

## Úpravy smlouvy o nájmu

**Žlutě zvýrazněný text** – nově doplněno či upraveno do smlouvy o nájmu

Odstraněný text – formou komentáře po pravé straně

Vše ostatní zůstává stejné.

**II.5.** Nájemce je oprávněn zřídit v Předmětu nájmu 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, že Nájemce hodlá v Předmětu nájmu zřídit sídlo právnické osoby, musí si předem vyžádat souhlas představenstva bytového družstva. V případě zamítavého stanoviska představenstva bytového družstva, je Nájemce oprávněn obrátit se s žádostí o změnu rozhodnutí na členskou schůzi. Provozovnu v Předmětu nájmu může právnická nebo fyzická osoba zřídit výlučně se souhlasem představenstva, přičemž představenstvo je oprávněno posoudit, zda činnost v provozovně nebudou rušeny sousedské vztahy. 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.**

**Okomentoval(a): [DV1]:** Odstraněno sídlo právnické osoby

**Okomentoval(a): [DV2]:** Uvedeno do souladu se stanovami

**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 Předmětu nájmu. Zálohy na služby,  **kterými jsou dodávka tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávka vody a odvádění odpadních vod, se platí zálohově a vyúčtování se provádí dle dalších ustanovení této smlouvy (dále jen zúčtovatelné zálohy).**

**Okomentoval(a): [DV3]:** Nájemní smlouva upřesňuje postup pro zúčtovatelné zálohy a paušální platby

**Kromě zúčtovatelných záloh uvedených v prvním odstavci je Nájemce povinen platit měsíční paušální platby za ostatní služby související s nájmem bytu, kterými jsou: úklid společných prostor, spotřeba elektřiny ve společných prostorách domu, svoz odpadu, správa, fond oprav, pojistné, nájem pozemku, daň z nemovitých věcí.**

**Vyúčtování paušálních plateb se neprovádí.**

**IV.2.** Spolu s Nájemným je Nájemce povinen platit měsíční **zúčtovatelné** zálohy na **úhradu** **dodávky tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávka vody a odvádění odpadních vod a paušální platby za ostatní služby související s nájmem bytu, které jsou specifikovány v bodu IV.1 odstavec druhý. Výše těchto záloh a paušálních plateb je uvedena v evidenčním listu nájemného. O výši zálohových plateb a paušálních plateb rozhoduje členská schůze.**

**Okomentoval(a): [DV4]:** Odstraněno : plnění spojených s užíváním Předmětu nájmu

Případné změny záloh a paušálních plateb budou prováděny v souladu se stanovami družstva s přihlédnutím k předpokládaným nákladům. O této skutečnosti bude Pronajímatel informovat Nájemce.

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, které je Pronajímatel povinen vyúčtovat, 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 tak, že Pronajímatel je povinen zálohy na služby Nájemci vyúčtovat do 4 kalendářních měsíců po uplynutí příslušného kalendářního roku, pokud právní předpis nestanoví jinak. Případné nedoplatky či přeplatky na zálohách na služby musí být uhrazeny nejpozději do 30. 9. příslušného kalendářního roku. Přeplatky a nedoplatky budou hrazeny buď bezhotovostně na účty uvedené Pronajímatelem nebo Nájemcem (podle toho, zda se jedná o přeplatek či nedoplatek) nebo v hotovosti. Vyúčtování záloh na plnění spojená s užíváním družstevního bytu, které je Pronajímatel povinen vyúčtovat, se provádí odděleně pro každý druh zálohy.

**IV.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. V takovém případě se zaplacením rozumí den, kdy Nájemce předal Pronajímateli částku nájmu v hotovosti a Pronajímatel mu na předmětnou částku vystavil příjmový doklad.

**Okomentoval(a): [DV5]:** Odstraněno: 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“).