

Smlouva č. 7XXXX

Smluvní strany:

název:	Bytové družstvo V rohu
Se sídlem:	Praha 4, V rohu 722 a 723, PSČ 142 00
Zapsané v:	Obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl Dr, vložka č. 3872
IČO:	25643738
Bankovní spojení:	Komerční banka, Praha 1
Číslo účtu:	19 283 282 0297 / 0100
Zastoupené:	Ing. Františkem Čechem, předsedou představenstva Richardem Mostem, místopředsedou představenstva Ing. Janem Tomešem, členem představenstva

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

a

Jméno a příjmení:

Dat. nar.:

Bytem:

Jméno a příjmení:

Dat. nar.:

Bytem:

(dále jen jako „*nájemce*“ nebo „*člen družstva*“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku, podle ust. § 741 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění, ve spojení s ust. § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto

Smlouvu o nájmu družstevního bytu

1. Předmět smlouvy:

1. Družstvo prohlašuje, že je vlastníkem budov č.p. 720, která je součástí pozemku parc. č. 429/35, č.p. 721, která je součástí pozemku parc. č. 429/7, č.p. 722, která je součástí pozemku parc. č. 429/34, č.p. 723, která je součástí pozemku parc. č. 429/6, č.p. 724, která je součástí pozemku parc. č. 429/33 a č.p. 725, která je součástí pozemku parc. č. 429/5,

to vše v ulici V rohu, Praha 4 – Libuš, zapsané na LV č. 988, v k.ú. Libuš, Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

3. Družstvo touto smlouvou přenechává nájemci za účelem zajištění jeho bytových potřeb do užívání byt č. XXX, nacházející se v XXX patře domu č.p.XXX., v ulici V rohu, Praha 4 –

Libuš, o velikosti 3+1, o podlahové ploše 81,9 m² s příslušenstvím uvedeným v příloze č. 1 této smlouvy – Evidenční list, I. kategorie (dále jen „byt“). K bytu náleží sklep, který se nachází ve společných prostorách uvedeného domu. Nájemce byt do nájmu k uvedenému účelu přijímá.

4. Další osoby užívající byt jsou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy - Evidenční list, která je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce je povinen nahlásit družstvu všechny další osoby trvale užívající byt nejpozději do jednoho měsíce od změny počtu osob.

2. Doba nájmu bytu

Smluvní strany se dohodly, že nájem bytu dle této smlouvy je sjednán na dobu neurčitou.

3. Platby spojené s užíváním bytu

1. Nájemce se zavazuje platit družstvu tyto úhrady:
- úhrada za plnění (služby) spojené s užíváním bytu,
 - úhrada nákladů spojených s existencí bytu,
 - splátky členského podílu v družstvu,
 - úhrada příspěvků na fond oprav.

Výše uvedených úhrad je uvedena v příloze číslo 1 této smlouvy - Evidenční list, která je nedílnou součástí této smlouvy. Úhrady bude nájemce poukazovat na účet družstva číslo **19-2832820297 / 0100** vedený u Komerční banky Praha 1, nejpozději **do 15. dne toho měsíce, za který se nájemné hradí.**

2. Úhrada za plnění (služby) spojené s užíváním bytu je hrazena poměrně podle m² podlahové plochy bytu, nebo podle počtu osob užívajících byt nebo podle odpočtových měřidel. Plnění (služby) rozúčtovaná poměrně podle m² podlahové plochy bytu jsou zejména: vytápění (ústřední topení a ohřev teplé užitkové vody), údržba a opravy společné televizní antény a úklid, jestliže je v domě prováděn. Plnění (služby) rozúčtovaná poměrně podle počtu osob užívajících byt jsou zejména: teplá užitková voda (spotřeba), vodné a stočné (studená voda), odvoz komunálního odpadu, elektrická energie pro společné prostory a výtah, údržba opravy a revize výtahu. Úhrada za plnění (služby) uvedené v tomto odstavci bude placena formou záloh ve výši stanovené v příloze číslo 1 - Evidenční list.

3. Vyúčtování skutečných nákladů za plnění (služby) spojené s užíváním bytu bude prováděno jednou ročně ve lhůtě stanovené platnými právními předpisy. Případný nedoplatek je nájemce povinen zaslat družstvu nejpozději do 3 měsíců od doručení vyúčtování. Případný přeplatek je družstvo povinno zaslat nájemci nejpozději do 3 měsíců od data zpracování vyúčtování.

4. Úhrada nákladů spojených s existencí bytu je poměrná část nákladů za smluvní platby a jiné poplatky, která nepodléhá ročnímu vyúčtování. Náklady podle tohoto odstavce se rozumí zejména: náklady za pojištění družstevních objektů, daň z nemovitosti, smluvní poplatek společnosti zabezpečující správu družstevních objektů, účetnictví apod., smluvní poplatek za obsluhu plynové kotelny. Přesný výčet úhrad je uveden v příloze číslo 1 - Evidenční list. Úhrada za náklady uvedené v tomto odstavci bude placena měsíčně ve výši stanovené v příloze číslo 1 - Evidenční list.

