

Smlouva o nájmu družstevního bytu

dle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném a účinném znění, a
ust. § 741 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

Dnešního dne, měsíce a roku, dle svého prohlášení oprávnění vstupovat do právních vztahů

- 1) Bytové družstvo „Pšenčík“, IČ 62408062,
se sídlem v Praze 12, Pšenčíkova 682, PSČ 142 00

jednající předsedou představenstva, MUDr. Martinem Vejražkou, PhD.,
nar. XXXXX

a

místopředsedou představenstva, Danielem Jonášem, nar. XXXXX

(dále jen jakožto „**pronajímatel**“)

a

- 2) Ivana Švrčulová, nar. dne XXXXXX
bytem Pšenčíkova 683/6, 142 00 Praha 12 – Kamýk,
korespondenční adresa: XXXXX Káraný

Pavel Švrčula, nar. XXXXXXXX
bytem XXXXXX Káraný

(dále jen jakožto „**nájemce**“)

uzavřeli tuto Smlouvu o nájmu družstevního bytu:

I. Předmět nájmu

1) Pronajímatel je vlastníkem družstevního bytu číslo 313, o velikosti 44,7 m², nacházejícího se v domě č. p. / č. o. 683/6 v ulici Pšenčíkova, v Praze 12 – Kamýk (dále jen „byt“), který touto smlouvou přenechává k užívání nájemci, jenž jej k tomuto užívání od pronajímatele přijímá a zavazuje se mu za to hradit nájemné za podmínek stanovených níže.

2) Bytem se rozumí družstevní byt, který je v budově ve vlastnictví pronajímatele – bytového družstva, a pronajímatel jej poskytl do nájmu členovi bytového družstva – nájemci, který se sám (nebo jeho právní předchůdce) na jeho pořízení podílel členským vkladem.

3) Byt se nachází v 6. nadzemním podlaží, tj. 5. patře budovy č. p. 683, která je součástí pozemku parc. č. 1857/26 o velikosti 242 m², na LV č. 420 pro k. ú. 728438 Kamýk, vedeno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

4) Pronajímatel se rovněž zavazuje poskytovat nájemci tato plnění poskytovaná s nájmem, tj. služby spojené s nájmem:

- a) úklid a údržba objektu,
- b) opravy společných prostor domu,

a nájemce se zavazuje tyto služby pronajímateli hradit dle podmínek stanovených níže.

5) Přesná specifikace bytu včetně jeho příslušenství, spolu se zachycením jeho stavu, včetně stavu měřidel, je obsažena v předávacím protokolu, který představuje přílohu č. 1 k této smlouvě.

6) Smluvní strany podpisem této smlouvy stvrzují, že byt je způsobilý k nastěhování a obývání.

II. Doba nájmu

Nájem bytu byl dohodou stran sjednán na dobu neurčitou.

III. Společný nájem bytu manželů

1) Společný nájem bytu vznikne, jestliže je s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojen nájem bytu. Totéž platí, je-li s družstevním podílem, který je součástí společného jmění manželů, spojeno právo na uzavření nájemní smlouvy. Nájemce bere na vědomí, že pokud je k 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 bytu i společné členství v družstvu. Toto však neplatí v případě, že manželé k dnešnímu dni spolu trvale nežijí, nebo pokud jeden z manželů nabyt členství v družstvu děděním nebo darem. Z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni společně a nerozdílně.

2) Přeměnilo-li se společné členství manželů v družstvu, které je pronajímatelem, na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost na společné nájemní právo vliv.

3) Je-li jeden z manželů výlučným členem družstva, které je pronajímatelem, mají oba manželé společné právo odvozené od práva nájmu manžela, který je výlučným členem družstva. Zanikne-li členství manžela, od jehož nájemního práva bylo společné nájemní právo odvozeno, zaniká také nájemní právo druhého manžela.

4) Běžné náležitosti týkající se společného nájemního práva může vyřizovat každý z manželů. V ostatních případech je třeba souhlasu obou manželů, jinak je právní jednání neplatné. Z právních jednání týkajících se nájmu jsou oba manželé zavázáni společně a nerozdílně.

5) Právo společného nájmu manželů zanikne:

- a) rozvodem manželství v případě, že nevzniklo společné členství manželů v družstvu, a za stejných podmínek určením, že manželství je neplatné, nebo že nevzniklo,
- b) dohodou (rozvedených) manželů,
- c) rozhodnutím soudu,

- d) smrtí jednoho z manželů,
- e) zánikem nájmu družstevního bytu.

