

# SMLOUVA O NÁJMU BYTU

BYTOVÉ DRUŽSTVO ZÁZVORKOVA 1995-1999  
Zázvorkova č. 1996/28, 155 00 Praha 5 - Stodůlky  
Zapsáno u Městského soudu v Praze dne 3. 1. 2007  
spisová značka : Dr 6649  
IČ : 27637158, DIČ : CZ27637158  
jako vlastník nemovitostí zapsaných v LV č. 13406  
(dále jen pronajímatel)

**a**

## ČLEN(KA) BYTOVÉHO DRUŽSTVA

pan/paní: xxxxxx  
datum nar.: xx.xx.xxx

adresa:xxxxxxxx  
(dále jen nájemce)

uzavírají podle § 685 a násl. občanského zákoníku tuto nájemní smlouvu :

### Čl. 1

#### **Předmět nájmu**

Předmětem nájmu je bytová jednotka č. 18 o výměře 52,60 m<sup>2</sup> v 9. podlaží domu č. 1997/26, ulice Zázvorkova, Praha 13 – Stodůlky. Bytová jednotka je detailně popsána včetně příslušenství v Evidenčním listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

### Čl. 2

#### **Členové domácnosti**

Členové domácnosti jsou detailně uvedeni v Evidenčním listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Nájemce bere na vědomí, že pokud je ke dnešnímu dni ženatý (vdaná) a právo na uzavření nájemní smlouvy vzniklo za trvání tohoto manželství, vzniká dnešního dne jeho manželce (manželovi) spolu s právem společného nájmu i právo společného členství v bytovém družstvu Zázvorkova 1995 – 1999 (dále jen „bytové družstvo“). Z tohoto manželství jsou oba manželé oprávněni společně a nerozdílně.

Toto platí i v případě rozvedených manželů, kterým užívací právo k bytové jednotce vzniklo za doby trvání manželství, kteří k datu podpisu této smlouvy bytovou jednotku společně užívají a nemají pravomocným rozhodnutím soudu vypořádánu otázku bydlení na dobu po rozvodu.

To neplatí pouze v případě, že manželé ke dni podpisu této nájemní smlouvy spolu prokazatelně trvale nežijí nebo již mají vypořádánu otázku bydlení na dobu po rozvodu.

### Čl. 3

#### **Nájemné a úhrada za plnění spojená s nájmem**

Výše úhrady nájemného se stanoví zálohově tak, aby v průběhu zúčtovacího období kryla předpokládané náklady a výdaje spojené se správou a provozem bytových domů v majetku pronajímatele, a to zejména: nájemné, tvorbu dostatečných zdrojů na údržbu a opravy domů,

pojištění domů, daně a poplatky dle zvláštních předpisů, mzdy provozních pracovníků, odměny představenstva a kontrolní komise, úklid v domech, správní náklady, anuitní splátky investičních úvěrů apod. dle stanoveného rozpisu (rozsah a vypočtené údaje o finanční částce viz Evidenční list bytové jednotky).

Výše úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu se stanoví zálohově tak, aby v průběhu účtovacího období (zpravidla kalendářního roku) kryla zejména : náklady na dodávky tepla a teplé vody, náklady na dodávku vody a odvod odpadních vod, spotřebu elektrické energie, odvoz domovního odpadu, provoz výtahů, STA a ostatní náklady za případná jiná plnění dle stanoveného rozpisu (rozsah a vypočtené údaje o finanční částce viz Evidenční list bytové jednotky).

Platby za úhrady jsou splatné vždy do 20. dne příslušného měsíce na účet pronajímatele č. 4200115193/6800.

Nájemce je povinen oznámit pronajímateli do 15 dnů veškeré nově vzniklé skutečnosti, mající vliv na výpočet výše uvedených plateb.

Výše plateb se stanoví na dobu neurčitou s tím, že dojde-li ke změně finančních podmínek, zavazují se obě smluvní strany změnit jejich výši dohodou. Nedojde-li k dohodě, určí výši plateb včetně záloh za služby představenstvo bytového družstva.

