



NÁJEMNÍ SMLOUVA

o nájmu družstevního bytu uzavřená mezi:

Pronajímatel:

Stavební bytové družstvo Vítkovice

se sídlem Daliborova 390/54, Mariánské Hory, 709 00 Ostrava

IČ 00050806

zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíle DrXXII, vložka 8

zastoupené Ing. Jiřím Revendou, ředitelem družstva, dle plné moci ze dne 10.11.2017

bankovní spojení: ČSOB pobočka Ostrava, č. ú. 303802/0300

(dále jen „pronajímatel“)

a

Nájemce:

fyzičká osoba	jméno a příjmení	
	datum narození	
	členské číslo	
	bytem	Ostrava
manžel / manželka	příjmení a jméno, titul	xxx
	datum narození	xxx
	bytem	xxx
společné členství manželů		nevzniklo

(dále jen „nájemce“)

(společně dále jen „smluvní strany“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu družstevního bytu dle ust. § 741 a násl. zákona o obchodních korporacích (dále také jako „smlouva“):

Nájemce prohlašuje, že na základě smlouvy o převodu družstevního podílu ze dne 08.07.2020, doručené pronajímateli dne 14.07.2020, nabyt družstevní podíl ve Stavebním bytovém družstvu Vítkovice, čímž došlo k převodu nájmu družstevního bytu specifikovaného v čl. I. této smlouvy.

Nájemce tím vstoupil do nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu specifikovaného v čl. I. této smlouvy uzavřené mezi převodcem a pronajímatelem dne 10.08.1995.

Pronajímatel a nájemce se tímto dohodli na zrušení shora uvedené nájemní smlouvy a na uzavření nové nájemní smlouvy následujícího znění:



I.

Úvodní ustanovení a předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem bytové jednotky:

Číslo bytu		Rozsah vybavení a příslušenství bytu	
Velikost	2+1	Počet pokojů	2
Podlahová plocha	51.40 m ²	Kuchyň	1
Budova č. pop./or.	1199/5	Předsíň	1
Ulice	Slavíkova	WC	1
Obec	Ostrava	Koupelna	1
PSČ	70800	Balkon, lodžie	0
Na pozemku parc. č.	1718	Komora	0
V katastrálním území	Poruba-sever	Sklep (mimo byt)	1

(dále jen „družstevní byt“)

2. Pronajímatel se touto smlouvou zavazuje přenechat družstevní byt nájemci k zajištění jeho bytových potřeb, popřípadě i bytových potřeb členů jeho domácnosti, a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli níže sjednané nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním družstevního bytu.
3. Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání a nájemce předmět nájmu přebírá. Nájemci je při uzavření této smlouvy stav družstevního bytu znám.

II.

Doba trvání nájmu

1. Pronajímatel přenechává družstevní byt do užívání nájemci na dobu neurčitou s účinností od: 14.07.2020.

III.

Osoby oprávněné užívat předmět nájmu

1. Nájemce bere na vědomí, že pokud je k dnešnímu dni ženatý (vdaná) a právo na uzavření nájemní smlouvy vzniklo za trvání tohoto manželství, vzniká dnešního dne jeho manželce (manželovi) rovněž právo nájmu, a tedy společný nájem manželů. Z tohoto společného nájmu manželů jsou oba manželé oprávnění společně a nerozdílně.
2. Přeměnilo-li se společné členství manželů na výlučné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
3. Nájemce prohlašuje, že ke dni uzavření této smlouvy je počet osob v domácnosti: 1



4. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli, neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost vyplývající z nájmu podle této smlouvy.
5. Nájemce je oprávněn přijmout nového člena domácnosti pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele vydaným na základě písemné žádosti nájemce, to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou. Přijme-li nájemce nového člena domácnosti v rozporu s předchozí větou, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost vyplývající z nájmu podle této smlouvy.
6. Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat pouze s takovým počtem osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v předmětu nájmu žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

Práva a povinnosti pronajímatele se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem o obchodních korporacích, občanským zákoníkem a dále stanovami a vnitřními předpisy a směrnicemi pronajímatele v jejich platném znění, zveřejněnými na webových stránkách pronajímatele na adrese www.sbd-vitkovice.cz.

