

Smluvní strany:

„Bytové družstvo 1753, 1754, 1755 Nad Alejí“
IČ 25633244
Sídlo Praha 6, Nad Alejí 13, PSČ 162 00
Zapsané ve veřejném rejstříku Městského soudu v Praze, odd. Dr. , vložka 3815.
(dále jen „**Pronajímatel**“)

a

Jméno a příjmení:
Datum narození:
Bydliště:
(dále jen „**Nájemce**“)

(společně Pronajímatel a Nájemce dále „**Smluvní strany**“ nebo jen „**Strany**“)

uzavírají níže uvedeného dne tuto dohodu o změně obsahu **Smlouvy o nájmu** (dále jen „**Smlouva**“) v souladu se stanovami BD, ustanovením § 741 a násl. zákona č. 90/2012 Sb, zákon o korporacích v platném znění:

I. ÚVODNÍ USTANOVENÍ

I.1. Pronajímatel prohlašuje, že je na základě platného nabývacího titulu vlastníkem bytového domu čp.v Praze 6, Břevnov, v němž se nachází byt č.

Bytový dům je zapsán v KN Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha město, na LV č. 2524 katastrální území Břevnov.

Předmětem nájmu je:

Byt č. :.....sestávající se z :.....

Nacházející se v:podlaží domu čp.....

Byt č.:je vybaven:

(dále jen „**Byt**“ nebo „**Předmět nájmu**“)

Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn předmět nájmu přenechat nájemci, který je členem bytového družstva do nájmu.

I.2. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je podle stavebně technického určení vhodný pro účel nájmu, kterým je bydlení a toto užívání odpovídá charakteru Předmětu nájmu v souladu s obecně platnými právními předpisy. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je způsobilý k nastěhování a obývání. Pronajímatel a nájemce shodně uvádějí, že předmět nájmu je nájemce užíván a nájemce je tudíž se stavem předmětu nájmu seznámen.

I.3. Nájemce se zavazuje Předmět nájmu řádně užívat, platit za jeho užívání poplatky specifikované v článku IV.1. a IV.2. této Smlouvy a plnit ostatní povinnosti stanovené mu touto Smlouvou, Stanovami bytového družstva nebo obecně závaznými právními předpisy.

II. PŘEDMĚT TÉTO SMLOUVY

II.1. Pronajímatel přenechává Předmět nájmu do užívání Nájemci výhradně k zajištění bytových potřeb Nájemce a případně i členů Nájemcovy domácnosti (dále jen „**účel nájmu**“). Nájemce je oprávněn Předmětu nájmu užívat společně s osobami, jejichž počet je uveden v evidenčním listu.

II.2. Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Nájemce je povinen oznámit Pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob v žijících v Předmětu nájmu. Neučiní-li toto Nájemce ani do dvou (2) měsíců, co změna nastala, má se za to, že Nájemce závažně porušil své povinnosti. Nájemce není povinen hlásit pronajímateli osoby, které sdílejí s nájemcem jeho domácnost z titulu návštěvy, pokud jejich doba pobytu u nájemce v kalendářním roce nepřesáhne 3 kalendářní měsíce.

III.3. Pronajímatel je současně oprávněn požadovat, aby v Předmětu nájmu žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti Předmětu nájmu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v Předmětu nájmu žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

II.4. Sníží-li se počet členů Nájemcovy domácnosti, je Nájemce povinen tuto skutečnost Pronajímateli oznámit bez zbytečného odkladu.

II.5. Nájemce je oprávněn zřídit v Předmětu nájmu sídlo právnické osoby nebo místo podnikání fyzické osoby s tím, že nese všechny náklady s tím spojené a odpovídá v plném rozsahu za škodu, která by v této souvislosti vznikla. V případě ukončení nájmu z jakéhokoliv důvodu se Nájemce zavazuje učinit veškeré nezbytné formální kroky ke zrušení sídla právnické osoby nebo místa podnikání fyzické osoby v Předmětu nájmu, a to nejpozději do třiceti (30) dnů po skončení nájmu dle této Smlouvy.

III. DOBA TRVÁNÍ NÁJMU

III.1. Nájemní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem se uzavírá na dobu neurčitou (jde o pokračování původního nájemního vztahu).