6) Nevzniklo-li společné nájemní právo k bytu, má právo byt užívat ten z manželů, který je členem družstva.

7) Vzniklo-li manželům společné členství v družstvu, které je pronajímatelem, stává se po rozvodu manželství výlučným členem s právem užívat družstevní byt ten z rozvedených manželů, který byl určen jejich dohodou nebo rozhodnutím soudu.

8) Zemře-li jeden z manželů a manželé byli společnými členy družstva, které je pronajímatelem, přechází družstevní podíl na pozůstalého manžela, který se stává výlučným členem družstva a výlučným nájemcem bytu. Zemře-li manžel a manželé nebyli společnými členy družstva, stává se členem družstva a nájemcem bytu ten dědic, který zdědil družstevní podíl.

IV.

Práva a povinnosti smluvních stran

1) Nájemce je povinen užívat byt řádně a v souladu s nájemní smlouvou, stanovami družstva a platnými právními předpisy. Vedle nich je nájemce povinen respektovat pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatele směřující k zachování náležitého pořádku obvyklého dle místních poměrů, a to včetně domovního řádu a dalších pokynů pronajímatele.

2) Pro hlášení škod a vad v bytu použije nájemce elektronickou adresu pronajímatele info@bdpsencik.cz, nebo poštovní schránku pronajímatele. V případě havárie použije nájemce telefonní číslo 603 432 996 nebo 603 106 408, popřípadě dalších kontaktů zveřejněných na vývěsce ve společných prostorách domu.

3) Nájemce se zavazuje, že bude byt užívat pouze k bydlení pro sebe a pro členy své domácnosti. S ohledem na velikost bytu bylo mezi smluvními stranami ujednáno, že počet členů domácnosti nájemce nepřesáhne pět osob. Jakékoliv změny v počtu osob užívajících byt je nájemce povinen pronajímateli sdělit bez zbytečného odkladu od okamžiku uzavření této smlouvy.

4) Nájemce je oprávněn dát byt do podnájmu pouze s písemným souhlasem pronajímatele. To platí i pro výprosu. Porušení této povinnosti zakládá hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.

5) Členy domácnosti nájemce mohou být pouze osoby blízké, tj. příbuzní v řadě přímé, sourozenci, zeť a snacha a osoby, které žijí s těmito osobami ve společné domácnosti (dále jen „osoby spolužijící“).

6) Nájemce a osoby spolužijící mají právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, které je s užíváním domu poskytováno.

7) Nájemce je povinen dbát, aby při výkonu jeho práv bylo v domě vytvořeno prostředí zajišťující výkon práv i všem ostatním nájemcům.

8) Ví-li nájemce o tom, že bude ve svém bytě nepřítomen déle než dva měsíce, uvědomí pronajímatele o této skutečnosti. V opačném případě se to považuje za hrubé porušení členských povinností; to neplatí, pokud tím nikomu nezpůsobí jakoukoliv újmu. Nájemce současně určí osobu oprávněnou zpřístupnit byt v nezbytně nutném případě.

9) Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

10) Veškeré opravy v bytě, které souvisí s jeho užíváním, včetně výměn zařizovacích předmětů a náklady spojené s běžnou údržbou si hradí nájemce sám z vlastních prostředků. Opravy a výměny zařízení vestavěných v bytě hradí pronajímatel pouze za předpokladu, že takovou potřebu vyvolal.

11) Pronajímatel hradí opravy a výměny rozvodů tepla včetně výměny topných těles ústředního vytápění a termostatických regulačních ventilů, rozvodů vody a plynu až k bytovým uzávěrům (opravy a výměny všech dalších uzávěrů hradí nájemce), opravy a výměny stoupacích vedení kanalizace, opravy a výměny společné televizní antény a elektřiny až k bytovým přípojkám, opravy a výměny domácích telefonů, opravy a výměny a ověřování bytových měřičů vody a tepla.

12) Pronajímatel hradí náklady všech revizí společných zařízení v domě, kde se nachází byt, jejichž povinnost provádění je stanovena obecně závaznými předpisy.

13) Nájemce je bez zbytečného odkladu povinen pronajímateli nahlásit potřebu oprav v domě. V bytě jen těch, jejichž náklad má nést pronajímatel. Rovněž je povinen předmětné opravy umožnit. V opačném případě odpovídá za újmu tím způsobenou.

14) Nesplní-li pronajímatel v přiměřené době svoji povinnost a neprovede opravu, přičemž v důsledku toho hrozí nájemci újma, je tento oprávněn po předchozí notifikaci pronajímatele provést opravu na své náklady za cenu obvyklou a následně tyto náklady v prekluzivní lhůtě šest měsíců uplatnit u pronajímatele. Lhůta počíná běžet dnem odstranění závad.