V.

Práva a povinnosti nájemce

Práva a povinnosti nájemce se řídí platnými právními předpisy, zejména zákonem o obchodních korporacích, občanským zákoníkem a dále stanovami a vnitřními předpisy a směrnicemi pronajímatele v jejich platném znění, zveřejněnými na webových stránkách pronajímatele na adrese www.sbd-vitkovice.cz, kterými jsou strany povinny se řídit. Nájemce prohlašuje, že si před podpisem této smlouvy dočtené vnitřní předpisy a směrnice družstva řádně přečetl, podrobně je prostudoval, je s celým jejich obsahem seznámen, což stvrzuje svým podpisem této smlouvy a zavazuje se dodržovat povinnosti stanovené těmito předpisy a směrnicemi.

VI.

Nájemné a náklady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu

1. Nájemce je povinen platit pronajímateli nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním družstevního bytu ve výši dle předpisu měsíční úhrady nájemného a záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu (dále jen „měsíční předpis“), který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, a dále ve výši vždy dle aktuálního měsíčního předpisu vyhotoveného pronajímatelem ve znění změn provedených v souladu s touto smlouvou.
2. Nájemné za užívání předmětu nájmu představuje účelně vynaložené náklady družstva vzniklé při správě předmětu nájmu a domu, ve kterém se předmět nájmu nachází, včetně nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce domu, ve kterém se předmět nájmu nachází, a příspěvků na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice předmětu nájmu a domu, ve kterém se předmět nájmu nachází, jejichž výši stanoví představenstvo družstva v souladu s odůvodněnými náklady na opravy a údržbu družstevních bytů, družstevních nebytových prostorů a domu a jeho příslušenství a výdaje na technické zhodnocení domu, a to měsíčním předpisem. Pronajímatel je bez dalšího oprávněn zvýšit nájemci nájemné v položce dlouhodobá záloha na opravy v příčinné souvislosti s rozhodnutím příslušného orgánu o jejím navýšení. Navýšení se týká i ostatních položek nájemného, kdy náklad družstva představuje např. i změna statutárního orgánu SV. Nájemce je povinen takto navýšené nájemné bez dalšího řádně a včas platit.
3. Nájemce je povinen vedle nájemného hradit zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti



s užíváním předmětu nájmu, které jsou spolu s nájemným stanoveny měsíčním předpisem. Pronajímatel je oprávněn v průběhu roku v souladu s příslušným ustanovením platných stanov družstva změnit výši záloh na služby v míře odpovídající změně ceny služeb nebo změně počtu členů domácnosti nebo jiných podmínek, za kterých se služby poskytují, zejména při změně rozsahu nebo kvality služeb. V případě jakékoliv změny výše nájemného a/nebo záloh na služby se smluvní strany dohodly, že ji nájemce bez výhrad akceptuje a že se zavazuje hradit nájemné a/nebo zálohy na služby v jejich změně výši řádně a včas. Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

4. Smluvní strany se dohodly, že nájemné a záloha na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu jsou splatné vždy do 15. dne příslušného měsíce, a to jejich úhradou:

Připsáním na účet pronajímatele číslo

303802/0300

VS: 218003008

Poštovní poukázkou

Prostřednictvím služby SIPO

VII.