III.2. Nájemní vztah mezi Pronajímatelem a Nájemcem zanikne písemnou dohodou Stran nebo písemnou výpovědí dle článku III.3. nebo III.4 této Smlouvy.

III.3. Nájemce je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu, změní-li se okolnosti, z nichž Smluvní strany při vzniku závazku z této Smlouvy zřejmě vycházely do té míry, že po Nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval. Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a začíná běžet od prvního (1.) dne kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena Pronajímateli.

III.4. Pronajímatel je oprávněn vypovědět tuto Smlouvu v případě:

- a. poruší-li Nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
- b. je-li Nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na Pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v Domě, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto Domě nachází;
- c. má-li být Předmět nájmu vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s Předmětem nájmu nebo Domem, ve kterém se Předmět nájmu nachází, naložit tak, že Předmět nájmu nebude možné vůbec užívat;
- d. je-li jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

Výpovědní doba činí tři (3) měsíce a začíná běžet od prvního (1.) dne kalendářního měsíce, následujícího po měsíci, ve kterém byla výpověď doručena Nájemci.

III.5. Poruší-li Nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má Pronajímatel právo vypovědět tuto Smlouvu bez výpovědní doby a požadovat, aby mu Nájemce bez zbytečného odkladu Předmět nájmu odevzdal, nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu. Pronajímatel je však povinen před doručením výpovědi Nájemce vyzvat, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav a uvést ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení Nájemcovy povinnosti. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li Předmět nájmu nebo Dům, závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže Pronajímateli nebo osobám, které v tomto domě bydlí nebo užívaly neoprávněně Předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo v této Smlouvě ujednáno.

III.6. Výpověď Smluvní strany musí být druhé Smluvní straně předána v písemné formě osobně nebo zaslána doporučenou listovní zásilkou na adresu, uvedenou v této Smlouvě resp. u Nájemce na doručovací adresu. Ve výpovědi musí pronajímatel poučit nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná. Lhůta pro podání návrhu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem činí 2 měsíce a počíná plynout ode dne, kdy nájemci výpověď byla doručena.

III.7. V případě skončení nájmu je Nájemce povinen předat Pronajímateli Předmět nájmu nejpozději v den skončení nájmu, a to se vším příslušenstvím ve stavu v jakém jej převzal, a to s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě Předmětu nájmu. Nájemce je povinen Předmět nájmu vyklidit a alespoň základním způsobem uklidit. O předání Předmětu nájmu bude sepsán protokol, v němž se přesně a podrobně popíše stav Předmětu nájmu.

III.8. Neodevzdá-li Nájemce Předmět nájmu dle článku III.7. této Smlouvy má Pronajímatel právo na náhradu ve výši sjednaného nájemného až do dne, kdy Nájemce Pronajímateli Předmět nájmu skutečně odevzdá.

IV. NÁJEMNÉ A ÚHRADA ZA SLUŽBY POSKYTOVANÉ S NÁJMEM

IV.1. Nájemné za užívání Předmětu nájmu bylo sjednáno v souladu se stanovami družstva. Výše nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu jsou uvedeny v evidenčním listu nájemného, který tvoří přílohu č. 1 k této smlouvě. (dále „**Nájemné**“). Výše nájemného za Předmět nájmu je určena v poměrné výši nákladů a výdajů na správu a provoz objektu za stanovené období, včetně tvorby dlouhodobé zálohy, a úhrada za plnění spojená s užíváním družstevního bytu. Zálohy na služby se platí zálohově a vyúčtování se provádí dle dalších ustanovení tohoto článku této smlouvy.

IV.2. Spolu s Nájemným je Nájemce povinen platit měsíční zálohy na úhradu plnění spojených s užíváním Předmětu nájmu, výše těchto záloh je uvedena v evidenčním listu nájemného. Případné změny záloh budou prováděny v souladu se stanovami družstva s přihlédnutím k předpokládaným nákladům. O této skutečnosti bude Pronajímatel informovat Nájemce.

V zálohové platbě jsou obsaženy platby za vodné a stočné, teplo, TUV, úklid společných prostor, úklid a údržbu okolí domu, osvětlení společných prostor, provoz STA, správu domu a odvoz PDO atd. (dále jen „**zálohy**“). Zálohy za plyn a elektrickou energii v bytě hradí Nájemce, který rovněž zcela odpovídá za veškeré nedoplatky přímo dodavatelům těchto energií.

