

SMLOUVA O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Dnešního dne uzavřeli:

Bytové družstvo Cafourkova
se sídlem Cafourkova 523/7, 181 00 Praha 8
zapsané v Obch. rejstříku vedeném Měst.soudem v Praze,
oddíl Dr., vložka 7522 IČO: 247 27 300,
jménem představenstva jedná:
Zdeněk Kovářik – předseda představenstva
Pavčina Dvořáková – členka představenstva
(dále jen pronajímatel a vlastník)

- na straně jedné -

a

(dále jen nájemce a člen družstva)

- na straně druhé-

tuto

smlouvu o nájmu družstevního bytu

1. Předmět a účel smlouvy

1.1. Účelem této smlouvy je upravit blíže práva a povinnosti stran vyplývající z užívání družstevního bytu členem družstva (nájemcem). Nájemce je členem družstva, kdy s členstvím nájemce v družstvu je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami družstva v případě, kdy se nájemce stává členem družstva bez právního předchůdce. V případě, že nájemce nabývá družstevní podíl od jiné osoby, je právo nájmu družstevního bytu spojeno s jeho družstevním podílem a přechází na nájemce zároveň s veškerými právy a povinnostmi spojenými s družstevním podílem.

1.2. Předmětem této smlouvy je nájem **bytu č.** o velikosti m², nacházející se v .podlaží **domu čp. , na stavebním pozemku č. 220/3**, který se nachází v **katastrálním území Bohnice, obec Praha 8, na adrese: Praha 8, Cafourkova** (dále jen „byt“, „dům“ a „pozemek“), který je ve vlastnictví družstva. Přesná specifikace bytu je uvedena v příloze č. 1 této smlouvy: **pasport bytu č.**

1.3. Spolu s členem družstva budou byt užívat tyto osoby: viz Evidenční list

1.4. Družstvo tímto přenechává nájemci byt do užívání za podmínek stanovených touto smlouvou a stanovami družstva. Nájemce byt přijímá do svého užívání a zavazuje se plnit řádně a včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy a stanov družstva. S nájmem bytu je spojeno také právo nájemce užívat společné prostory a zařízení domu a požívat plnění spojená s užíváním bytu. Nájemce se seznámil se stavem pronajímané bytové jednotky a prohlašuje, že byt je v řádném, užívání způsobilém stavu a přebírá jej do užívání bez výhrad.

1.5. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

II. Nájemné a služby

2.1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné za užívání bytu v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz domu a pozemku a na technické zhodnocení domu (modernizace a rekonstrukce) za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a investice. Dále je povinen hradit služby s nájmem spojené, tj. náklady na plnění spojená s užíváním bytu, tj. dodávky tepla a centralizované poskytování teplé vody, dodávky 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, provoz a čištění komínů a odvoz komunálního odpadu a dalších plnění, na kterých se družstvo s nájemcem dohodnou (dále jen služby). Výše nájemného a záloh na služby s nájmem spojené je stanovována vždy "Měsíčním předpisem nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu" (dále jen "Měsíční předpis nájemného"), který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy a přílohou č. 2. Měsíční předpis nájemného je v průběhu nájmu aktualizován dle nárůstu skutečných nákladů vynaložených na provoz, správu a plnění poskytovaná s užíváním bytu.

2.2. Nájemné a zálohy na služby s nájmem spojené jsou splatné měsíčně, a to vždy tak, aby platba byla připsána na účet pronajímatele nejpozději do konce příslušného měsíce. Platby je možné provádět hotovostní i bezhotovostní formou na účet pronajímatele č. 4200251320/6800.

Nájemce je povinen platit nájemné od , kdy mu vzniká právo užívat byt.

2.3. Nájemné je zálohové a vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo s nájemcem nejpozději do konce dubna následujícího roku. Dlouhodobá záloha na opravy a dodatečné investice, poplatek na správu družstva se do vyúčtování nezahrnuje. O způsobu rozúčtování nákladů na služby rozhodne družstvo, není-li dále stanoveno jinak. Změnit způsob rozúčtování je možné vždy až pro nové účtovací období. Nerozhodne-li družstvo jinak, rozúčtují se náklady na služby způsobem uvedeným v ustanovení § 5 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb. Náklady na dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody se rozúčtují podle právního předpisu, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii pro vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, pokud se družstvo nedohodne se všemi nájemci v domě jinak. Není-li právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje družstvo nájemci do konce dubna následujícího kalendářního roku. Ve vyúčtování musí být uvedena skutečná výše nákladů na služby v členění podle poskytovaných služeb, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních záloh na služby tak, aby výše případných rozdílů ve vyúčtování byla zřejmá a kontrolovatelná z hlediska způsobu a pravidel sjednaných pro rozúčtování. Po doručení vyúčtování nájemného a služeb nájemci plyne lhůta pro podání případné reklamace vyúčtování pronajímateli, která činí tři kalendářní týdny od doručení vyúčtování. Případné přeplatky či nedoplatky z vyúčtování nájemného a služeb jsou splatné nejpozději do dvou měsíců po doručení vyúčtování nájemce, nestanoví-li právní předpis jinak. Při výplatě přeplatek z úhrad za nájemné a za plnění spojená s užíváním bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci.