Skončení nájmu

1. Nájem družstevního bytu zanikne spolu se zánikem členství v družstvu.
 - a. Nájemce je povinen odevzdat družstevní byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Družstevní byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do družstevního bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce družstevní byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se družstevní byt za odevzdaný ihned.
 - b. Nájemce je povinen odevzdat družstevní byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání.
 - c. Nájemce odstraní v družstevním bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota družstevního bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty družstevního bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
 - d. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce družstevní byt pronajímateli v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli družstevní byt skutečně odevzdá.
 - e. Zůstane-li v družstevním bytě věc, o které lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, postará se pronajímatel o věc ve prospěch nájemce a na jeho účet. Nepřevezme-li nájemce tuto věc bez zbytečného odkladu, vzniká pronajímateli právo věc po předchozím upozornění nájemce na jeho účet vhodným způsobem prodat poté, co poskytne dodatečnou přiměřenou lhůtu k převzetí. To neplatí, jedná-li se o věc, kterou nájemce nebo člen jeho domácnosti zjevně opustil.
 - f. Nájem družstevního bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy nájemce užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud nájemce po zániku nájmu užívá družstevní byt i nadále a pronajímatel ho nevyzve k odevzdání družstevního bytu.
2. Nájem družstevního bytu dále zanikne převodem družstevního bytu – jednotky do vlastnictví člena – nájemce.



VIII.

Ostatní a závěrečná ujednání

1. Změny této smlouvy jsou možné pouze na základě písemné dohody smluvních stran formou písemných dodatků ke smlouvě, s výjimkou měsíčního předpisu, který je pronajímatel oprávněn jednostranně měnit v souladu s podmínkami této smlouvy.
2. Zde neupravená práva a povinnosti se řídí ustanoveními Vnitrodružstevní směrnici č. 1/2014 - Všeobecné smluvní podmínky nájmu bytu (nebytového prostoru) v podmínkách bytového spoluvlastnictví, stanovami družstva a příslušnými ustanoveními platných právních předpisů, zejména zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, včetně prováděcích předpisů a zák. č. 90/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, včetně prováděcích předpisů.
3. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem řádně přečetly, došlo k dohodě o celém rozsahu této smlouvy, předmět smlouvy není plněním nemožným, smlouvu uzavřely po jejím vzájemném projednání a pečlivém zvážení všech možných důsledků, žádná z nich neuzavřela tuto smlouvu v tísní, nezkušenosti, rozumové slabosti, rozrušení nebo lehkomylnosti, si své vzájemné závazky vzniklé touto smlouvou navzájem přijímají, a to bez jakýchkoli podmínek, příkazů a jiných ujednání než těch, která jsou dohodnuta v rámci této smlouvy a autentičnost smlouvy stvrzují svými podpisy.
4. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že některé ustanovení této smlouvy se stane neplatným nebo neúčinným, nemá tato skutečnost vliv na platnost a účinnost smlouvy jako celku. Strany se zavazují v případě, že se některá ustanovení této smlouvy stanou neplatnými či neúčinnými, nahradit tato novými ustanoveními.
5. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
6. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že převzal přílohu č. 1 - předpis měsíční úhrady nájemného a záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu a byl s touto přílohou seznámen.
7. Smluvní strany shodně prohlašují, že pronajímatel předal nájemci průkaz energetické náročnosti budovy ve smyslu § 7a zákona č. 406/2000 Sb., přičemž nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že tento průkaz od pronajímatele převzal.
8. Nájemce souhlasí se zpracováním jeho osobních údajů pronajímatelem v rozsahu nezbytně nutném pro účely nájemního poměru po dobu trvání nájemního vztahu a po dobu nezbytně nutnou po jeho skončení.
9. Platnost a účinnost této smlouvy nastává dnem podpisu smlouvy smluvními stranami.
10. Tato smlouva je vypracována ve dvou stejnopisech, z nichž jeden náleží pronajímateli a jeden nájemci.

V Ostravě, dne: 14.07.2020

V Ostravě, dne: 14.07.2020

STAVEBNÍ BYTOVÉ DRUŽSTVO
VÍTKOVICE
Daliborova 54
709 71 Ostrava-Mariánské Hory

Ing. Jiří Revenda
ředitel

Stavební bytové družstvo Vítkovice

Podpis nájemce
(společných nájemců)