IV.3. Vyúčtování Nájemcem zaplacených záloh bude provádět Pronajímatel nejméně jedenkrát ročně (nejpozději však ke dni ukončení nájmu) na základě daňových dokladů – faktur či jiných odpovídajících dokladů od příslušných poskytovatelů jednotlivých služeb. Pokud náklady na výše uvedené služby překročí při průběžném či konečném vyúčtování výši záloh zaplacené Nájemcem, zavazuje se Nájemce uhradit Pronajímateli do patnácti (15) dnů od předloženého příslušného vyúčtování vzniklý rozdíl. Maximálně do patnácti (15) dnů od ukončení nájemního vztahu a po předložení vyúčtování od dodavatele medií je Pronajímatel povinen Nájemci řádně vyúčtovat přeplatky či nedoplatky na zálohách za služby, a to ve lhůtě 4 kalendářních měsíců, nestanoví-li právní předpis jinak. Případné přeplatky vrátí Pronajímatel Nájemci bankovním převodem na bankovní účet Nájemce uvedený v záhlaví této Smlouvy, a to nejpozději do deseti (10) dnů po předložení závěrečného nebo ročního vyúčtování. Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu se provádí odděleně pro každý druh zálohy.

VI.4. Nájemce se zavazuje hradit Nájemné dle článku IV.1. této Smlouvy a zálohy dle článku IV.2. této Smlouvy (dále spolu jen „**nájem**“) bankovním převodem na účet Pronajímatele, nebo předáním Pronajímateli do jeho vlastních rukou, a to vždy nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se Nájemné platí. Zaplacením se v případě hrazení nájmu bankovním převodem rozumí připsání částky nájmu na účet Pronajímatele. V případě hrazení nájmu předáním Pronajímateli do vlastních rukou vystaví Pronajímatel na předmětnou částku příjmový doklad ve prospěch Nájemce.

IV.5. V případě nedodržení termínu splatnosti nájmu je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli úrok z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky za každý den, kdy je Nájemce v prodlení, nejméně však 10 Kč za každý, i jen započatý měsíc prodlení.

Pronajímatel je oprávněn uplatňovat vůči nájemci (členovi družstva) svá práva vyplývající z nezaplaceného dluhu včetně vyloučení z družstva.

IV.6. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, pokud pronajímatel přes upozornění nájemce neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje užívání a kterou je povinen dle stanov odstranit na své náklady Pronajímatel. Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je třeba uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do 3 měsíců ode dne odstranění závad. O formě a výši poskytnuté slevy rozhoduje představenstvo družstva.

IV.7. Nájemce se v souvislosti s hrazením nájmu zavazuje samostatně hradit rozhlasové a televizní poplatky, které je povinen platit dle příslušných právních předpisů. V případě nehrazení poplatků, odpovídá Nájemce v plném rozsahu za případné sankce uložené orgány státní správy.

V. PRÁVA A POVINNOSTI PRONAJÍMATELE

V.1. Pronajímatel je povinen odevzdat Nájemci Předmět nájmu včetně jeho příslušenství ve stavu způsobilém k obývání a zajistit mu nerušený výkon jeho práv spojených s nájmem Předmětu nájmu po celou dobu trvání platnosti a účinnosti této Smlouvy. **Smluvní strany sjednávají, že předmět nájmu není třeba předávat, neboť se jedná o pokračování nájemního vztahu a byt je nájemcem užíván.**

V.2. Pronajímatel se zavazuje provádět vlastním nákladem opravy Předmětu nájmu nad rámec drobných oprav.

V.3. Pronajímatel umožní po vzájemné dohodě provést Nájemci drobné úpravy na Předmětu nájmu na náklad Nájemce. Pronajímatel může zajistit uskutečnění opravných prací nebo stavebních

úprav Předmětu nájmu bez souhlasu Nájemce, pokud takové úpravy budou nezbytné pro řádnou údržbu Předmětu nájmu, nebo aby se zabránilo hrozícímu nebezpečí poškození nebo znehodnocení Předmětu nájmu, nebo aby se napravily škody. Pronajímatel bude Nájemce s výjimkou naléhavých případů o provedení takových prací písemně informovat s dostatečným předstihem. Nájemce po doručení takového oznámení umožní přístup do prostorů a nebude zpožďovat nebo znesnadňovat provádění stavebních nebo doprovodných prací. Pokud by jakékoli takové práce měly podstatně poškodit nebo znesnadnit nebo dokonce na čas znemožnit smluvní užívání Předmětu nájmu, bude mít Nájemce právo na odpovídající snížení Nájemného v závislosti na rozsahu způsobených potíží.

