**SMLOUVA O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

**Bytové družstvo Brodského, družstvo**

se sídlem Praha 4, Brodského 1669/14

IČ: 26473119

zapsané v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze

oddíl Dr, vložka 5141

zastoupené předsedou představenstva Janem Carbolem

a místopředsedou představenstva Martinem Vodičkou

jako vlastník a pronajímatel na straně jedné (dále jen „**družstvo**“ nebo „**pronajímatel**“)

a

pan/í

bytem Praha 4, Brodského 1669/14

jako nájemce a člen družstva na straně druhé (dále jen „**nájemce**“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku dle § 741 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích v platném znění ve spojení s § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění a stanov Bytového družstva Brodského, družstvo tuto:

**SMLOUVU O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

(dále jen „**nájemní smlouva**“)

**I.**

**Předmět nájmu**

* 1. Družstvo prohlašuje, že je vlastníkem nemovitosti čp. 1669 v Praze 4, ulice Brodského 1669, č. or. 14 zapsané na listu vlastnictví č. 5743 vedeném pro k.ú. Chodov u Katastrálního úřadu Praha-Město (dále jen „bytový dům“).
	2. Nájemce je členem bytového družstva.
	3. Předmětem této smlouvy je nájem družstevního bytu nacházejícího se v bytovém domě pod č. …. 1. kategorie, umístěný v …... nadzemním podlaží, o velikosti ….. m2 (dále jen „byt“), za účelem zajištění bytových potřeb nájemce a členů jeho domácnosti. Byt sestává z kuchyňského koutu, jednoho pokoje a příslušenství.
	4. Přesný rozsah vybavení, stavu a celkové podlahové plochy bytu je uveden v evidenčním listu bytu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Doba nájmu

2.1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

2.2. Nájem dle této smlouvy vzniká dnem …………., tento den je zároveň dnem účinnosti této smlouvy.

III.

Předání a převzetí bytu

3.1. Pronajímatel výše uvedený byt před podpisem této smlouvy předal nájemci k řádnému bydlení a užívání a nájemce byt ve stavu způsobilém k řádnému bydlení a užívání a výlučně pro tento účel, pokud nedošlo k jiné dohodě, převzal. O předání a převzetí bytu se mezi družstvem a nájemcem sepíše předávací protokol. Do protokolu se uvede stav bytu a jeho vybavení a případné závady, budou-li zjištěny. O odstranění závad platí příslušná ustanovení občanského zákoníku.

3.2. Po zániku nájmu bytu se nájemce zavazuje byt předat ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, prostý věcí vnesených do bytu za trvání nájmu, případně s úpravami odborně provedenými, a tam, kde to vyžaduje stavební zákon, i zkolaudovanými úpravami, k nimž měl prokazatelný souhlas pronajímatele, a to nejpozději ke dni skončení nájmu bytu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu bytu. Nájemce není oprávněn odstranit v bytě změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, pokud pronajímatel jejich odstranění nežádá. Nájemce je na své náklady povinen odstranit změny, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel výslovně sdělí nájemci, že odstranění těchto změn nežádá. Nájemce nemá ani v případě, že pronajímatel odstranění neodsouhlasených změn nežádá, právo na jakékoli vyrovnání za zhodnocení bytu.

IV.

Nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu

4.1. Nájemce je povinen platit nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užívání bytu (dále jen „služby“) ve výši stanovené představenstvem družstva, a která je uvedena ve Výpočtovém listu nájemného a záloh na úhrady za plnění, který tvoří přílohu této smlouvy. Nájemné může být ze strany pronajímatele jednostranně měněno v souladu s právními předpisy, se stanovami družstva a usnesením členské schůze. Schválené změny výše nájemného a zálohových plateb služeb, se ode dne jejich účinnosti stávají dodatkem k nájemní smlouvě s tím, že za ujednání dodatku se považuje schválení změn způsobem uvedeným ve stanovách družstva. Zálohy na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je pronajímatel povinen jednou ročně vyúčtovat a pro období dalšího roku výši záloh jednostranně upravit.

4.2. Nájemné zahrnuje pouze účelně vynaložené náklady bytového družstva vzniklé při správě bytů, včetně nákladů na opravy, modernizace, rekonstrukce domu a příspěvek na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na investice a opravy dle § 744 zákona o obchodních korporacích, jakož i zálohy na služby podle zákona č. 67/2013 Sb., o službách, v platném znění. Při změně výše těchto plateb je pronajímatel povinen informovat nájemce.

4.3. Měsíční nájemné spolu se zálohami na úhradu cen služeb je nájemce povinen platit družstvu řádně a včas prostřednictvím SIPO nejpozději do 15. dne v měsíci, za který se nájemné platí.