15) Nájemce je povinen po předchozí výzvě ne kratší než 7 dní (v odůvodněných a výjimečných případech lze toto požadovat neprodleně) umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby k zajištění řádné údržby bytu nebo vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, byla provedena kontrola stavu bytu nebo byla provedena instalace a údržba zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je nájemce povinen umožnit přístup k provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných pronajímatelem a umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

16) Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li jeho chov ostatním obyvatelům domu, ve kterém se nachází byt, újmu nad míru přiměřenou. Vyvolá-li chov zvýšené náklad na údržbu v domě, nahradí dotčený nájemce pronajímateli takové náklady.

17) Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil, nebo které způsobili ti, kteří se v bytě nebo domě nacházeli s jeho souhlasem. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce právo závady a poškození odstranit a po nájemci žádat náhradu.

V. Stavební úpravy

1) Nájemce nesmí provádět stavební úpravy, které by zasahovaly do nosných konstrukcí bytového domu, ani jinou podstatnou změnu v družstevním bytě bez souhlasu družstva, a to ani na svůj náklad.

2) Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Provádí-li pronajímatel stavební úpravy či jinou podstatnou změnu s ohledem na příslušné rozhodnutí či pokyn orgánu veřejné moci nebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma, má nájemce povinnost umožnit takovou stavební úpravu nebo podstatnou změnu. V opačném případě odpovídá za újmu tímto vzniklou.

VI. Nájemné (dlouhodobé zálohy na opravy a další příspěvky do fondů schválených členskou schůzí) a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1) V nájemném jsou zahrnuty pouze účelně vynaložené náklady pronajímatele vzniklé při správě předmětného družstevního bytu, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se nachází, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice do družstevních bytů.

2) Částku nájemného a úhrad spojených s užíváním služeb spojených s nájmem družstvo stanoví i vzhledem k výši předpokládaných nákladů. Podrobný rozpis plateb za služby dle článku I. odstavec 4 této smlouvy je uveden v evidenčním listu nájemce (předpisu nájemného), který je přílohou č. 2 k této smlouvě. Jakákoliv změna nájemného musí být nájemci včas a řádně oznámena.

3) Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné ve výši 603 Kč (slovy: „Šest-set-tři-koruny“) měsíčně, přičemž splatnost nastává vždy každého dvacátého dne měsíce, na který je nájemné hrazeno, a to na účet pronajímatele, č. účtu 6505290207/0100, vedený u Komerční banky.

4) Na stejný účet a se stejným datem splatnosti je nájemce povinen hradit pronajímateli zúčtovatelnou zálohu ve výši 947 Kč (slovy: „Devět-set-čtyřicet-sedm-korun“) měsíčně na plnění spojená s užíváním bytu a se službami s ním souvisejícími.

5) Rozdíl mezi nájemným a skutečnými náklady vynaloženými pronajímatelem na provoz a správu bytu za kalendářní rok vyúčtuje pronajímatel s nájemcem nejpozději do 30. června následujícího roku. Poplatek za správu pronajímatele – družstva a dlouhodobá záloha dle odstavce 9 tohoto článku, jež jsou hrazeny v nájemném, se do vyúčtování nezahrnují.

6) Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do tří měsíců poté, kdy bude pronajímateli známa jejich skutečná výše, nestanoví-li jiný právní předpis jinak.

7) Vyúčtováním zjištěný přeplatek dle odstavce 5 tohoto článku vrátí pronajímatel nájemci do 60 dnů od vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. V téže lhůtě je nájemce povinen uhradit družstvu případně zjištěný nedoplatek. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za služby spojené s nájmem má pronajímatel právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci.

8) Neuhradí-li nájemce zálohu na nájemné nebo na služby spojené s nájmem do pěti dnů po splatnosti, je povinen pronajímateli uhradit úrok z prodlení ve výši 0,01 % z dlužné částky za každý den prodlení.

9) Součástí nájemného je také pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a dodatečné investice. Jeho výši stanoví představenstvo v souladu s předpokládanými náklady na opravy a výdaji na dodatečné investice. Zůstatek dlouhodobé zálohy se převádí do dalšího roku, přičemž při skončení nájmu se nevypřádává.

