

SMLOUVA O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU

mezi stranami

Bytové družstvo Vašátkova, IČ: 074 71 742, se sídlem Vašátkova 1032/11, Černý Most, 198 00 Praha 9, vedené u Městského soudu v Praze, oddíl Dr, vložka 8682, zastoupené, předsedou představenstva a, místopředsedou představenstva

(dále jen „**Pronajímatel**“ nebo „**Družstvo**“)

a

(dále jen „**Nájemce**“)

(Pronajímatel a Nájemce mohou být dále společně označeni jako „**Smluvní strany**“.)

Smluvní strany tímto uzavírají níže uvedenou

SMLOUVU O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU

uzavřenou dle § 741 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v aktuálním znění

(dále jen „**ZOK**“)

(dále jen „**Smlouva**“)

I. Prohlášení Smluvních stran

1.) Družstvo prohlašuje, že je vlastníkem pozemku parc. č. **221/60**, o výměře 282 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č. p. 1029, objekt k bydlení, pozemku parc. č. **221/59**, o výměře 285 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č. p. 1030, objekt k bydlení, pozemku parc. č. **221/58**, o výměře 286 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č. p. 1031, objekt k bydlení, pozemku parc. č. **221/57**, o výměře 282 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č. p. 1032, objekt k bydlení, pozemku parc. č. **221/56**, o výměře 284 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č. p. 1033, objekt k bydlení, pozemku parc. č. **221/55**, o výměře 285 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č. p. 1034, objekt k bydlení, pozemku parc. č. **221/54**, o výměře 303 m² (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č. p. 1035, objekt k bydlení, pozemku parc. číslo 221/320 o výměře 797 m² (ostatní plocha), pozemku parc. č. 778 o výměře 1257 m² (ostatní plocha) vše zapsáno v katastrálním území Černý Most, obec Praha, kraj hlavní město Praha, evidovaného u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 6451 (dále jen „**Dům**“).

2.) Nájemce prohlašuje, že je členem Družstva. S ohledem na tuto skutečnost má právo na uzavření této Smlouvy.

3.) Družstvo prohlašuje, že má zájem pronajmout Nájemci byt specifikovaný v čl. II Smlouvy k dočasnému užívání. Nájemce prohlašuje, že za přenechání Bytu do užívání bude platit nájemné stanovené v souladu s § 744 ZOK a další plnění dle této Smlouvy.

II. Předmět nájmu

1.) Družstvo tímto přenechává Nájemci do užívání k zajištění jeho potřeb a případně i bytových potřeb členů jeho domácnosti:

družstevní byt č., který je umístěn v podlaží Domu č. p. (dále jen „Byt“).

2.) Celková plocha Bytu je m². Podrobnější údaje jsou uvedeny ve výpočtovém listu.

3.) Stav Bytu odpovídá jeho stáří a běžnému opotřebení, což Nájemce bere na vědomí a prohlašuje, že je mu stav Bytu, a to včetně jeho případného příslušenství, podrobně znám.

III. Doba nájmu

1.) Nájem se uzavírá na dobu neurčitou. Počátečním dnem družstevního nájmu je den

IV. Nájemné a plnění spojená s užíváním bytu

1.) Nájemce se zavazuje Pronajímateli platit měsíční nájemné ve výši uvedené ve výpočtovém listu. Výše nájemného byla stanovena v souladu s § 744 ZOK (dále jen „Nájemné“). Nájemce – člen Družstva hradí v Nájemném Družstvu pouze předpokládané účelně vynaložené náklady vzniklé Družstvu při správě družstevních bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí, splátku případného úvěru Družstva ve výši odpovídající podílu na nesplacené části dalšího či dalších členských vkladů člena Družstva, splátku případného úvěru Družstva čerpaného na opravu či modernizaci družstevních bytů a domu a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a domu.

2.) Nájemce se zavazuje spolu s Nájemným platit zálohy na úhradu nákladů za služby (dále jen „Služby“). Poskytované služby a výše záloh na Služby jsou uvedeny ve výpočtovém listu.

3.) Skutečnou výši úhrady za Služby zúčtuje Družstvo se zaplacenými zálohami za Služby vždy za kalendářní rok nejpozději k 30. 4. následujícího kalendářního roku. Finanční vyrovnání z vyúčtování záloh za Služby provedou Nájemce a Pronajímatel nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování Nájemci.

4.) Měsíční Nájemné spolu se zálohami za Služby je Nájemce povinen platit Družstvu řádně a včas na jeho účet č. nejpozději do posledního dne toho měsíce, za který je placeno.

