

SMLOUVA O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Bytové družstvo Hrdlořezy

se sídlem Freyova 983/25, Vysočany, 190 00 Praha 9

IČO: 19976186

zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp.zn. Dr 9062

zastoupené Adamem Zlámallem, na základě plné moci

email:

(dále jen „**pronajímatel**“ nebo „**družstvo**“)

a

člen družstva:

Jméno a příjmení:

Trvalé bydliště:

Korespondenční adresa:

Rodné číslo:

telefon:

email:

(dále jen "**nájemce**")

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem níže uvedeného bytu v budově č.p. 343 postavené na pozemku parc. č. 221, katastrální území Hrdlořezy, obec Praha, adresní místo Mezitráťová 343, Praha 9.

2. Pronajímatel přenechává nájemci jakožto členovi družstva do užívání níže specifikovaný předmět nájmu:

- byt č. [*] umístěný v [*] NP objektu [*]
- parkovací stání č. [*] umístěné v 1. PP objektu D/venkovní parkovací stání č. [*]
- sklepní kóje č. [*] umístěná v [*] PP objektu [*]

(dále společně jen „**byt**“ nebo „**předmět nájmu**“).

Schématický plán bytu, umístění bytu v rámci podlaží objektu [*] a umístění parkovacího stání a sklepní kóje je znázorněno v příloze č. 1 této smlouvy.

3. Předmětem nájmu jsou i společné části budovy, a to v rozsahu, který neomezuje ostatní nájemce či vlastníky jednotek v budově a je v souladu s obvyklým účelem užívání daných prostor tvořících společné části budovy.

4. Nájemce se zavazuje předmět nájmu řádně užívat, platit za jeho užívání měsíční nájemné uvedené v článku IV této smlouvy a plnit ostatní povinnosti stanovené mu touto smlouvou, stanovami družstva nebo obecně závaznými právními předpisy.

II. Účel smlouvy

Předmět nájmu bude po dobu trvání této smlouvy užíván nájemcem za účelem bydlení nájemce a:

- [*]
- [*]

Nájemce je povinen do patnácti dnů oznámit pronajímateli případné změny v počtu osob, které spolu s ním užívají předmět nájmu a sdělit údaje o těchto osobách (jméno, příjmení a datum narození).

III. Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu neurčitou.
2. Nájem může skončit na základě dohody smluvních stran nebo zánikem členství nájemce v družstvu.
3. V případě převodu či přechodu družstevního podílu nájemce v družstvu přechází práva a povinnosti z této smlouvy v plném rozsahu na nového nabyvatele družstevního podílu.
4. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli předmět nájmu vyklizený a se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém jej převzal do užívání s přihlédnutím k normálnímu opotřebení.
5. Po skončení nájmu není pronajímatel povinen zajistit nájemci náhradní byt nebo ubytování.

IV. Nájemné a další platby za užívání předmětu nájmu

1. Nájemce se zavazuje platit družstvu za užívání předmětu nájmu nájemné a další platby (pro účely této smlouvy dále souhrnně jen „**nájemné**“), uvedené v předpisu, který tvoří přílohu č. 2 této smlouvy. Veškeré platby nájemce dle předpisu jsou platbami zálohovými a tyto budou pronajímatelem každoročně vyúčtovány v souladu s odst. 5 tohoto článku.
2. Nájemné bude hrazeno ode dne předání předmětu nájmu, kdy výše první úhrady nájemného bude stanovena v předpisu nájemného, který bude nájemci předán při

předání předmětu nájmu. Nájemce je srozuměn, že předpis nájemného prozatím nemusí zahrnovat částku odpovídající splátce úvěru s příslušenstvím, připadající na předmět nájmu. Pokud předpis nájemného, předaný nájemci při předání předmětu nájmu, nebude zahrnovat částku odpovídající splátce úvěru s příslušenstvím, předá družstvo, poté, co dojde k čerpání úvěru, nájemci aktualizovaný předpis nájemného, který bude zahrnovat rovněž částku odpovídající splátce úvěru s příslušenstvím a nájemce je povinen po doručení tohoto předpisu nájemného hradit nájemné v nově určené výši.

