

Bytové družstvo HORN 67, družstvo se sídlem v Brně, Horácké náměstí 1469/7, IČ 292 15 617, zastoupené Ing. Liborem Kovaříkem, předsedou představenstva, a Věrou Pavlíčkovou, místopředsedkyní představenstva, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl Dr, vložka 4942

(dále jen *pronajímatel* nebo *družstvo*)

a

..... **nar.** .....

**bytem** .....

(dále jen *nájemce*)

uzavírají dle § 2240 a násl. zákona č 89/2012 Sb. a stanov bytového družstva tuto

## **NÁJEMNÍ SMLUVU O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU č. XX**

### **I.**

#### **Úvodní ustanovení**

Pronajímatel je na základě kupní smlouvy výlučným vlastníkem bytové jednotky 1468/78 v bytovém domě na Horáckém náměstí č.or. 6 a 7, č.p. 1468, 1469, postaveného na pozemcích parc.č. 3125/117, parc.č. 3125/118, parc.č. 3125/319, parc.č. 3125/320 a dále vlastníkem pozemků parc.č. 3125/118 – zastavená plocha a nádvoří, pozemku parc.č. 3125/319 – zastavená plocha a nádvoří, pozemku parc.č. 3125/320 – zastavená plocha a nádvoří, pozemku parc.č. 4847/3 – ostatní plocha a pozemku parc.č. 3125/117 – zastavená plocha a nádvoří a pozemku 4848/2 – ostatní plocha, vše v Brně, zapsané na LV č. 7878 pro katastrální území Řečkovice.

### **II.**

#### **Předmět nájmu**

Předmětem nájmu je byt 1+1 č. bytové jednotky **1468/78** nacházejícího se ve **13.** podlaží domu na ulici Horácké náměstí **6** o celkové výměře **44,1 m<sup>2</sup>**. Bližší popis bytu včetně příslušenství a plošné výměry jednotlivých místností a stavu vnitřní vybavenosti a zařízení bytu je uveden v evidenčním listu.

Družstvo přenechává výše uvedený byt nájemci do nájmu.

### **III.**

#### **Doba trvání nájmu**

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou, počínaje dnem 1.7.2015.

Nájemce je členem pronajímatele jako bytového družstva. S členstvím nájemce je spojen nájem bytu. Zánikem členství zaniká nájem bytu. Členství může skončit

- a) dohodou (člena a bytového družstva, zároveň tedy nájemce a pronajímatele),
- b) vystoupením člena (nájemce),
- c) vyloučením člena (nájemce),
- d) převodem družstevního podílu,
- e) přechodem družstevního podílu,
- f) smrtí člena družstva (nájemce),
- g) zánikem právnické osoby, která je členem družstva,
- h) prohlášením konkursu na majetek člena,
- i) zamítnutím insolvenčního návrhu pro nedostatek majetku člena,
- j) doručením vyrozumění o neúspěšné opakované dražbě v řízení o výkonu rozhodnutí nebo v exekuci nebo, nejsou-li členská práva a povinnosti převoditelné, pravomocným nařízením výkonu rozhodnutí postižením členských práv a povinností, nebo právní mocí exekučního příkazu k postižení členských práv a povinností po uplynutí lhůty uvedené ve výzvě ke splnění vymáhané povinnosti podle zvláštního právního předpisu a, byl-li v této lhůtě podán návrh na zastavení exekuce, po právní moci rozhodnutí o tomto návrhu,

k) zánikem pracovního poměru, neurčí-li stanovy jinak, nebo

l) zánikem družstva bez právního nástupce.

Jednostranným skončením nájmu ze strany pronajímatele (bytového družstva) je vyloučení člena (nájemce), a to z těchto důvodů:

- poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
- je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli (bytovému družstvu) nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
- nájemce závažným způsobem nebo opakovaně porušil své členské povinnosti,
- nájemce přestal splňovat podmínky pro členství.