5. Úhrada splátek členského podílu v družstvu a příspěvků na fond oprav bude placena ve výši stanovené v příloze číslo 1 - Evidenční list.

6. Bude - li nájemce v prodlení s úhradami plateb dle odst. 1 – 5 tohoto článku déle než 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení, který činí za každý den 1 promile z dlužné částky, nejméně však 10,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

7. Bude – li nájemce v prodlení s úhradami dle odst. 1 - 5 tohoto článku více než 3 měsíce, považuje se takové jednání za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu a družstvo je oprávněno vyloučit nájemce z družstva. Vyloučením z družstva nájemci zaniká právo užívat byt na základě této smlouvy. Nájemce je povinen odevzdat družstvu byt ve stavu, v jakém jej převzal. Družstvo má právo na zaplacení ujednaných úhrad dle odst. 1 – 5 tohoto článku, neodevzdá – li nájemce družstvu byt v den skončení nájmu, a to až do dne, kdy nájemce byt družstvu skutečně odevzdá. Po řádném odevzdání bytu zašle družstvo vyloučenému členovi družstva vyúčtování skutečných nákladů za plnění spojené s užíváním bytu, a to do 1 měsíce po odevzdání bytu. V případě vzniku přeplatku či nedoplatku bude postupováno dle odst. 3. tohoto článku.

5. Účel a způsob užívání bytu

1. Nájemce a osoby, které s ním bydlí, jsou oprávněni užívat byt a společné prostory domu a požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno, a to řádně za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem a stanovami družstva. Nájemce je povinen zajistit, aby osoby, které s ním v bytě bydlí, užívaly byt řádně za podmínek stanovenými obecně závaznými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem a stanovami družstva. V případě, že nájemce i přes předchozí výzvu družstva bude porušovat svoje povinnosti dle předchozích vět tohoto odstavce, je družstvo oprávněno nájemce vyloučit z družstva. Vyloučením z družstva nájemci zaniká právo užívat byt na základě této smlouvy.

2. V souladu se stanovami družstva hradí v plné výši veškeré náklady na opravy v bytě související s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s údržbou bytu, nájemce.

3. Hodlá-li nájemce užívat byt pro účely podnikání, je povinen předem písemně požádat družstvo o souhlas. Podnikatelská činnost nájemce však nesmí rušit uživatele ostatních bytů a musí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy (hygienické předpisy, stavebně technické a požární předpisy) a s domovním řádem. Případný souhlas družstva nenahrazuje souhlas příslušného správního úřadu, který je k provozování podnikatelské činnosti v bytě nájemce nutný dle platných právních předpisů.

4. Nájemce není oprávněn bez písemného souhlasu družstva provádět v bytě takové stavební úpravy, při nichž by došlo k zásahu do nosné konstrukce stavby nebo změně vnějšího vzhledu domu, jakož ani zásahy do vodovodních, odpadních, elektrických či jiných rozvodů. Případný souhlas družstva nenahrazuje souhlas příslušného správního úřadu, který je nutný dle platných právních předpisů. Jiné stavební úpravy je nájemce oprávněn provádět pouze po předchozím písemném oznámení družstvu.

5. Nájemce je oprávněn přenechat třetí osobě byt do podnájmu za podmínek stanovených v čl. 34 stanov družstva, podnájemcem však nesmí být právnická osoba. Nájemce bere na vědomí, že odpovídá za činnost podnájemců tak, jakoby ji prováděl sám.

6. Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva zaniká ukončením členství nájemce v družstvu, převodem družstevního podílu nájemce na základě smlouvy o převodu družstevního podílu, písemnou dohodou obou smluvních stran, převedením bytu do vlastnictví nájemce, jakož i z jiných důvodů stanovených stanovami družstva a platnými právními předpisy.

2. Ostatní práva a povinnosti mezi smluvními stranami neupravené touto smlouvou se řídí platnými právními předpisy, zejména občanským zákoníkem, platnými stanovami družstva a domovním řádem.

3. Veškeré podněty, žádosti, stížnosti a připomínky týkající se této smlouvy musí být podány písemnou formou. Písemnosti musí být konkrétní a adresné, přičemž musí být patrné, komu má být

určena reakce orgánů družstva. Doručování písemností družstvu se provádí prostřednictvím pošty doporučeně, na adresu družstva, nebo osobně proti podpisu jednoho člena představenstva družstva.

4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy musí být učiněny formou písemného číslovaného dodatku s odkazem na text této smlouvy a musí být podepsány oběma smluvními stranami.

5. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá ze smluvních stran obdrží dvě vyhotovení.

6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

7. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že si smlouvu řádně přečetly a že všechna ustanovení smlouvy jsou projevem jejich vážné a svobodné vůle a že tuto smlouvu neuzavřely v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, na důkaz čehož připojují své podpisy.

Přílohy:

- Evidenční list – příloha č. 1

V Praze dne:

V Praze dne:

.....
Nájemce - člen družstva

.....
Pronajímatel - družstvo