3. Výše nájemného může být pronajímatelem jednostranně změněna v případě změny výše nákladů na jednotlivé složky nájemného, tedy i v případě změny částky odpovídající splátce úvěru s příslušenstvím, připadající na předmět nájmu. Nájemce je v takovém případě povinen hradit pronajímateli měsíční nájemné ve výši dle upraveného předpisu nájemného, který bude oznámen nájemci nejpozději do konce měsíce předcházejícího měsíci, ve kterém má dojít ke změně výše měsíčního nájemného.

4. Nájemné je splatné vždy k 10. dni příslušného měsíce na který je hrazeno, a to převodem na účet pronajímatele č.ú. [*] pod variabilním symbolem [*].

5. Pronajímatel se zavazuje provést každoročně vyúčtování zálohových plateb, které jsou součástí předpisu nájemného, a to nejpozději do 30.4. následujícího kalendářního roku za uplynulý kalendářní rok. Nájemce se zavazuje uhradit případný nedoplatek z vyúčtovaných záloh nejpozději do jednoho (1) měsíce od doručení vyúčtování. Pronajímatel se zavazuje uhradit případný přeplatek z vyúčtovaných záloh na bankovní účet nájemce nejpozději do jednoho (1) měsíce od doručení vyúčtování.

6. V případě prodlení nájemce s úhradou plateb dle této smlouvy je tento povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené obecně právními předpisy.

7. Nájemce je povinen nejpozději do [*] uhradit na účet č. [*] pod variabilním symbolem [*] příspěvek (dlouhodobá záloha) do jistotního fondu ve výši [*].

8. Smluvní strany se dohodly, že část nájemného odpovídající splátce jistiny úvěru připadající na předmět nájmu, bude nájemcem hrazena ve formě dalšího členského vkladu a nájemce jako člen družstva přebírá povinnost k dalšímu členskému vkladu, který bude poskytnut jako peněžitý a jehož výše bude určena postupem dle předcházející věty a v souladu se stanovami družstva. Souhrn plateb odpovídajících jistině úvěru uhrazených nájemcem v daném kalendářním roce bude družstvem k poslednímu dni kalendářního roku nájemci jako členovi družstva vyčíslen a družstvem zaúčtován (zpravidla v rámci vyúčtování dle odst. 5 tohoto článku) jako další členský vklad.

V. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen odevzdat nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém pro řádné užívání nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy. Do doby uhrazení příspěvku do jistotního fondu není pronajímatel povinen předmět nájmu nájemci předat.
2. O předání předmětu nájmu bude smluvními stranami sepsán předávací protokol, ve kterém budou specifikovány případné vady předmětu nájmu; pronajímatel zajistí jejich odstranění.
3. Pronajímatel se zavazuje nezasahovat do užívání předmětu nájmu po dobu trvání nájmu, nebude-li jej nájemce užívat v rozporu s touto smlouvou, stanovami družstva nebo obecně závaznými předpisy.

VI. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce má právo na řádné a nerušené užívání předmětu nájmu.
2. Nájemce prohlašuje, že se před podpisem této smlouvy seznámil se stavem předmětu nájmu a že tento byl v okamžiku seznámení plně způsobilý pro řádné užívání.
3. Nájemce je povinen:
 - a) užívat předmět nájmu pouze k sjednanému účelu a v souladu s předaným manuálem bytu;
 - b) udržovat předmět nájmu vlastním nákladem ve stavu způsobilém pro řádné užívání a chovat se tak, aby nedocházelo ke škodám na společných částech budovy;
 - c) provádět na vlastní náklady běžnou údržbu předmětu nájmu a drobné opravy související s jeho užíváním v rozsahu stanoveném závaznými právními předpisy;
 - d) odstranit závady a poškození, které na předmětu nájmu způsobil sám nebo osoby s ním spolubydlící nebo osoby zdržující se v předmětu nájmu nebo v budově se souhlasem nájemce či spolubydlících osob (hosté); v opačném případě má pronajímatel právo závady a poškození odstranit a požadovat po nájemci náhradu vynaložených nákladů. Pokud nájemce, spolubydlící osoby či hosté způsobí poškození společných částí budovy, je nájemce povinen o tomto informovat pronajímatele, který zajistí opravu na náklady nájemce;
 - e) neprovádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele stavební úpravy předmětu nájmu ani jinou podstatnou změnu předmětu nájmu. V případě porušení

