

DODATEK

SMLOUVY O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Bytové družstvo Skuteckého - Laudova

se sídlem: Laudova 1385, 163 00 Praha 6 - Řepy

IČ: 241 28 228

Zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném

(dále jen „družstvo“) na straně jedné

a

Pan/í:

datum narození:

bytem:

(člen dále jen „nájemce“) na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tento dodatek ke smlouvě o nájmu družstevního bytu ve formě úplného znění (dále jen „nájemní smlouva“) dle nového občanského zákoníku (NOZ) zákona č. 89/2012 Sb., §§2240 až 2278 a §§ 2285 až 2295 a zákona č. 90/2012 Sb., § 734 následovně:

I.

Úvodní ustanovení

1) Nájemce je členem družstva. 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.

2) Účelem této smlouvy je upravit blíže práva a povinnosti stran vyplývající z užívání bytu členem družstva (nájemcem).

II.

Předmět smlouvy

1) Předmětem této smlouvy je nájem bytu č., o velikosti,..... m² podle prohlášení vlastníka, včetně WC, koupelny, sklepní kóje, s výlučným užíváním/ neužíváním společného prostoru (lodžie) o velikosti m², výtahu, společných prostor v domě, nacházející se v ... NP domu č. p. na stavebním pozemku č. parc. č. adrese Praha 6 – Řepy, katastrální území 729701 Řepy, zapsané v listu vlastnictví č. v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Hl. město Prahu, katastrální pracoviště Praha – město (dále jen „byt“, „dům“ a „pozemek“), který je ve vlastnictví družstva.

2) Nájemné za užívání družstevního bytu se řídí Stanovami družstva a usneseními členské schůze.

3) 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 právo nájemce využívat společné prostory a zařízení domu a požívat plnění spojená s užíváním bytu.

- 4) Nájemci vzniká právo užívat byt dnem podpisu smlouvy.
- 5) Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
- 6) S nájemcem bude byt užívat jeho, celkem bude/budou vedle nájemce užívat osob/y.

III. Předání bytu do užívání

- 1) Družstvo přenechává nájemci byt do užívání.
- 2) V případě převodu družstevního podílu předává nájemci byt původní člen družstva – převodce družstevního podílu. V případě přechodu družstevního podílu děděním vstupuje nájemce jako dědic do práv a povinností původního člena družstva – zůstavitele družstevního podílu ke dni úmrtí zůstavitele a byt se fyzicky nepředává.
- 3) Nájemce se seznámil se stavem bytu a přebírá jej do užívání bez výhrad.

IV. Nájemné a služby

- 1) Nájemce je povinen platit nájemné za užívání bytu a náklady na plnění spojená s užíváním bytu (dále jen „služby“)
- 2) Nájemné je stanoveno v souladu s ustanovením § 744 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, a zahrnuje pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě předmětu nájmu, včetně nákladů na jeho opravy, modernizace a rekonstrukce domu, v němž se předmět nájmu nachází a příspěvky na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice téhož domu.
- 3) Výše nájemného připadající na předmětný byt a celková výše záloh na služby spojené s užíváním předmětného bytu ke dni podpisu smlouvy jsou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy – v evidenčním listu, který je součástí této smlouvy.
- 4) Zálohy na služby se stanovují tak, aby v průběhu zúčtovacího období kryly celkové předpokládané náklady bytového domu (společných prostor a jednotlivých bytů) na dodávky energií, vody a ostatní náklady dle konkrétního rozpisu vyhotoveného pro každý byt bytového domu. Výše těchto záloh a počet osob rozhodných pro vyúčtování služeb jsou uvedeny v příloze č. 1 této smlouvy – v evidenčním listu.
- 5) Celková podlahová plocha bytu s příslušenstvím a podlahová plocha rozhodná podle předpisů, kterým se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele je uvedena v příloze č. 1. smlouvy - v evidenčním listu.
- 6) Nájemné a zálohy na služby jsou splatné každého dvacátého dne příslušného měsíce na účet BD.
- 7) Skutečná výše ceny za služby (dle skutečně naměřené spotřeby) se vyúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé služby dle konkrétních zúčtovacích období sjednaných ve smlouvách s dodavatelem služeb, obvykle k 31.12. kalendářního roku.