2.4. Pronajímatel je oprávněn, dojde-li ke změně okolností rozhodných pro stanovení výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, změnit jejich výši. Tuto změnu je pronajímatel povinen oznámit nájemci neprodleně alespoň jeden měsíc předem.

2.5. Je-li nájemce v prodlení s peněžitým plněním, tj. s placením nájemného nebo ve vrácení přeplatku nebo zaplacení nedoplatku z vyúčtování záloh na nájemné (částky jsou stanovené v Měsíčním předpisu nájemného, či vyúčtování) déle než pět dnů ode dne splatnosti, se strany dohodly, že vzniká smluvní straně, která je v prodlení s plněním závazku, povinnost uhradit druhé straně smluvní úrok z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky denně, nejméně však 10,- Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. V případě prodlení s peněžitým plněním, které spočívá v placení záloh na služby spojené s užíváním bytu nebo ve finančním vyrovnání z vyúčtování služeb, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je dlužná smluvní strana povinna uhradit druhé straně poplatek z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky, nejméně však 10,- Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. To neplatí, pokud byl poplatek uplatněn podle jiného právního předpisu. Pokud nebude poplatek z prodlení stanoven žádným právním předpisem, použije se pro prodlení s peněžitým plněním úrok z prodlení podle tohoto odstavce. V případě částečného peněžitého plnění za přísl. kalendářní měsíc, pronajímatel částku započte na úhradu nájemného a zbývající část na úhradu služeb.

2.6. Pokud získal nájemce bytovou jednotku na základě výměny, popř. na základě družstevního podílu v BD Cafourkova, vztahující se k pronajaté bytové jednotce, odpovídá i za případné nedoplatky nájemného a nedoplatky na úhradách za služby s nájmem bytu spojené, popř. za následky nadměrného opotřebení či poškození bytu a jeho zařízení dosavadním nájemcem bytu.

III. Práva a povinnosti smluvní stran

3.1. Družstvo je (A) oprávněno:

- a) vydat Domovní řád, který upraví podrobnosti užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu, domovní řád je pro nájemce závazný okamžikem jeho vyvěšení na informační desce v domě,
 - b) vymezit z technických nebo estetických důvodů pravidla pro provádění oprav a běžné údržby bytu k nimž je podle čl. III. odst. 3.2. této smlouvy povinen nájemce,
 - c) provést po předchozím upozornění nájemce opravy a běžnou údržbu bytu, k níž je povinen nájemce podle čl. III. odst. 3.2. této smlouvy. Družstvo je po provedení opravy nebo běžné údržby bytu podle tohoto odstavce oprávněno požadovat od nájemce zaplacení náhrady,
 - d) odstranit závady a poškození, které na domě způsobil nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, pokud tuto škodu ani po předchozím upozornění družstva nájemce neodstraní a požadovat od nájemce náhradu,
 - e) požadovat po nájemci, aby bez zbytečného odkladu odstranil stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě, které nájemce provedl bez předchozího písemného souhlasu družstva,
 - f) zadržet movité věci, které má nájemce v bytě na úhradu pohledávky družstva vůči nájemci.
- Výměnu zařizovacích předmětů, které jsou součástí bytu, je uživatel oprávněn provádět na své náklady po předchozím písemném oznámení a odsouhlasení představenstvem družstva.

(B) povinnosti:

- a) přenechat a udržovat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a
- b) provádět a hradit veškeré opravy vyjma údržby a oprav bytu, které je podle stanov družstva povinen hradit nájemce, pokud se družstvo s nájemcem nedohodne jinak.

3.2. Nájemce je (A) oprávněn:

- a) v případě, že družstvo nesplní svoji povinnost, odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva nájmu ohrožen, a to ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemném oznámení nájemce, je nájemce oprávněn tyto závady v nezbytné míře odstranit a požadovat po družstvu náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu, nejpozději do 6 měsíců od odstranění závad. Jinak právo na náhradu nákladů zanikne,
- b) provádět stavební úpravy bytu nebo jinou podstatnou změnu bytu jen s předchozím písemným souhlasem družstva. Stavební úpravy související s přestavbou bytového jádra je oprávněn provádět pouze na základě oznámení, které vydává příslušný obvodní úřad, odbor výstavby. Souhlas s provedením prací vlastníkem objektu a plná moc bude uživateli předána na základě:
 - žádosti odsouhlasené představenstvem BD Cafourkova,
 - projektové dokumentace včetně statického posouzení, bourá-li se nosná zeď, zpracované oprávněnou osobou (autorizace nebo zvláštní způsobilost) 1. par. projektové dokumentace pro BD Cafourkova, 2. par. projektové dokumentace pro stavební odbor.Zasklení lodžii podléhá stavebnímu řízení. Individuálně je povolen bezrámový systém OPTIMI a VARIO. Nájemce předloží žádost představenstvu BD Cafourkova, kde obdrží souhlas vlastníka objektu a plnou moc pro jednání na stavebním odboru.

Při nátěrech zábradlí lodžie je nutno zachovat původní barevnost.