VII. Zánik nájmu

1) Nájem zaniká:

- a) zánikem členství nájemce v družstvu,
- b) dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem ke dni stanovenému v dohodě;
- c) písemnou výpovědí, přičemž tříměsíční výpovědní doba počíná běžet měsícem následujícím po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena druhé straně.
Pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět pouze ze zákonných důvodů;
- d) okamžikem nabytí vlastnictví nájemce k bytu, který užíval na základě nájmu;
- e) zánikem bytu.

VIII.

1) Tato Smlouva nahrazuje všechny předcházející smlouvy vztahující se k předmětu nájmu vymezeného v této Smlouvě.

2) Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, a tato představuje projev jejich pravé, svobodné a omylu prosté vůle. Na důkaz toho připojují své podpisy.

V Praze dne

V dne

Pronajímatel

Nájemce

Příloha 1 – Předávací protokol (popis bytu a příslušenství, stav měřidel)

Příloha 2 – Evidenční list, předpis nájmu

Předávací protokol

Příloha 1 ke smlouvě o nájmu družstevního bytu č. 313

A. Popis bytu

Bytová jednotka č. 313 v 6. nadzemním podlaží (5. patře) bytového domu v ulici Pšenčíkova číslo popisné 683, číslo organizační 6, Praha 12 – Kamýk.

Podlahová plocha podle nařízení vlády č. 366/2013 Sb.: 44,7 m²

Podlahová plocha podle vyhlášky č. 372/2001 Sb.: 42,0 m²

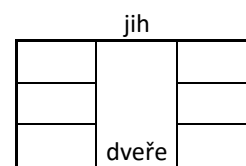
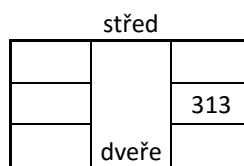
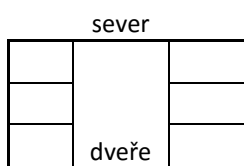
Plánek bytu je na samostatné straně.

B. Příslušenství

Dopisní schránka

Skladovací kóje č. 313

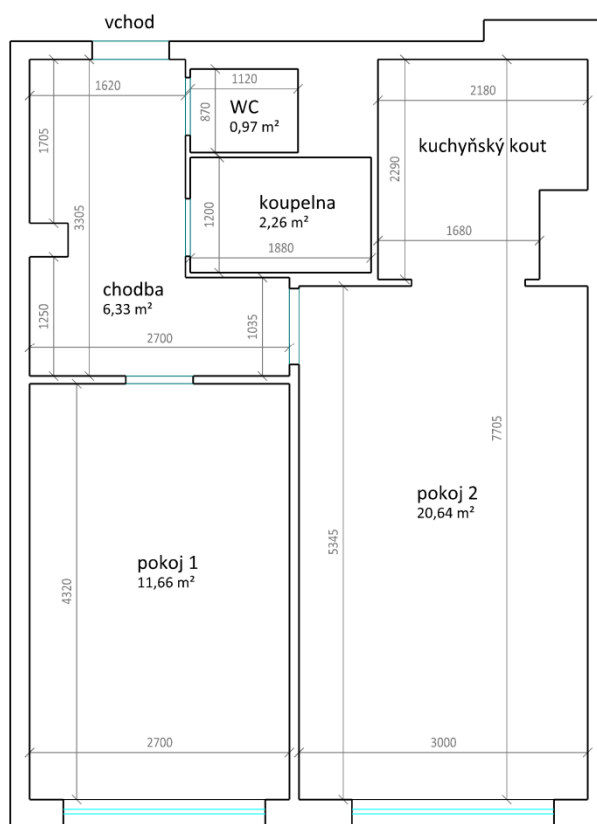
5. patro



C. Stav měřidel

Doplnit

BYTOVÁ JEDNOTKA č. 313



Evidenční list

Příloha 2 ke smlouvě o nájmu družstevního bytu č. 313

A. Člen družstva s nájmem bytu 313

Ivana Švrčulová, XXXXXX

Pavel Švrčula, XXXXXX

B. Bankovní spojení

Pronajímatel: Číslo účtu: 6505290207/0100 Variabilní symbol: 313

Nájemce: Číslo účtu: XXXXXXXXX

C. Předpis nájemného a záloh na služby

Počet osob: 1 Podlahová plocha: 42,00 m²

Nájemné:	Příspěvek na správu	201 Kč
	Fond oprav	402 Kč
	Nájemné celkem	603 Kč

Zálohy:	Studená voda	200 Kč
	Teplá užitková voda	237 Kč
	Teplo	300 Kč
	Světlo	10 Kč
	Odpad	60 Kč
	Úklid	60 Kč
	Výtah	80 Kč
	Zálohy celkem	947 Kč

Měsíční platba celkem **1550 Kč**