V. Změny výše plateb

- 1) Příslušný orgán družstva rozhoduje o:
 - a) celkové výši nájemného s přihlédnutím k předpokládaným nákladům podle zásad upravených stanovami družstva a dalšími směnicemi družstva,

b) rozsahu poskytovaných služeb a měsíční výši záloh na tyto služby. Není-li přijato rozhodnutí družstva, určí družstvo nájemci výši měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku.

2) Družstvo má právo změnit v průběhu roku výši měsíční zálohy na nájemném v závislosti na předpokládaných nákladech na správu družstevních bytů. Družstvo je povinno informovat o tom nájemce alespoň 1 měsíc předem. Nájemce je povinen hradit upravenou výši plateb počínaje druhým kalendářním měsícem po doručení oznámení.

3) Družstvo má právo změnit v průběhu roku výši záloh na služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména po změně rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení odůvodněna.

VI. Sankce

1) V případě prodlení s peněžitým plněním, které spočívá v placení nájemného nebo ve vrácení přeplatku nebo zaplacení nedoplatku z vyúčtování záloh na nájemném a přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, se strany dohodly, že vzniká smluvní straně povinnost uhradit druhé smluvní straně úrok z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky denně, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.

2) 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 smluvní strana povinna uhradit druhé smluvní straně poplatek z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky denně, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. To neplatí, pokud byl poplatek uplatněn podle jiného právního předpisu.

VII. Práva a povinnosti družstva

1) Družstvo je 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) provést po předchozím upozornění nájemce opravy a běžnou údržbu bytu, k níž je povinen nájemce podle čl. VIII. odst. 2 písm. e) této smlouvy. Družstvo je po provedení opravy nebo běžné údržby bytu podle tohoto ustanovení oprávněno požadovat od nájemce zaplacení náhrady;
- c) odstranit závady a poškození, které na domě způsobil nájemce nebo ti, kteří s ním bydlí nebo jimž umožnil do domu přístup, pokud tuto škodu ani po předchozím upozornění družstva neodstraní; a požadovat od nájemce náhradu;
- d) požadovat po nájemci, aby bez zbytečného odkladu odstranil stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě, které nájemce provedl bez předchozího písemného souhlasu družstva;

2) Družstvo je povinno:

- a) přenechat a udržovat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání;
- b) provádět a hradit veškeré opravy a revize vyjma údržby a oprav bytu, které je podle stanov družstva a platných zákonných ustanovení povinen hradit nájemce, pokud se družstvo s nájemcem nedohodne jinak;
- d) zabezpečovat řádnou dodávku služeb spojených s užíváním bytu.

VIII. Práva a povinnosti nájemce

1) Nájemce je oprávněn:

- a) v případě, že družstvo nesplní svoji povinnost, odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva nájemce 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 však do 6 měsíců od odstranění závad. Jinak právo na úhradu nájemci zanikne;
- b) provádět stavební úpravy bytu nebo jinou podstatnou změnu bytu a to ani na svůj náklad jen s předchozím písemným souhlasem družstva. Při provádění stavebních úprav a podstatných změn v bytě je nájemce povinen dodržovat příslušná ustanovení obecně závazných předpisů;
- c) požadovat přiměřenou slevu na nájemném dle § 2208 NOZ. Toto právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy člen – nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit.

