byt bude po tuto dobu

obtížně dostupný; Nájemce současně oznámí Pronajímateli osobu, která v této době zajistí možnost vstupu do Bytu, jestliže to bude nezbytně zapotřebí; neurčí-li Nájemce takovou osobu, je takovou osobou Pronajímatel resp. kterýkoliv člen jeho statutárního orgánu (představenstva).

5. Nájemce bere na vědomí, že jakékoliv dispozice s Bytem může provést pouze v souladu s obecně závaznými právními předpisy, stanovami Družstva či touto Smlouvou.

6. Pronajímatel má právo provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v Bytě pouze se souhlasem Nájemce. Nájemce může souhlas odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li Pronajímatel úpravy na základě rozhodnutí členské schůze či na příkaz příslušného orgánu státní správy, je Nájemce povinen jejich provedení umožnit bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Pronajímatel je povinen informovat Nájemce o potřebě provedení úprav dle tohoto ustanovení.

7. Nájemce je oprávněn přenechat Byt nebo jeho část do podnájmu resp. užívání třetí osobě, je však povinen písemně oznámit Pronajímateli uzavření podnájemní smlouvy s uvedením bydlících osob.

8. Nájemce bere na vědomí, že hrubě poruší povinnosti vyplývající z nájmu družstevního bytu zejména tím, že

- a)** se dostane do prodlení s úhradou platební povinnosti po dobu delší než tři měsíce od příslušné splatnosti,
- b)** užívá Byt nebo společné části budovy takovým způsobem, že Pronajímateli vzniká či může vzniknout značná škoda, případně trpí, aby se Byt nebo společné části domu takto užívaly,
- c)** neoznámí svou nepřítomnost delší než dva měsíce,
- d)** neumožní přístup do Bytu, je-li to podle této smlouvy nezbytné,
- e)** bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provede stavební či jiné podstatné úpravy nebo využívá Byt ke své podnikatelské činnosti, případně pokud i s předchozím souhlasem nerespektuje podmínky stanovené Pronajímatelem k provádění činnosti, na kterou se souhlas vztahuje.
- f)** neoznámí Pronajímateli uzavření podnájemní smlouvy.

VI. Zánik nájmu

1. Nájem Bytu zaniká zánikem členství Nájemce v Družstvu či zánikem Družstva bez právního nástupce.

2. Po zániku nájmu je Nájemce povinen předat vyklizený byt Pronajímateli ve stavu, v jakém jej od něj převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.

3. Nájemce bere na vědomí, že pokračuje-li v užívání Bytu i poté, co jeho nájem měl skončit, a Družstvo jej k odevzdání Bytu nevyzve, k obnovení nájmu bytu nedochází.

VII.

Společná a závěrečná ustanovení

1. Nájemce bere na vědomí, že Pronajímatel je oprávněn zasílat veškeré písemnosti na adresu Nájemce, která je uvedena v seznamu členů; v takovém případě bude příslušná zásilka považována za doručenou, a to bez ohledu na to, zda se Nájemce na této adrese fakticky zdržuje či nikoliv.
2. Nestanoví-li tato Smlouva jinak, práva a povinnosti spojené s nájmem Bytu se řídí stanovami Družstva, ZOK, OZ, případně rozhodnutími členské schůze.
3. Smlouva může být účinně měněna a doplňována výlučně formou číslovaných písemných dodatků.
4. Smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž Pronajímatel a Nájemce obdrží po jednom stejnopisu a jeden stejnopis obdrží správce domu.
5. Nedílnou součástí této Smlouvy je evidenční list bytu, který tvoří přílohu k této Smlouvě a který obsahuje bližší specifikaci Bytu, poskytovaných služeb a výši záloh na tyto služby, a to ke dni jejího uzavření. V případě změny jakéhokoliv údaje, který je v evidenčním listu bytu uveden, Pronajímatel vystaví nový evidenční list, označený číslem podle pořadí jeho vystavení. Každý z nově vystavených evidenčních listů se stává rovněž nedílnou součástí této Smlouvy.
6. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními účastníky; účinnosti Smlouva nabývá dnem, ke kterému započne nájem.
7. Smluvní účastníci si tuto Smlouvu přečetli, s jejím obsahem souhlasí a výslovně prohlašují, že vyjadřuje jejich pravou, vážnou a svobodnou vůli a že je uzavřena nikoliv v tísní, což oba stvrzují svými podpisy.

Příloha : evidenční list bytu

V Praze dne

.....
pronajímatel

nájemce