**NÁJEMNÍ SMLOUVA**

Stavební bytové družstvo Těšíňan, nábřeží Míru 1883/22b, 737 01 Český Těšín

(dále jen pronajímatel)

Nájemce-člen / společný člen\* (dále též nájemce): členské číslo:…….….

\*při společném členství s manželkou/manželem ***(§ 2240 občanského zákoníku, čl. 43–47, 33 a násl.******Stanov)*** :

pan /paní:  nar.: r. č.:

manželka/manžel: nar.: r. č.:

dosavadní adresa:

**uzavírají dne:**

podle ustanovení **§ 2240 občanského zákoníku a zejména čl. 32, 33 Stanov** **tuto nájemní smlouvu:**

Pronajímatel přenechává nájemci do užívání na dobu **určitou,** a to **od do**

družstevní byt č.: o velikosti: podlaží: v Českém Těšíně

ulice:  orientační číslo: popisné číslo:

užitková plocha přepočtená (vyhl. o nájemném z dr. bytů) m2

podlahová plocha (pro rozděl. nákladů TV) m2

podlahová plocha (pro určení spoluvlastnického podílu) m2

event. započitatelná podlahová plocha (pro rozděl. nákladů na teplo) m2 \*

\* *ve standardní panel.výstavbě: započitatelná podlahová plocha = podlahová plocha x 1(koef.) a slouží pro rozděl. nákladů na teplo i TV*

Byt se skládá z: kuchyně m2

pokoje m2

pokoje m2

pokoje m2

předsíně s přísl. (WC, koupelna, komora, spíž) m2

lodžie m2

k bytu patří dále následující příslušenství umístěné mimo byt: sklepní koje m2

Nájemce se zavazuje platit pronajimateli nájemné vč. úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu

* zálohově měsíčně v částce, která je uvedena na samostatném předpise, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy (viz příloha č. 1)
* nájemné spolu s úhradou za plnění spojená s užíváním družstevního bytu se platí zálohově v běžném měsíci, a to **měsíčně nejpozději do dvacátého dne příslušného měsíce**.
* nezaplatí-li nájemce nájemné vč. úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu do 5 dnů po jeho splatnosti, bere na vědomí povinnost zaplatit pronajímateli **úrok** z prodlení podle stanov, příslušné směrnice a platných právních předpisů.

Vyúčtování zálohy na nájemné za kalendářní rok provede družstvo se členem-nájemcem družstevního bytu nejpozději do konce dubna následujícího roku (čl. 40 odst. 5 stanov).

Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy, a to nejpozději do čtyř měsíců po uplynutí zúčtovacího období, nestanoví-li jiný právní předpis jinak (čl. 40 odst. 6 stanov).

Přeplatek nebo nedoplatek z vyúčtování záloh podle předchozích odstavců je splatný nejpozději do tří měsíců po vyúčtování, nestanoví-li jiný právní předpis jinak. Při výplatě přeplatku z nájemného nebo úhrad za plnění spojená s užíváním družstevního bytu má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči členu-nájemci družstevního bytu (čl. 40 odst. 7 stanov).

Pro účely stanovení záloh a rozúčtování úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu oznámí nájemce skutečné počty osob v bytě bydlících, a to i přechodně, při každé změně, nebo bude-li k tomu pronajímatelem vyzván. Nesplněním této povinnosti nese riziko nesprávného vyúčtování služeb mezi nájemce bytů v domě.

Dojde-li ke změně okolností rozhodných pro stanovení výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, změní se jejich výše od 1. dne měsíce následujícího kalendářního čtvrtletí po příslušné změně. Pronajímatel oznámí změnu výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu nájemci písemně, a to bez zbytečného prodlení, nejpozději však v měsíci předcházejícím dohodnuté platnosti změny.

Nájemce souhlasí s tím, aby výše jeho dluhu byla uvnitř družstva zveřejněna, pokud nezaplatí tříměsíční platbu nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu. Nájemce také souhlasí se zpracováním jeho osobních údajů pronajímatelem v rozsahu nezbytně nutném pro účely nájemního vztahu po dobu jeho trvání a po dobu nezbytně nutnou po jeho skončení.

Nájemce se zavazuje:

* po předchozím oznámení pronajímatele umožnit instalaci a údržbu zařízení pro měření, regulaci a rozvod tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot,
* neprovádět stavební úpravy či jiné podstatné změny v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na vlastní náklady,
* po předchozí výzvě pronajímatele umožnit pověřeným zástupcům pronajímatele zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení potřebné údržby, případně oprav; pokud o podobnou prohlídku požádá nájemce orgán státní správy, či TAZUS, hygienickou službu, stavební úřad apod., ohlásí toto pronajimateli a umožní jeho zástupcům spoluúčast na této prohlídce, v opačném případě nájemce uhradí veškeré náklady, jež pro pronajímatele - vlastníka domu - z této prohlídky vyplynou,
* po předchozí výzvě pronajímatele umožnit pověřeným zástupcům pronajímatele provedení všech nezbytných revizí a odborných prohlídek (zejména rozvodů plynu a plynových zařízení, elektrických rozvodů),
* udržovat zejména elektrická zařízení používaná v bytě, i jednorázově, ve stavu, který neohrozí bezpečnost, zdraví a majetek jeho vlastní i ostatních bydlících v domě.

Pokud ví nájemce předem o své nepřítomnosti, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas družstvu. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí, nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou družstvo. Pokud nesplní nájemce tuto povinnost, považuje se to za závažné porušení členských povinností.

Nájem družstevního bytu zaniká (dle ustanovení § 50 Stanov SBD Těšíňan):

* písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem družstevního bytu ke dni stanovenému v dohodě,
* písemnou výpovědí nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí 3 měsíce a její běh se počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu,
* uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu, nedohodne-li se družstvo s nájemcem jinak,
* vznikem vlastnictví nájemce k družstevnímu bytu podle jiného právního předpisu.

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele, spojená s nájmem se řídí zejména stanovami družstva, vnitrodružstevními předpisy a Občanským zákoníkem (89/2012 Sb.).

Nájemce se zavazuje seznámit se s Družstevním domovním řádem a Požární poplachovou směrnicí.

V Českém Těšíně

………………………………………………

……………….…………………………….. .……………………………………………….

podpis nájemce/nájemců razítko a podpisy zástupců pronajímatele

Příloha č. 1 nájemní smlouvy: Předpis měsíčního nájemného

Příloha č. 2 nájemní smlouvy: Protokol o převzetí bytu vč. aktualizační přílohy