

# **SMLOUVA O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU**

Pronajímatel: **Stavební bytové družstvo Venkov,**  
Šenov u Nového Jičína, Dukelská 253, PSČ 742 42, IČ : 14614871  
(dále jen „družstvo“) na straně jedné

a společní členové družstva, manželé:

Jméno a příjmení:

r.č. :

trvale bytem:

Jméno a příjmení:

r.č. :

trvale bytem:

(dále jen „nájemce“) na straně druhé

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

1. Nájemce je členem družstva. Nájemce nabyl družstevní podíl a právo nájmu od jiné osoby. Na nájemce zároveň přechází veškerá práva a povinnosti spojená s družstevním podílem.
2. Účelem této smlouvy je upravit blíže práva a povinnosti stran vyplývající z užívání družstevního bytu členem družstva (nájemcem).
3. Předmětem této smlouvy je nájem bytu č. , o velikosti + ( , m<sup>2</sup>) s příslušenstvím, nacházející se v nadzemním podlaží domu na adrese , na pozemku par.č. , zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území (dále jen „byt“, „dům“ a „pozemek“).
4. 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 také právo nájemce užívat společné prostory a zařízení domu a požívat plnění spojená s užíváním bytu.
5. Nájemci vzniká právo užívat byt počínaje dnem . Byt je nájemci zpřístupněn ode dne, kdy nájemci vzniklo právo byt užívat. Nájemce se seznámil se stavem bytu a přebírá jej do užívání bez výhrad, včetně klíče od bytu.
6. S nájemcem bude byt užívat
7. Nájemce je povinen platit nájemné za užívání bytu v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz domu a pozemku a na technické zhodnocení domu (modernizace a rekonstrukce) za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy na opravy a investice. Nájemné za užívání bytu ke dni podpisu této smlouvy činí ,- Kč. Nájemné se platí měsíčně, a to nejpozději do posledního dne běžného měsíce.
8. Nájemce je vedle nájemného povinen hradit náklady na plnění spojená s užíváním bytu (dále jen „služby“). Ke dni uzavření této smlouvy činí celková výše záloh na služby spojené s užíváním bytu ve výši ,- Kč měsíčně. Tato záloha na služby je splatná spolu s nájemným, tj. do posledního dne běžného měsíce.

9. Nájemce je povinen vyžádat si k od pronajímatele předem písemný souhlas k tomu, aby mohl provádět stavební úpravy bytu nebo jinou podstatnou změnu bytu.
10. Nájemce je povinen vyžádat si k od pronajímatele předem písemný souhlas k tomu, aby mohl přenechat byt nebo jeho část do užívání třetí osobě; toto omezení se nevztahuje na členy nájemcovy domácnosti, kterými jsou příbuzní v řadě přímé, zeť, snacha a osoby nájemcovi 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.
11. Nájemce je povinen oznamovat družstvu písemně do 30 dnů každou změnu počtu osob užívajících byt.
12. Nájemce je povinen oznámit včas družstvu svoji nepřítomnost, která má být delší než 2 měsíce a družstvo informovat o skutečnosti, že mu bude po tuto dobu byt obtížně dostupný. Současně značí 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.
13. Práva a povinnosti mezi družstvem a členem neupravená touto smlouvou se řídí stanovami družstva, zákonem o obchodních korporacích, občanským zákoníkem a souvisejícími předpisy.
14. Nájemce dává tímto výslovný souhlas s využíváním svého rodného čísla pro evidenční účely pronajímatele.
15. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha k nájemní smlouvě, kterou se stanoví další podrobnosti smluvního vztahu pronajímatele a nájemce, a dodatek k nájemní smlouvě, kterým se stanoví výše plateb nájemného, záloh na služby spojené s užíváním bytu a sankce za jejich neplacení.
16. Tato smlouva je uzavřena na dobu neurčitou.
17. Nedojde-li po zániku nájmu družstevního bytu k jeho vyklizení nájemcem, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem.
18. V případech, kdy nájemce po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ho nevyzve k odevzdání bytu, se nájem bytu ve smyslu ust. § 2285 NOZ nikdy neobnovuje.
19. Veškeré změny nebo doplňky k této smlouvě musí být prováděny pouze písemnou formou.
20. 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.

