

SMLOUVA O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU

bytové družstvo: Stavební bytové družstvo Těšíňan
se sídlem: nábreží Míru 1883/22b, 737 01 Český Těšín
IČO: 00398675
zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, v oddíle Dr XXII 387
číslo účtu: 1478997/0300 vedený u ČSOB Český Těšín
(dále jen „družstvo“) na straně jedné

a

manželé

pan/í (jméno a příjmení):

datum narození:

rodné číslo:

bytem:

a

pan/í (jméno a příjmení):

datum narození:

rodné číslo:

bytem:

(oba společní členové dále společně také jen jako „nájemce“) na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto **smlouvu o nájmu družstevního bytu** (dále jen „nájemní smlouva“) následovně:

I.

Úvodní ustanovení

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

II.

Předmět smlouvy

- Předmětem této smlouvy je nájem bytu č. ... nacházejícího se v podlaží domu č. p. ..., č. o. ..., který se nachází v katastrálním území Český Těšín, obec Český Těšín, na adrese (dále jen „byt“, „dům“).
- Byt sestává z těchto místností a prostor:

kuchyně	10,00	m ²	
pokoj 1	10,00	m ²	
pokoj 2		m ²	
pokoj 3		m ²	
pokoj 4		m ²	
předsín		m ²	
komora		m ²	
úklidová skříň		m ²	
spížní skříň		m ²	
koupelna		m ²	
WC	x	m ²	
šatní skříň		m ²	
sklep/kóje*		m ²	dle pasportu
balkon/lodžie*		m ²	
celkem	20,00	m ²	

*nehodící se škrtnout

3. Celková podlahová plocha bytu s příslušenstvím činí ... m².
4. Podlahová plocha bytu rozhodná pro stanovení nájemného činí ... m²; je definována směrnici o nájemném z družstevních bytů vydanou v souladu se stanovami družstva, jejíž účinné znění je zveřejněno na internetových stránkách družstva (<http://www.tesinan.cz/>) (dále též jen: „**Směrnice**“), zahrnuje plochu balkonu/lodžie v příslušných %, nezahrnuje plochu sklepa/kóje.
5. Započitatelná podlahová plocha / podlahová plocha rozhodná podle předpisů, kterými se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele (podlahová plocha bytu pro tyto účely nezahrnuje plochu balkonů, lodžii – i zasklených, teras a vedlejších místností bytu umístěných mimo byt) činí ... m².
6. Další podrobnosti o stavu bytu a jeho vybavení jsou uvedeny v Příloze č. 2 (Protokol o převzetí bytu vč. aktualizací přílohy „*Technická prohlídka bytu*“), která je nedílnou součástí této smlouvy.
7. Družstvo tímto přenechává nájemci byt do užívání za podmínek stanovených touto smlouvou, stanovami družstva a dalšími předpisy družstva vydanými v souladu se stanovami družstva. Nájemce byt přijímá do svého užívání a zavazuje se plnit řádně a včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy, stanov družstva, dalších předpisů družstva vydaných v souladu se stanovami družstva a Družstevního domovního řádu. S nájmem bytu je spojeno také právo nájemce užívat společné prostory a zařízení domu a požívat plnění spojená s užíváním bytu.
8. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
9. S nájemcem bude ke dni uzavření smlouvy byt užívat jeho, celkem bude/budou byt 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 na základě osobní prohlídky seznámil se stavem bytu a bytového domu a přebírá byt 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. Podrobnosti týkající se těchto plateb včetně rozpisu zahrnutých položek, způsobu stanovení výše záloh pro jednotlivé byty, splatnosti, způsobu rozúčtování, vyúčtování a vypořádání rozdílů z vyúčtování jsou upraveny zejména směrnici o nájemném z družstevních bytů vydanou v souladu se stanovami družstva (Směrnice), jejíž účinné znění je zveřejněno na internetových stránkách družstva (<http://www.tesinan.cz/>). Nájemce potvrzuje, že se před uzavřením této smlouvy s touto Směrnicí seznámil a s jejím obsahem souhlasí. Nájemce rovněž bere na vědomí skutečnost, že Směrnice může být měněna shromážděním delegátů družstva, přičemž tyto změny Směrnice jsou pro nájemce závazné.
3. Ke dni podpisu této smlouvy činí konkrétní výše nájemného připadající na předmětný byt a konkrétní celková výše záloh na služby spojené s užíváním předmětného bytu částku uvedenou v měsíčním předpisu vydaném družstvem. O stanovení konkrétní výše plateb nájemného a záloh na služby rozhoduje příslušný orgán družstva, a to na základě Směrnice. Jestliže dojde na základě rozhodnutí příslušného orgánu ke změně celkové výše plateb nebo na základě rozhodnutí

nejvyššího orgánu družstva o změně Směrnice ke změně výše nájemného a/nebo záloh na služby, je družstvo povinno o tom nájemce s předstihem informovat.