4.4. Skutečnou výši úhrady za služby zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb družstvo vždy za kalendářní rok nejpozději s vyúčtováním topného období, pokud orgán družstva nestanoví jiný termín zúčtování. Nájemce je povinen případně vzniklý nedoplatek zaplatit do 15i dnů ode dne doručení konečného vyúčtování.

4.5. V případě prodlení s platbou nájemného a záloh na služby, nebo jiných úhrad podle této smlouvy, je nájemce povinen uhradit pronajímateli, ve smyslu § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb., úrok z prodlení v aktuální výši za každý den z prodlení s platbou předepsaného nájemného a jiných úhrad s výjimkou záloh na služby a dále pak ve smyslu § 13 zákona č. 67/2013 Sb. v případě, že je více jak 5 dnů ode dne splatnosti v prodlení s úhradou předepsaných záloh na služby, uhradit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 1 promile (tzn. 0,001%) dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.

4.6. Pronajímatel je oprávněn částky poukázané nájemcem k úhradě běžného nájemného a záloh na služby zaúčtovat na dříve splatné a nájemcem dosud nezaplacené nájemné nebo jiné splatné úhrady podle této smlouvy a na příslušný úrok z prodlení a poplatek z prodlení podle čl. 4.5. této smlouvy.

V.

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

5.1. Pronajímatel je povinen udržovat byt a bytový dům ve stavu způsobilém k užívání a udržovat v bytovém domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů

5.2. Nájemce je povinen užívat byt a společné části bytového domu řádně, a to pouze k zajištění bytových potřeb nájemce a členů jeho domácnosti, a řádně užívat plnění a služby spojené s užíváním bytu. Dále je povinen dbát o to, aby na majetku pronajímatele nebyla způsobena škoda. Jakékoli užívání bytu k jiným účelům než k bydlení, je možné pouze s výslovným souhlasem družstva.

5.3. Nájemce je rovněž povinen dodržovat všechny ujednání obsažená v této nájemní smlouvě, ve stanovách družstva a v domovním řádu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

5.4. Nájemce je oprávněn přijmout nového člena do své domácnosti. Je však povinen respektovat počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby v bytě mohly žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, a bez zbytečného odkladu oznámit družstvu jméno, příjmení, datum narození a dosavadní bydliště této osoby. Pokud takto neučiní do 2 měsíců ode dne nastěhování, jde o závažné porušení povinností člena plynoucí z nájemní smlouvy.

5.5. Pronajatý byt nebo jeho část může nájemce, který v bytě sám trvale bydlí, přenechat do podnájmu třetí osobě i bez souhlasu pronajímatele. Je však povinen neprodleně oznámit počet osob, které byt užívají. V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě byt do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele. Souhlas se uděluje vždy nejdéle na dobu 2 let. Nájemce je povinen ve smlouvě o podnájmu zavázat podnájemce k dodržování všech předpisů týkajících se užívání bytu, včetně ustanovení stanov bytového družstva upravující tyto záležitosti a včetně domovního řádu s tím, že při neplnění této povinnosti má povinnosti dát podnájemci výpověď, na jejímž základě zanikne podnájem uplynutím 30 dnů ode dne doručení výpovědi podnájemci. Pokud nájemce nezaváže podnájemce způsobem uvedeným v tomto odstavci, má pronajímatel právo zrušit souhlas s podnájmem a nájemce je povinen podnájem ukončit.

5.6. Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

5.7. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen zajišťovat běžnou údržbu bytu včetně jeho zařízení a hradit ve svém bytě veškeré opravy a výměny zařízení a rozvodů sám, s výjimkou elektroinstalačních rozvodů až po elektroměr, vodoinstalačních rozvodů až po hlavní uzávěry pro byt, svislých kanalizačních rozvodů, plynových rozvodů až po plynoměr, topných rozvodů (včetně topných těles a termoregulačních ventilů), rozvodů společné televizní antény a domovních telefonů se zvonkem. V případě pochybností rozhoduje členská schůze. Nezajistí-li nájemce včasné provedení běžné údržby či opravy a výměny zařízení a rozvodů, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím písemném upozornění nájemce na jeho náklady sám v nezbytně nutném rozsahu a požadovat od něj náhradu. Nájemce je povinen bezodkladně vlastním nákladem odstranit závady a poškození, které nájemce nebo osoby s nájemcem byt užívající způsobí v bytě nebo v domě.

5.8. Nájemce je povinen neprodleně ohlásit zjevné závady, v jejichž důsledku může vzniknout škoda na majetku pronajímatele.

5.9. Pronajímatel má povinnost odstranit poškození nebo závadu v bytě v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil, nejde-li o běžnou údržbu nebo opravy a výměny zařízení dle čl. 5.7 této smlouvy. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může je nájemce odstranit a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu nájemného, jestliže vady nebo poškození jsou natolik podstatné, že brání obvyklému bydlení.