V Šenově u Nového Jičína, dne

.....  
nájemce

.....  
družstvo

# PŘÍLOHA KE SMLOUVĚ O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU

( dále jen „příloha nájemní smlouvy“)

uzavřená mezi

pronajímatelem: **Stavební bytové družstvo Venkov,**  
Šenov u Nového Jičína, Dukelská 253, PSČ 742 42, IČ : 14614871  
(dále jen „družstvo“) na straně jedné

a členy družstva: Jméno a příjmení:  
r.č. :  
trvale bytem:  
Jméno a příjmení  
r.č. :  
trvale bytem:  
(dále jen „nájemce“) na straně druhé

## Nájemné a služby spojené s užíváním bytu:

**1.** Součástí nájemného je pravidelný nebo jednorázový příspěvek na tvorbu dlouhodobé zálohy na opravy, technické zhodnocení a správu domu. Skladba tohoto příspěvku je obsažena v Dodatku k nájemní smlouvě ve sloupci „Stálé platby“. Výši příspěvku stanoví příslušný orgán družstva. Zůstatek příspěvku se převádí do příštího roku a nevypořádává se s nájemcem ani při ukončení nájmu.

**2.** Zálohy na služby spojené s užíváním bytu (dále jen „služby“) jsou uvedeny v Dodatku k nájemní smlouvě ve sloupci „Zálohové platby“. Nerozhodne-li družstvo jinak, rozúčtují se náklady na služby způsobem uvedeným v ust. § 5 odst. 2, zák. č. 67/2013 a dle Vyhl. č. 372/2001.

Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů na jednotlivé služby vyúčtuje družstvo nájemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do konce dubna následujícího kalendářního roku.

Přeplatek a nedoplatek z vyúčtování záloh je splatný nejpozději do 31.8. kalendářního roku, nestanoví-li jiný právní předpis nebo rozhodnutí příslušného orgánu družstva jinak. Při výplatě přeplatku z úhrad za služby má družstvo právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci.

**3.** Příslušný orgán družstva rozhoduje o celkové výši nájemného a služeb s přihlédnutím k předpokládaným nákladům, podle zásad upravených stanovami družstva a dalšími předpisy družstva. Družstvo má právo změnit v průběhu roku výši měsíčního nájemného a služeb. Družstvo je povinno informovat o těchto změnách nájemce alespoň 1 měsíc předem. Nájemce je povinen hradit upravenou výši plateb počínaje druhým kalendářním měsícem po doručení oznámení. Nájemné a služby jsou splatné v běžném měsíci.

**4.** Za neplacení nájemného jsou nájemci účtovány od 6 dne následujícího měsíce úroky z prodlení dle občanského zákoníku § 513. Výši úroku z prodlení určuje nařízení vlády č. 351/2013 Sb.,

Za neplacení služeb jsou nájemci účtovány od 6 dne následujícího měsíce poplatky z prodlení dle zákona č.67/2013 Sb. ve výši 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.

## Nájemce je povinen:

- a) užívat byt pouze v souladu s jeho účelem, tj. k bydlení;
- b) hradit řádně a včas nájemné a zálohy na 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 nájemcovi 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 stavební úpravy bytu nebo jinou podstatnou změnu bytu jen s předchozím písemným souhlasem družstva, na základě písemné žádosti nájemce;
- f) provádět a hradit veškeré opravy a běžnou údržbu v bytě, s výjimkou oprav a údržby, k nimž je povinno družstvo;
- g) provádět na svůj náklad výměnu vybavení a zařízení bytu;
- h) oznamovat bez zbytečného odkladu a písemně družstvu závady a potřebu těch oprav v bytě nebo domu, které jsou hrazeny z fondu údržby a oprav, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
- i) dbát na to, aby na bytě, na bytech nebo nebytových prostorách užívaných jinými osobami, na společných částech domu nebo zařízeních nevznikla škoda;
- j) odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí;
- k) nahradit družstvu zvýšené náklady na údržbu společných částí domu, pokud tyto zvýšené náklady vyvolá chov zvířete nájemcem v bytě;
- l) umožnit po předchozí výzvě družstva, přístup do bytu osobám, které družstvo pověří, za účelem:
  1. zajištění řádné údržby bytu;
  2. vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů, nebytových prostorů nebo domu;
  3. provedení kontroly stavu a údržby bytu;
  4. provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem, nebo nájemcem;
  5. instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jejich odpočtu naměřených hodnot, nebo instalace, údržby, oprav a kontroly dalších technických zařízení, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu; úmyslné poškození těchto zařízení je sankcionováno dle rozhodnutí příslušného orgánu družstva.

**Je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení, předchozí výzva uvedená v tomto bodu l) se nevyžaduje.**

m) plnit povinnosti stanovené touto smlouvou a stanovami družstva a dodržovat pravidla stanovená v Domovním řádu a v Pokynech k zajištění požární ochrany.

Další povinnosti nájemce jsou obsaženy ve Smlouvě o nájmu družstevního bytu.

### **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;
  - d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu;
  - e) vznikem vlastnictví nájemce k bytu.
2. Nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit, a to 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 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.

V Šenově u Nového Jičína, dne

.....  
člen

-2-

.....  
družstvo