2) Nájemce je povinen:

- a) užívat byt pouze v souladu s jeho účelem, tj. bydlení;
 - b) hradit řádně a včas nájemné a úhrady za služby poskytované s užíváním bytu;
 - c) užívat byt, společné prostory a zařízení bytového domu obvyklým a přiměřeným způsobem a při výkonu svých práv dbát, aby byla zajištěna práva ostatních bydlících osob 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. 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 čl. VII, odst. 2;
 - f) provádět na svůj náklad výměnu vybavení a zařízení bytu;
 - g) udržovat elektrospotřebiče a plynové spotřebiče včetně příslušných rozvodů od hl. jističe elektroinstalace/měřiče v provozuschopném stavu a zajišťovat jejich pravidelné revize;
 - h) oznamovat bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak zodpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
 - i) oznamovat bez zbytečného odkladu změnu počtu osob v domácnosti. Neučiní-li tomu ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost;
 - j) dbát na to, aby na bytě, na bytech nebo nebytových prostorách užívaných jinými osobami, na společných částech domu nebo na zařízeních nevznikla škoda;
 - k) odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí nebo jimž umožnil do domu přístup;
 - l) nahradit družstvu zvýšené náklady na údržbu u společných částí domu, pokud tyto zvýšené náklady vyvolá chov zvířete nájemcem v bytě;
 - m) umožnit po předchozí písemné výzvě družstvu a osobě/osobám, kterou/keré tím družstvo pověří, přístup do bytu za účelem:
 - zajištění řádné údržby bytu;
 - vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů, nebytových prostorů nebo domu jako celku;
 - provedení kontroly stavu bytu;
 - provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných správcem domu;
 - instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody; nebo
 - instalace, údržby, opravy a kontroly dalších zařízení, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.
- Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení;
- n) plnit povinnosti stanovené touto smlouvou a Stanovami družstva a dodržovat pravidla stanovená v Domovním řádu, pokud je/ bude v domě vydán, bez ohledu na to, zda je/ bude Domovní řád vydán družstvem nebo/je bude vydán jinou osobou odpovědnou za správu domu a pozemku;

o) oznámit včas družstvu svoji nepřítomnost, která má být delší než 2 měsíce, nebo pokud bude po tuto dobu obtížně dostupný. Současně označí osobu, která po dobu nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně nutné. Neurčí-li nájemce takovou osobou, je takovou osobou družstvo.

IX. Skončení nájmu

- 1) Nájem družstevního bytu zaniká:
 - a) zánikem členství nájemce v družstvu;
 - b) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem družstevního bytu ke dni stanoveném v písemné dohodě;
 - c) písemnou výpovědí nájemce družstevního bytu, ve které musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně v trvání tří měsíců. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena družstvu;
 - d) pro nemožnost plnění při zániku věci nájmu;
 - e) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na dobu určitou.
- 2) Nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu, je povinen byt vyklidit bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
- 3) V případě, že členství nájemce v družstvu skončí převodem družstevního podílu, je nájemce povinen předat byt nabyvateli družstevního podílu.
- 4) V případě, že členství nájemce v družstvu skončí z jiného právního důvodu, např. dohodou, vystoupením nebo vyloučením, odevzdá nájemce byt družstvu v den, kdy jeho členství končí.
- 5) Byt je požadován za odevzdaný, obdrží-li družstvo/nabyvatel 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, odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si strany ujednaly, 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. Nájemce nebude požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci.
- 6) Nedojde-li k vyklizení bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem.
- 7) Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky.

X. Závěrečná ustanovení

- 1) Práva a povinnosti mezi družstvem a členem neupravená touto smlouvou se řídí Stanovami družstva, zákonem o obchodních korporacích, občanským zákoníkem a souvisejícími předpisy.
- 2) Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom.
- 3) Veškeré změny nebo doplňky k této smlouvě mohou být prováděny jen písemnou formou.

4) Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Potvrzují, že si mezi sebou ujednaly všechny náležitosti, které považují za nezbytné pro uzavření této smlouvy. Na důkaz toho připojují ke smlouvě své podpisy.

5) Tato smlouva nahrazuje veškerá dosavadní ujednání mezi družstvem a členem ohledně užívání bytu.

Příloha: Evidenční list

V Praze dne

Za družstvo:

předseda

.....

místopředsedkyně

.....

Nájemce:

.....

.....