5.) V případě zvýšení či snížení nákladů či okolností, z nichž se vychází při stanovení výše Nájemného či záloh za Služby, dojde k navýšení či snížení Nájemného nebo výše záloh za Služby písemným oznámením Nájemci, které obsahuje sdělení o nové výši Nájemného či záloh za Služby. Změněná výše Nájemného či záloh za Služby může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše Nájemného či záloh za Služby. Změna výše Nájemného či záloh za Služby musí být v oznámení řádně odůvodněna.

6.) Nájemce je také povinen se podílet na nákladech spojených s údržbou nemovitosti ve vlastnictví Družstva.

7.) Nájemce – člen Družstva, který nedoplatí celý další členský vklad, popřípadě jeho část najednou, se zavazuje podílet na úhradě splátek úvěru Družstva ve výši a způsobem stanoveným interním předpisem Družstva.

V. Počet osob užívajících Byt

- 1.) Nájemce výslovně prohlašuje, že ke dni podpisu této Smlouvy Byt včetně Nájemce užívají 2 osoby.
- 2.) Přijme-li Nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v Bytě Družstvu bez zbytečného odkladu ode dne změny, a to s uvedením jména, příjmení, data narození a údaje o dosavadním bydlišti této osoby. Neučiní-li tak Nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy ke změně došlo, jde o hrubé porušení povinností Nájemce – člena Družstva plynoucích z nájmu Bytu. Nájemce bere na vědomí, že v Bytě má být počet osob přiměřený velikosti Bytu a zároveň by všechny osoby měly v Bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
- 3.) Nájemce bere na vědomí, že do doby doručení oznámení o případné změně údajů v evidenci osob, kterým bude oznamovat změnu své adresy pro doručování, bude Družstvo oprávněno zasílat veškerou korespondenci na adresu uvedenou v evidenci, jakožto adresu doručovací, a to bez ohledu na to, zda se Nájemce na této adrese zdržuje či nikoliv, či zda má na této adrese zajištěno případné přebírání korespondence. Důkazní břemeno prokázání doručení oznámení o změně údajů Družstvu je na Nájemci, který toto oznámení zasílal.

VI. Práva a povinnosti Smluvních stran

- 1.) Družstvo má právo vyžadovat od Nájemce a osob užívajících Byt řádné plnění jejich povinností podle právních předpisů, stanov Družstva, vnitřních předpisů Družstva a Smlouvy.
- 2.) Nájemce Bytu je povinen (i osoby užívající Byt jsou povinny) zejména:
 - a.) dodržovat stanovy Družstva, právní předpisy, normy a rozhodnutí Družstva,
 - b.) chránit majetek Družstva, upozornit Družstvo na škody, které jeho majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom Nájemce dozví,
 - c.) dodržovat předpisy o požární ochraně, řádně užívat Byt i společné prostory v souladu s touto Smlouvou a stanovami či interními předpisy Družstva, dodržovat pravidla dobrých mravů a občanského soužití, vytvářet a nenarušovat prostředí v domě, které umožňuje a zajišťuje výkon práva nájmu i ostatním nájemcům, a dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a další pravidla stanovená orgány Družstva,
 - d.) řádně a včas platit Nájemné a zálohy za Služby, nedoplatky z vyúčtování a jiné platby,
 - e.) provádět a hradit údržbu a opravy v Bytě v rozsahu určeném vnitřními předpisy Družstva či zvláštním právním předpisem,
 - f.) odstranit závady a poškození, jež způsobil/i na domě či jeho zařízení (též osoby pobývající v Bytě),
 - g.) umožnit po předchozím písemném oznámení osobám pověřeným Družstvem, aby zjišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel, jakož i odečet naměřených hodnot; Nájemce umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí Bytu a patří Družstvu,
 - h.) umožnit po předchozí písemné výzvě Družstvu nebo pověřené osobě přístup do Bytu k zajištění řádné údržby a oprav příslušejících Družstvu jako pronajímateli, nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku,
 - i.) umožnit Družstvu nebo pověřené osobě přístup do Bytu bezprostředně při řešení havarijní

situace v Bytě, případně vyžaduje-li to řešení havarijní situace v domě či ostatních bytech.

3.) Veškeré skutečnosti ohledně nájmu Bytu musí Nájemce do 5 pracovních dnů písemně oznámit Družstvu.

4.) Dispozice s Bytem může Nájemce provést pouze v souladu s právními předpisy, stanovami Družstva či touto Smlouvou a teprve po splnění podmínek zde stanovených.

5.) Nájemce může v Bytě pracovat či podnikat, nezpůsobí-li to zvýšené zatížení pro Byt nebo dům, anebo pro ostatní obyvatele domu, vysloví-li s tím předem souhlas představenstvo Družstva, a to v rozsahu v tomto souhlase uvedeném.