4. Součástí nájemného je pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy a technické zhodnocení domu. Jeho výši stanoví na základě Směrnice příslušný orgán družstva v souladu s předpokládanými náklady na opravy nebo výdaji na technické zhodnocení domu.
5. Součástí nájemného jsou dále poplatky na správu družstva. Tyto poplatky jsou stanoveny pevnou částkou a nevyúčtovávají se.
6. Nájemce je vedle nájemného povinen hradit náklady na plnění spojená s užíváním bytu, tj. například 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, provoz a čištění komínů a další plnění určená v souladu se Směrnicí (dále jen „služby“).
7. Ke dni uzavření této smlouvy činí celková výše záloh na služby spojené s užíváním bytu částku uvedenou v předpisu záloh. Tato záloha na služby je splatná spolu s nájemným, tj. do dvacátého dne příslušného měsíce. Podrobnosti týkající se úhrady nákladů za Služby, jakož i způsobu jejich rozúčtování upravuje Směrnice. Družstvo je oprávněno započíst přeplatek vzniklý na základě vyúčtování služeb oproti jakékoliv své pohledávce vůči Nájemci.

V. Změny výše plateb

1. Příslušný orgán družstva rozhoduje o:
 - a) celkové výši nájemného s přihlédnutím k předpokládaným nákladům podle zásad upravených ve Směrnici, stanovách družstva a dalších předpisech družstva vydaných v souladu se stanovami družstva,
 - b) rozsahu poskytovaných služeb a měsíční výši záloh na tyto služby, a to podle zásad upravených ve Směrnici, stanovách družstva a dalších předpisech družstva vydaných v souladu se stanovami družstva,
2. Družstvo má právo změnit v průběhu roku výši měsíční zálohy na nájemné v závislosti na předpokládaných nákladech na správu družstevních bytů, a to podle zásad upravených ve Směrnici, stanovách družstva a dalších předpisech družstva vydaných v souladu se stanovami družstva.

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 nájemné 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, 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 podle tohoto odstavce úrok z prodlení uvedený v odst. 1 tohoto článku.
3. V případě porušení dalších povinností vyplývajících ze stanov a dalších předpisů družstva vydaných v souladu se stanovami družstva, ze kterých vyplývají rovněž i sankce za jejich porušení, je smluvní strana povinna uhradit druhé smluvní straně tyto sankce (zejména úhrady dle Sazebníku za úkony prováděné správou SBD Těšíňan vydaného v souladu se stanovami družstva, pokutu dle ustanovení čl. VII odst. 5) Směrnice), o kterých bylo/bude rozhodnuto příslušným orgánem družstva.

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; nájemce výslovně prohlašuje, že před podpisem této smlouvy se seznámil s účinným Družstevním domovním řádem publikovaným na internetových stránkách Družstva (www.tesinan.cz)
 - b) vymezit z technických nebo estetických důvodů pravidla pro provádění oprav a běžné údržby bytu, k nimž je podle čl. VIII. odst. 2 písm. e) této smlouvy povinen nájemce;
 - c) 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.
 - 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.
2. Družstvo je povinno:
 - a) přenechat a udržovat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání;
 - 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.

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 (šesti) měsíců od odstranění závad. Jinak právo na náhradu nákladů nájemci zanikne;
 - b) provádět stavební úpravy bytu nebo jinou podstatnou změnu bytu jen s předchozím písemným souhlasem družstva;
 - c) požadovat přiměřenou slevu na nájemném za podmínek určených stanovami družstva. Toto právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 6 (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. 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 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, kterými jsou příbuzní v řadě přímé, zeť, snacha a osoby nájemcovy 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 čl. VII. odst. 2;
 - f) provádět na svůj náklad výměnu vybavení a zařízení bytu;
 - g) oznamovat bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch 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 neprodleně 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 zařízeních 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/keré tím družstvo pověří, přístup do bytu za účelem:
 - a. zajištění řádné údržby bytu;
 - b. vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů, nebytových prostorů nebo domu jako celku;
 - c. provedení kontroly stavu bytu;
 - d. provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem;
 - e. instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody;
 - f. odpočtu naměřených hodnot na zařízeních pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody; nebo
 - g. 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 z prodlení;
- n) plnit povinnosti stanovené touto smlouvou a stanovami družstva a dodržovat pravidla stanovená v Domovním řádu a v dalších předpisech družstva vydaných v souladu se stanovami družstva,
- 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 jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Neurčí-li nájemce takovou osobu, 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 ke dni stanoveném v dohodě;
 - c) písemnou výpovědí nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná 1. dnem měsíce následujícím 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,
 - f) případně v dalších případech určených stanovami nebo obecně závaznými právními předpisy.
2. Nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, 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 skončí z jiného právního důvodu, např. dohodou, vystoupením nebo vyloučením, odevzdá nájemce byt družstvu nejpozději v den, kdy jeho členství končí.
5. 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 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.

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, a to ani v případech, kdy nájemce užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud nájemce po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ho nevyzve k odevzdání bytu.

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. Nájemce prohlašuje, že před uzavřením této smlouvy se stanovami Družstva seznámil.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.
3. Nájemce bere na vědomí, že v souladu s obecně závaznými právními předpisy budou zpracovávány jeho osobní údaje v rozsahu nezbytně nutném pro účely nájemního vztahu, a to po dobu jeho trvání a po dobu nezbytně nutnou po jeho skončení.
4. Veškeré změny nebo doplňky k této smlouvě mohou být prováděny jen písemnou formou.
5. Přílohami a nedílnými součástmi této smlouvy jsou: protokol o Technické prohlídce bytu, předpis záloh.
6. 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.
7. Tato smlouva v plném rozsahu nahrazuje veškerá dosavadní ujednání mezi družstvem a členem ohledně užívání bytu, včetně veškerých ujednání mezi družstvem a právním předchůdcem člena.

Český Těšín dd. mm. rrrr

nájemce

družstvo

.....

.....