V.4. Pronajímatel či jeho pověřený zástupce mají po předchozí dohodě s Nájemcem právo ke vstupu do Předmětu nájmu za přítomnosti Nájemce za účelem kontroly. Pronajímatel je oprávněn ke vstupu do Předmětu nájmu bez předchozího souhlasu Nájemce pouze v případě vážných havárií, ohrožujících celý Předmět nájmu či Dům, ke kterým dojde v době nepřítomnosti Nájemce.

V.5. Pronajímatel prohlašuje, že Předmět nájmu je řádně pojištěn a zavazuje se, že bude po dobu platnosti této Smlouvy řádně a včas hradit pojistné. Pronajímatel však po dobu platnosti a účinnosti této Smlouvy neodpovídá za případnou ztrátu majetku nebo škodu na majetku Nájemce umístěného ve společných prostorech Domu či vnesených do Předmětu nájmu Nájemcem.

V.6. Pronajímatel je povinen odstranit závady bránící řádnému užívání Předmětu nájmu, nebo jimiž je výkon Nájemcova práva ohrožen. Nesplní-li Pronajímatel tuto povinnost, má Nájemce právo po předchozím upozornění Pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z Nájemného. Neodstraní-li Pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které Nájemce neodpovídá, má Nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, představuje-li prodlení Pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností Pronajímatele.

VI. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJEMCE

VI.1. Nájemce není bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele oprávněn provádět jakékoliv stavební či dispoziční úpravy Předmětu nájmu. V případě, že toto ujednání Nájemce poruší, je povinen na vlastní náklady a při odevzdání Předmětu nájmu zpět Pronajímateli, uvést Předmět nájmu do stavu, ve kterém mu byl touto Smlouvou odevzdán s ohledem na běžné opotřebení způsobené řádným užíváním.

VI.2. Nájemce, vždy v co nejkratší době, ohlásí Pronajímateli závady, které brání řádnému užívání Předmětu nájmu, aby Pronajímatel mohl učinit potřebná opatření pro nápravu závad. V případě porušení této povinnosti odpovídá Nájemce Pronajímateli za veškerou škodu, která porušením této povinnosti Pronajímateli vznikla nebo vznikne. Nájemce se pro případ provádění oprav zavazuje umožnit Pronajímateli vstup do Předmětu nájmu.

VI.3. Nájemce je povinen nakládat s Předmětem nájmu šetrně a užívat jej pouze v souladu s účelem nájmu. Nájemce je povinen udržovat Předmět nájmu v řádném stavu a provádět jeho běžnou údržbu. Nájemce je povinen neprodleně a na své náklady odstranit závady a poruchy, které se vyskytnou v souvislosti s běžným provozem Předmětu nájmu. Nájemce je povinen se v Předmětu nájmu a v celém Domě chovat v souladu s Domovním řádem, nesmí obtěžovat (např. hlukem apod.) ostatní osoby v Domě s tím, že odpovídá v plném rozsahu za případné sankce uložené orgány státní správy. Nájemce se zavazuje uhradit všechny případné škody, které by v Domě či na Předmětu nájmu způsobil Nájemce, osoby, s ním bydlící nebo jakékoli třetí osoby, jimž Nájemce Dům zpřístupnil či svou nedbalostí přístup umožnil.

VI.4. Ví-li Nájemce předem o své nepřítomnosti v Předmětu nájmu, která má být delší než dva (2) měsíce, i o tom, že Předmět nájmu mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas Pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do Předmětu nájmu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li Nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou Pronajímatel (předseda představenstva družstva). Nastane-li závažná újma z důvodu nesplnění této povinnosti Nájemce, považuje se toto jednání za porušení povinností Nájemce závažným způsobem.