6.) Nájemce je oprávněn přenechat Byt nebo jeho část do podnájmu jiné fyzické osobě. Nájemce je povinen Družstvo o každém podnájmu písemně informovat minimálně 14 dní předem s tím, že v oznámení současně uvede jména a adresy všech podnájemců, a to pro případ nutnosti řešit havarijní situaci či vznik škody na domě. Tento generální souhlas platí vždy na dobu 1 roku ve vztahu ke konkrétní osobě podnájemce či konkrétním osobám podnájemců s tím, že po uplynutí doby jednoho roku musí být souhlas představenstvem Družstva znovu udělen vždy opět na dobu 1 roku. Souhlas bude obnoven na základě písemné žádosti dané minimálně 14 dní předem s tím, že v žádosti budou uvedena jména a adresy, e-mailové adresy a telefonní čísla všech podnájemců. Důvodem pro neobnovení souhlasu s podnájemem je skutečnost, že podnájemce opakovaně, tedy ve třech případech a více, či trvale porušuje povinnosti dle zákona, stanov či interního předpisu Družstva, a tím narušuje klidné a pokojné soužití v domě. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání Bytu a společných prostor domu, včetně ustanovení stanov Družstva upravujících tyto záležitosti a včetně případných interních předpisů Družstva, a dodržování těchto povinností podnájemcem v praxi fakticky zajistit. Nájemce je povinen poskytnout jedno vyhotovení podnájemní smlouvy představenstvu Družstva. Pokud Nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci nebo pokud dojde k situaci, kdy podnájemce opakovaně, tedy ve třech případech a více, či trvale porušuje povinnosti dle zákona, stanov či interního předpisu Družstva, a tím narušuje klidné a pokojné soužití v domě, přičemž Nájemce nápravu nezajistí ani ve lhůtě 14 dnů od doručení výzvy představenstva Družstva, má představenstvo Družstva právo odvolat souhlas s podnájemem. V případě neobnovení generálního souhlasu, odvolání generálního souhlasu nebo porušování povinností podnájemcem je Nájemce povinen dát podnájemci výpověď, na jejíž základě zanikne podnájem uplynutím 60 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Porušení této povinnosti je považováno za hrubé porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu.

7.) Pokud ví Nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než 2 měsíce, i o tom, že Byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas Družstvu. Nájemce oznámí Družstvu osobu, která v této době zajistí možnost vstupu do Bytu, jestliže to bude nezbytně zapotřebí; není-li takové osoby, je jí Družstvo. Nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu družstevního bytu.

8.) Družstvo má právo provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v Bytě pouze se souhlasem Nájemce. Nájemce smí souhlas odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li Družstvo úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je Nájemce povinen jejich provedení umožnit bez zbytečného odkladu, jinak Nájemce odpovídá v plné výši za škodu, která nesplněním povinnosti vznikla. Družstvo je povinno informovat členy Družstva o potřebě provedení úprav dle tohoto ustanovení.

9.) Nájemce je oprávněn provádět v Bytě za podmínek uvedených ve stanovách Družstva stavební a podobné úpravy, změny a přestavby (dále jen „**Rekonstrukce**“). Nájemce provádí Rekonstrukci výlučně na své náklady. Rekonstrukce nesmí zasahovat do společných částí domu ve smyslu ustanovení § 1160 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, případně vymezených v prohlášení vlastníka o rozdělení práv k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, bude-li vyhotoveno a vloženo do katastru nemovitostí. Nájemce provádí Rekonstrukci po projednání podle stavebně právních předpisů, je-li jej třeba. Nájemce je povinen dodržovat při provádění Rekonstrukce příslušné právní předpisy, stanovy i interní předpis Družstva, jinak by se jednalo o hrubé porušení členských povinností spojených s nájmem družstevního bytu, přičemž by Družstvo bylo oprávněno také požadovat, aby Nájemce provedenou Rekonstrukci bez odkladu a na svůj náklad odstranil a Byt uvedl do původního stavu. Nájemce při provádění Rekonstrukce nesmí zatěžovat stavebními pracemi ostatní uživatelé bytů nad míru přiměřenou poměrům. Družstvo je oprávněno kontrolovat postup prací a uplatňovat dodržování právních předpisů, stanov a interních předpisů. Nájemce nemá v případě zániku nájmu či členství v Družstvu nárok na vydání náhrady za zhodnocení Bytu na základě provedení Rekonstrukce.