Zálohové platby budou zúčtovány jednou ročně.

Při opožděné platbě je nájemce povinen zaplatit poplatek z prodlení počítaný od data splatnosti se sazbou 0,2% z dlužné částky za každý den prodlení zaokrouhlený na celé koruny.

#### Čl. 4

##### **Další členský vklad a úhrada splátek úvěru**

Výše splátek dalšího členského vkladu se stanoví zálohově tak, aby kryla anuitní splátky investičního či jiného úvěru z částky, která byla každému členu představenstvem bytového družstva vypočtena rozpočítáním na splátkové období dle úvěrové smlouvy.

Výše splátek jsou splatné vždy do 20. dne příslušného měsíce na účet pronajímatele č. 4200115193/6800.

Dojde-li ke změně finančních podmínek, např. využitím možnosti mimořádných bezsankčních splátek, představenstvo bytového družstva určí novou výši anuitní splátky.

Při opožděné splátce je člen bytového družstva povinen zaplatit poplatek z prodlení počítaný od data splatnosti se sazbou 0,2% z dlužné částky za každý den prodlení zaokrouhlený na celé koruny.

To neplatí pro ty členy bytového družstva, kteří vypočtenou částku dalšího členského vkladu nebo jeho částí uhradili v celé výši najednou a jejich úhrada byla použita na snížení celkové výše úvěru za bytové domy a pozemky pod bytovými domy.

#### Čl. 5

##### **Práva a povinnosti spojené s nájmem bytové jednotky**

Práva a povinnosti z nájmu bytové jednotky stanovuje oběma smluvním stranám občanský zákoník a jeho prováděcí předpisy, Stanovy bytového družstva, Domovní řád, usnesení členských schůzí a představenstva bytového družstva a příp. další právní předpisy.

Pokud v období po uzavření nájemní smlouvy dojde ke změně předpisů souvisejících s nájmem bytové jednotky, řídí se smluvní strany jejich platným zněním.

#### Čl. 6

##### **Předání a převzetí bytové jednotky**

Bytová jednotka byla pronajímatelem nájemci předána ve stavu způsobilém k užívání a k okamžitému bydlení, což nájemce potvrzuje svým podpisem.

Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli bytovou jednotku v řádném stavu, který odpovídá běžnému užívání a opotřebení, případně s odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon, i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný

písemný souhlas pronajímatele jako vlastníka bytové jednotky. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytové jednotky, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí nájemce nejpozději k termínu předání bytové jednotky. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu pronajímatel na náklady nájemce.

#### Čl. 7

##### **Zvláštní ujednání**

Nájemce je povinen zástupci pronajímatele, zejména zástupci správcovské firmy, která na základě mandátní smlouvy o výkonu správy nemovitostí obstarává za pronajímatele správu domu, umožnit ve vzájemně dohodnutém termínu zjistit stav bytu a dále odečty vodoměrů a měřičů spotřeby tepla.

#### Čl. 8

##### **Doba trvání nájmu**

Nájem bytové jednotky se sjednává na dobu neurčitou ode dne xx.xx.xxxx.

#### Čl. 9

##### **Přechodná a závěrečná ustanovení**

Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

Změny či doplňky této smlouvy s výjimkou záloh na úhrady nájemného, úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytové jednotky a zálohovými splátkami dalšího členského vkladu mohou být provedeny pouze písemně se souhlasem obou stran.

Kde není prováděna platba výše úhrad nájemného a výše splátek dalšího členského vkladu systémem SIPO, sdělí představenstvo bytového družstva členu při podpisu této smlouvy variabilní a konstantní symbol pro provádění plateb jiným způsobem.

Tato smlouva se uzavírá na základě svobodné vůle obou smluvních stran, což obě smluvní strany potvrzují svými podpisy.

Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, každá strana obdrží jeden stejnopis, třetí stejnopis obdrží smluvní správce domu.

V Praze 13 dne .....

V Praze 13 dne .....

.....

.....

.....

pronajímatel

.....

nájemce