této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy na svůj náklad odstranil;

- f) dodržovat pořádek, domovní řád a noční klid, požární, hygienické a jiné předpisy, vztahující se k předmětu nájmu.

4. Nájemce může přenechat předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě, o této skutečnosti je povinen písemně informovat pronajímatele, a to nejdéle do deseti dnů ode dne, kdy taková skutečnost nastala, a sdělit pronajímateli údaje o této osobě (jméno, příjmení a datum narození). Nájemce není oprávněn krátkodobě poskytnout předmět nájmu nebo jeho část do užívání třetí osobě za účelem dosažení zisku (ubytování). Nesplní-li nájemce tuto informační povinnost nebo poruší-li zákaz krátkodobého nájmu (ubytování), považuje se to za hrubé porušení povinností člena družstva ve smyslu čl. 15 odst. 1 písm. a) stanov družstva.

5. Pokud tato smlouva stanoví zákazy nebo povinnosti pro nájemce, je nájemce povinen zajistit, aby je dodržovaly rovněž spolubydlíci osoby nebo hosté. V případě, že dojde k porušení zákazů nebo povinností stanovených právními předpisy nebo touto smlouvou ze strany spolubydlíci osoby nebo hosta, budou právními předpisy stanovené nebo smluvně sjednané následky uplatněny vůči nájemci.

6. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě přístup do předmětu nájmu za účelem kontroly jeho stavu a způsobu užívání, instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočtu naměřených hodnot, či jiných technických zařízení, pokud se nacházejí předmětu nájmu, a to po předchozím písemném oznámení.

7. Výstavba předmětu nájmu byla zajištěna na základě smlouvy o dílo se stavebním dodavatelem, který družstvu poskytl záruku na jakost díla. S ohledem na tuto skutečnost je nájemce povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli zjištěné vady předmětu nájmu a umožnit pronajímateli kontrolu takto oznámených vad a jejich odstranění, resp. reklamaci takových vad stavebnímu dodavateli. Pokud se vada projeví v záruční době, nájemce tuto vadu neoznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu a z tohoto důvodu nebude moci být vada uplatněna družstvem jako vada reklamační vůči dodavateli stavby, nese nájemce náklady na odstranění této vady.

VII. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

2. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze formou písemného oboustranně odsouhlasených dodatků.

3. V otázkách neupravených touto smlouvou či stanovami družstva se použijí přiměřeně ustanovení zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích a občanského zákoníku.

4. Pro účely této smlouvy vylučují smluvní strany aplikaci § 1765 a 1766 občanského zákoníku.

5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, přičemž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.

6. Stane-li se některé ujednání této smlouvy neplatným nebo nevykonatelným, zbývající ujednání této smlouvy tím nejsou dotčena. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či nevykonatelné ujednání jiným, jež bude v rámci zákona co nejlépe vystihovat ekonomický účel ujednání původního.

7. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je výrazem jejich pravé a svobodné vůle, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli, že tato nebyla ujednána v tísní ani za jinak nevýhodných podmínek a že je jim obsah této smlouvy srozumitelný. Na důkaz souhlasu s jejím obsahem připojují níže své podpisy.

8. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

- č. 1: schématický plán bytu, umístění bytu, parkovacího stání a sklepní kóje
- č. 2: předpis plateb (nájemného)

V Praze dne []

Za pronajímatele:

Nájemce:

.....

.....