10.) Nájemce je povinen o záměru provádět Rekonstrukci písemně informovat Družstvo alespoň 30 dní předem a současně předložit veškeré podklady potřebné pro posouzení charakteru a rozsahu Rekonstrukce (např. projektovou dokumentaci, statický posudek). Splňuje-li záměr požadavky uvedené v předchozím odstavci, oznámí představenstvo Družstva písemně Nájemci do 21 dní, že nemá proti provedení Rekonstrukce námitky. V opačném případě představenstvo Družstva generální souhlas s provedením Rekonstrukce odejme. Poruší-li Nájemce při provádění Rekonstrukce některý právní předpis, stanovy či interní předpis Družstva, vyzve ho představenstvo Družstva ke zjednání nápravy. Pokud tak Nájemce neučiní ani ve lhůtě 14 dnů ode dne doručení výzvy dle předchozí věty, je představenstvo Družstva oprávněno mu souhlas s prováděním Rekonstrukce odejmout a další provádění Rekonstrukce zakázat. Toto rozhodnutí představenstva Družstva bude Nájemci zasláno v písemné formě a bude náležitě odůvodněno. Nájemce je v takovém případě povinen práce ukončit.

11.) Zjistí-li Nájemce v Bytě poškození či vadu, které je třeba neprodleně odstranit, a jedná-li se o poškození nebo vadu, jejíž odstranění přísluší Družstvu jakožto pronajímateli, Nájemce tuto skutečnost ihned oznámí Pronajímateli. Současně Nájemce učiní po zjištění poškození nebo vady podle svých možností opatření k tomu, aby nevznikala další škoda, a má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů, pokud poškození nebo vada nebyla způsobena okolnostmi, za které odpovídá. Poté umožní Družstvu provedení prací k odstranění poškození nebo vady, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Totéž platí v případě, že se bude jednat o poškození nebo vadu, která brání obvyklému bydlení, a jejíž odstranění přísluší Pronajímateli.

VII. Zánik nájmu

1.) Převodem nebo přechodem družstevního podílu nájem Bytu nezaniká, ale přechází na nabyvatele či dědice družstevního podílu, a to včetně všech práv a povinností s nájmem spojených.

2.) Nájem Bytu zaniká převedením Bytu do vlastnictví Nájemce či zánikem členství Nájemce v Družstvu,

a to těmito způsoby:

- a.) dohodou mezi Nájemcem a Družstvem,
- b.) vystoupením Nájemce z Družstva,
- c.) vyloučením Nájemce z Družstva,
- d.) prohlášením konkurzu na majetek Nájemce,
- e.) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku Nájemce,
- f.) doručením vyzoomění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci, nebo
- g.) zánikem Družstva bez právního nástupce.

3.) Po zániku nájmu je Nájemce v souladu se Smlouvou a zákonem povinen předat Byt Družstvu ve stavu v jakém jej od Družstva převzal, ledaže došlo k převodu Bytu do vlastnictví Nájemce – člena Družstva.

VIII. Společná a závěrečná ustanovení

- 1.) Práva a povinnosti spojená s nájmem Bytu se řídí touto Smlouvou, stanovami Družstva, ZOK, zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v aktuálním znění, a dále interními předpisy Družstva.
- 2.) Pokud v období po uzavření Smlouvy dojde ke změně právních předpisů či stanov Družstva, řídí se Smluvní strany vždy jejich účinným zněním.
- 3.) Ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění, o výpovědi nájmu bytu se nepoužijí. Ostatní ustanovení tohoto zákona se použijí subsidiárně.
- 4.) Smlouva se vyhotovuje ve třech (3) stejnopisech v českém jazyce, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom (1) stejnopisu a jeden (1) stejnopis obdrží správce domu.
- 5.) Smlouva může být účinně měněna a doplňována výlučně formou číslovaných písemných dodatků.
- 6.) Všechny spory vznikající z této Smlouvy a v souvislosti s ní, jakož i spory o její neplatnost a výklad, spory týkající se splácení dalšího členského vkladu Nájemce a spory o vyklizení Bytu budou rozhodovány s konečnou platností u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky podle jeho řádu třemi rozhodci.

SMLUVNÍ STRANY SI TUTO SMLOUVU PŘEČETLY, S JEJÍM OBSAHEM SOUHLASÍ A VÝSLOVNĚ PROHLAŠUJÍ, ŽE VYJADŘUJE JEJICH PRAVOU, VÁŽNOU A SVOBODNOU VŮLI, ŽE JE UZAVŘENÁ NIKOLIV V TÍSNI A ZA ROZUMOVÉ SLABOSTI ČI LEHKOMYSLNOSTI. NA DŮKAZ TOHO PODEPISUJÍ SMLUVNÍ STRANY TUTO SMLOUVU VLASTNÍ RUKOU, JAK JE UVEDENO NÍŽE.

V Praze dne:

V Praze dne:

Bytové družstvo Vašátkova

....., předseda představenstva

Nájemce

Bytové družstvo Vašátkova

....., místopředseda představenstva