5.10. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy, ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Souhlas pronajímatele s prováděním stavebních úprav nebo změn v bytě nenahrazuje potřebná stanoviska a vyjádření orgánů státní správy a samosprávy stanovená platnými předpisy. Tyto si zajišťuje nájemce sám svým nákladem. Porušení této povinnosti bude považováno za hrubé porušení povinnosti nájemce.

5.11. Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.

5.12. Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci přístup do nájemcem užívaného bytu, je-li to nezbytné k zajištění řádné údržby bytu, nebo vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů nebo domu jako celku, a to po předchozím písemném oznámení nájemci alespoň 5 dní předem. Odmítne-li nájemce umožnit prohlídku i po opakované výzvě k určení termínu návštěvy, bude to považování za hrubé porušení povinností nájemce. Předchozí písemná výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

5.13. Nájemce po předchozím písemném oznámení umožní osobám pověřeným pronajímatelem, aby zajišťovaly technický stav měřidel, prováděly revize, opravy, údržbu i instalaci měřidel (zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, apod.), jakož i odpočet naměřených hodnot; umožní také přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Předchozí písemná výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

5.14. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně zapotřebí; neurčí-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou pronajímatel.

5.15. Práva a povinnosti vyplývající pro účastníky této smlouvy jsou dále stanoveny obecně závaznými právními předpisy, touto smlouvou a jejími písemnými dodatky, popř. dalšími písemnými vedlejšími ujednáními mezi účastníky této smlouvy.

5.16. Veškeré skutečnosti, týkající se členství v družstvu anebo změn nájemní smlouvy k družstevnímu bytu je člen družstva resp. nájemce povinen bezodkladně oznámit družstvu v písemné formě.

5.17. Výměna bytu je možná jen s písemným souhlasem pronajímatele.

VI.

Zánik nájmu bytu

Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, písemnou výpovědí nebo jiným způsobem dohodnutým mezi smluvními stranami. Další způsoby zániku nájmu stanoví platné právní předpisy a stanovy družstva.

VII.

Závěrečná ustanovení

7.1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran. Účinnost nabývá v termínu dle čl. 2.2. této smlouvy.

7.2. Tato smlouva může být měněna nebo doplňována výhradně písemně, oboustranně podepsanými očíslovanými dodatky, s výjimkou uvedenou v čl. 4.1. této smlouvy.

7.3. Práva a povinnosti smluvních stran touto smlouvou výslovně neupravená se řídí stanovami bytového družstva, příslušnými ustanoveními zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, v platném znění a zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění.

7.4. Všechna písemná sdělení týkající se nájmu se vzájemně doručují na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. V případě změny adresy pro písemný styk jsou smluvní strany zavázány bez zbytečného odkladu tuto skutečnost včetně nové adresy oznámit druhé smluvní straně.

7.5. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatným, neúčinným a/nebo nevykonatelným, zůstává platnost, účinnost a/nebo vykonatelnost ostatních ustanovení tímto nedotčena. V tomto případě nastupuje namísto neplatného, neúčinného či nevykonatelného ustanovení takové ustanovení, které se svým účelem nejvíce blíží neplatnému, neúčinnému či nevykonatelnému ustanovení.

7.6. Přílohy, které jsou připojeny k této smlouvě, tvoří její nedílnou součást. Změnu přílohy lze provádět pouze písemnou formou po dohodě smluvních stran.

7.7. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom a jedno vyhotovení obdrží správní firma.

7.8. Obě smluvní strany prohlašují, že si smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, jejímu obsahu rozumí, práva a povinnosti ve smlouvě uvedená odpovídají jejich svobodné a vážné smluvní vůli a smlouva není uzavřena v tísni ani za nápadně nevýhodných podmínek pro kteroukoliv ze smluvních stran. Při uzavření této smlouvy vycházel pronajímatel z osobních údajů poskytnutých nájemcem a nájemce nese zodpovědnost za jejich pravdivost.

7.9. Smluvní strany pro úplnost a nespornost sjednávají, že veškerá jejich dosavadní ujednání, jejichž předmětem byl nájem či jiné užívání bytu uvedeného v čl. 1.3. této smlouvy, zejména smlouva o nájmu bytu ze dne ……/………… podpisem této smlouvy ruší, tato pozbývají platnosti a nahrazují se v plném rozsahu touto smlouvou.

Přílohy:

**-** Evidenční list

- Domovní řád

- Výpočtový list nájemného a záloh

- Protokol o předání a převzetí bytu

|  |  |
| --- | --- |
| V Praze dne ……………… | V Praze dne ……………… |
| ………………………… | ………………………… | ……………………………… |
| pronajímatel | nájemce |
| Bytové družstvo Brodského, družstvo |  |
| Jan Carbol, předseda představenstva | Martin Vodička, místopředseda představenstva |  |