VI.5. Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část Předmětu nájmu, pokud v Předmětu nájmu sám trvale bydlí, i bez souhlasu Pronajímatele, a to na dobu určenou ve smlouvě. V případě, že Nájemce v Předmětu nájmu sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu Předmět nájmu nebo jeho část pouze se souhlasem Pronajímatele a nejdéle na dobu 1 roku. Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu. Nevyjádří-li se Pronajímatel k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný.

VI.6. Nájemce odpovídá za veškeré škody, zejména poškození, závady či nadměrné opotřebení Předmětu nájmu (dále rovněž jen „poškození“), které způsobil Nájemce, osoby, s ním bydlící či jakékoli třetí osoby, jimž Nájemce Předmět nájmu zpřístupnil či svou nedbalostí přístup umožnil. Pronajímatel je poté, co obdrží oznámení Nájemce o vzniku poškození a/nebo poté, co se o těchto dozví, oprávněn vyzvat Nájemce k odstranění poškození, případně k uvedení věci v předešlý stav, a/nebo vyzvat Nájemce k náhradě vzniklé škody v penězích a stanovit k tomuto Nájemci lhůtu. Neodstraní-li Nájemce poškození či neuvede-li věc v předešlý stav ve lhůtě stanovené mu k tomu Pronajímatelem, má Pronajímatel právo po předchozím upozornění Nájemce jakékoli poškození odstranit formou, kterou Pronajímatel uzná za vhodné, a to na náklady Nájemce. Nájemce je povinen uhradit Pronajímateli náklady spojené s odstraněním těchto poškození jím či třetí osobou, a to nejpozději ve lhůtě do 10 dnů od doručení této výzvy. Výši nákladů Pronajímatel Nájemci doloží odpovídajícími doklady. Smluvní strany souhlasí, že v pochybnostech se má za to, že k poškození Předmětu nájmu Nájemcem či osobami, jimž Nájemce Předmět nájmu zpřístupnil, nedošlo náhodou.

VI.7. Nájemce má právo chovat v Předmětu nájmu zvíře, nezpůsobí-li jeho chov Pronajímateli nebo ostatním obyvatelům Domu obtíže nepřiměřené poměrům v Domě.

VI.8. Jsou-li nájemci manželé, zavazují se určit ve vztahu k Pronajímateli písemně, který z nich je oprávněn za oba manžele jednat.

VI.9. Nájemce a členové jeho domácnosti jsou oprávněni kromě předmětu nájmu užívat též společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

VI.10. Nájemce je povinen hradit v bytě veškeré opravy včetně výměn zařizovacích předmětů a nákladů na běžnou údržbu bytu, pokud Stanovy družstva neurčují něco jiného.

VII. ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

VII.1. Nebylo-li sjednáno jinak, řídí se práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z této Smlouvy Stanovami družstva a ustanoveními hmotného práva České republiky, a to zejména zákonem č.90/2012 Sb. zákon o korporacích ve spojení se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a předpisy souvisejícími.

VII.2. Změny a doplňky této Smlouvy lze provést pouze po vzájemné dohodě obou smluvních stran formou písemných dodatků. Písemnou formu musí mít také veškeré jiné dohody nebo jednostranné právní úkony smluvních stran související s touto Smlouvou.

VII.3. V případě, že by některá ustanovení této Smlouvy byla z jakýchkoliv důvodů neplatná, nezpůsobuje to neplatnost ostatních částí této Smlouvy. Smluvní strany se zavazují bezodkladně nahradit po vzájemné dohodě toto ustanovení jiným, odpovídajícím svým obsahem účelu zrušeného ustanovení.

VII.4. Smlouva je platná a účinná dnem jejího podpisu oběma Smluvními stranami.

VII.5. Tato Smlouva byla vypracována ve dvou (2) stejnopisech, z nichž každý má hodnotu originálu. Každá smluvní strana obdrží při podpisu po jednom vyhotovení.

VII.6. Toto znění Smlouvy zcela nahrazuje veškerá předchozí písemná či ústní ujednání mezi smluvními stranami, dříve uzavřené smlouvy a dohody.

VII.7. Smluvní strany výslovně prohlašují, že si tuto Smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, srozumitelně a vážně a s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými vlastnoručními podpisy.

V Praze dne

.....

Pronajímatel

.....

Nájemce