Není povolena výměna ani rušení stávajících radiátorů ÚT bez souhlasu vlastníka domu.
- c) požadovat přiměřenou slevu na nájemném za podmínek určených stanovami družstva. Toto právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy člen – nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit.

(B) povinen:

- a) užívat byt pouze v souladu s jeho účelem, tj. k bydlení,
- b) hradit řádně a včas nájemné a úhrady za služby poskytované s užíváním bytu,
- c) užívat byt, společné prostory domu i společná zařízení obvyklým a přiměřeným způsobem a při výkonu svých práv dbát, aby byla zajištěna práva ostatních osob bydlících v domě,
- d) přenechat byt nebo jeho část do užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem družstva, toto omezení se nevztahuje na členy nájemcovy domácnosti, kterými jsou příbuzní v řadě přímé, zeť, snacha a osoby nájemci blízké. Zároveň je povinen zajistit, aby v bytě bydlel jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby mohly všechny osoby v bytě žít v obvyklých pohodlných podmínkách,
- e) provádět a hradit veškeré opravy a běžnou údržbu v bytě, s výjimkou oprav a údržby, k nimž je povinno družstvo podle stanov,
- f) provádět na svůj náklad výměnu vybavení a zařízení bytu,
- g) oznamovat bez zbytečného odkladu družstvu potřebu oprav v bytě, které má nést družstvo a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
- h) oznámit bez zbytečného odkladu a písemně družstvu závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje užívání bytu nebo domu,
- i) oznamovat do 15 dnů každou změnu počtu osob užívajících byt,
- j) dbát na to, aby na bytě, na bytech nebo nebytových prostorách užívaných jinými osobami, na společných částech domu nebo zařízení nevznikla škoda,
- k) odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí,
- l) nahradit družstvu zvýšené náklady na údržbu společných částí domu, pokud tyto zvýšené náklady vyvolá chov zvířete nájemcem v bytě,
- m) umožnit po předchozí písemné výzvě družstvu a osobě/osobám, kterou/které tím družstvo pověří, přístup do bytu za účelem:
 1. zajištění řádné údržby bytu,
 2. vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů, nebytových prostorů nebo domu jako celku,
 3. provedení kontroly stavu bytu,
 4. provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem,
 5. instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla a teplé a studené vody,
 6. odpočtu naměřených hodnot na zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, nebo
 7. instalace, údržby, oprav a kontroly dalších technických zařízení, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí prodlení.
- n) plnit povinnosti stanovené touto smlouvou a stanovami družstva a dodržovat pravidla stanovená Domovním řádem, pokud bude v domě vydán, bez ohledu zda bude Domovní řád vydán pronajímatelem nebo bude vydán jinou osobou odpovědnou za správu domu a pozemku.
- o) Oznámit družstvu včas svoji nepřítomnost, která má být delší než 2 měsíce, nebo pokud bude po tuto dobu obtížně dostupný. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Neurčí-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou družstvo.

IV. Skončení nájmu

4.1. Nájem družstevního bytu zaniká:

- a) zánikem členství nájemce v družstvu,
- b) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem ke dni stanoveném v dohodě,
- c) písemnou výpovědí nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu,
- d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu nebo,
- e) vznikem vlastnictví nájemce k bytu.

- 4.2. Nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu. Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy nájemce užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud nájemce po zániku nájmu byt i nadále užívá a družstvo ho nevyzve k odevzdání bytu.
- 4.3. V případě, že členství nájemce v družstvu skončí převodem družstevního podílu, je nájemce povinen předat byt nabyvateli družstevního podílu. V případě, že členství nájemce skončí z jiného právního důvodu, např. dohodou, vystoupením nebo vyloučením, odevzdá nájemce byt družstvu v den, kdy jeho členství končí.
- 4.4. Byt je považován za odevzdaný, obdrží-li družstvo klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežadá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany neujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození bytu nebo domu, přecházejí upevněním do vlastnictví družstva.

V. Závěrečná ustanovení

- 5.1. Práva a povinnosti mezi družstvem a členem, neupravené touto smlouvou, se řídí stanovami, zákonem o obchodních korporacích, občanským zákoníkem a souvisejícími předpisy.
- 5.2. Smlouva je platná a účinná dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami. Smlouva je sepsána ve třech vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce jedno vyhotovení.
- 5.3. Tato smlouva představuje úplnou dohodu smluvních stran o předmětu této smlouvy a nahrazuje veškerá předešlá jednání mezi účastníky, ať již písemná či ústní a může být změněna pouze písemnou formou.
- 5.4. Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Potvrzují, že mezi sebou ujednaly všechny náležitosti, které považují za nezbytné pro uzavření této smlouvy. Na důkaz toho připojují ke smlouvě své podpisy.

přílohy:

- 1.pasport bytu
2. měsíční předpis nájemného a úhrad za služby s nájmem bytové jednotky spojené

V Praze dne

.....
Zdeněk Kovářík
předseda představenstva
Bytového družstva CAFOURKOVA

.....
nájemce (ci) převzal(li) dne:

.....
Pavčina Dvořáková
členka představenstva
Bytového družstva CAFOURKOVA