Hrubým porušením povinností vyplývajících z nájmu je zejména

- přijme-li nájemce nového člena své domácnosti a neoznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě,
- 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, a neoznámí to včas pronajímateli a nastane-li z tohoto důvodu vážná újma,
- podnajme-li nájemce byt bez souhlasu pronajímatele tehdy, když nájemce sám v bytě nebydlí,
- nezaplatil-li nájemce nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
- poškozuj-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí,
- užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Ke konci trvání nájmu je nájemce povinen vyklidit pronajaté prostory a předat je pronajímateli ve stavu způsobilém k dalšímu užívání. Nebudou-li prostory takto řádně vyklizeny, je pronajímatel oprávněn zajistit nápravu a náklady s tím spojené požadovat na nájemci. Ten je povinen tyto náklady uhradit do 14 dnů od obdržení jejich specifikace.. Za dobu, kdy bude nájemce v prodlení s vyklizením bytu, má pronajímatel právo na náhradu ve výši obvyklého nájemného až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt odevzdá vyklizený.

#### IV.

##### Nájemné a další platby za užívání bytu

Nájemce je povinen za užívání bytu platit:

- 1) pravidelné měsíční nájemné, které je stanoveno ve výši 1406,-Kč, a odpovídá příspěvku na správu domu a pozemku
- 2) poplatky za služby spojené s užíváním bytu, které jsou dodavatelům těchto služeb hrazené družstvem – tj. za elektřinu spotřebovanou ve společných prostorách domu, vodné a stočné, za dodávku tepla a teplé vody, za úklid, za výtah (servis a revize), STA. Tyto poplatky budou hrazeny formou měsíčních záloh, jejichž výše je stanovena v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí smlouvy. Výše záloh na služby může být pronajímatelem upravena při změně cen dodavatelů těchto služeb nebo při změně okolností, rozhodných pro jejich stanovení (při změně počtu osob, užívajících byt apod.). V tomto případě bude nájemci předložen aktualizovaný rozpis úhrad.

Pronajímatel je povinen jedenkrát ročně zálohově hrazené platby nájemci vyúčtovat. Případně zjištěné přeplatky či nedoplatky je zavázaná strana povinna straně oprávněně zaplatit do 30 dnů ode dne předložení vyúčtování. Vyúčtování za elektřinu spotřebovanou ve společných prostorách domu se provádí podle počtu osob, za vodné a stočné se provádí podle stavu měřidel, za dodávku tepla a teplé vody se provádí podle stavu měřidel, za úklid se provádí podle počtu osob, za výtah (servis a revize) se provádí podle počtu osob, za STA se provádí za byt.

Nájemné i zálohy cen za služby spojené s užíváním bytu budou pronajímateli hrazeny společně, počínaje dnem 1.7.2015, vždy k 15. dni kalendářního měsíce, za který je úhrada placena. A to hotovostně nebo na bankovní účet č. **2546448359/0800** vedený u České spořitelny, a.s., variabilní symbol **146878**.

Nájemce bere na vědomí povinnost uhradit podle § 1970 obč. zákoníku pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené dle prováděcího předpisu, nebo poplatek z prodlení dle § 13 zákona č. 67/2013 Sb., jestliže nájemce úhradu nájemného, služeb a jiných nedoplatků nebude včas plnit.

## V.

### Práva a povinnosti spojená s nájmem bytu

Práva a povinnosti z nájmu bytu vyplývají z příslušných ustanovení obč. zákoníku, z prováděcích předpisů, stanov bytového družstva, domovního řádu a pravidel pro užívání společných částí domu.

Nájemce a další osoby užívající byt jsou povinny seznámit se se stanovami bytového družstva, domovním řádem, protipožárním řádem a požárním evakuačním plánem a povinnosti i pokyny v nich stanovené dodržovat.

Nájemce je povinen sdělit písemně pronajímateli počet osob, které déle než 2 měsíce v roce spoluužívají byt, a tyto osoby identifikovat (uvedením jména a příjmení, data narození). Změny v počtu těchto osob je nájemce povinen písemně oznámit pronajímateli nejpozději do 10 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Nesplnění této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu se všemi důsledky s tím spojenými.

Nájemce je povinen pečovat o byt tak, aby nevznikla škoda. Nájemce je povinen byt udržovat v řádném stavu, provádět na svůj náklad běžné opravy a údržbu bytu, jakož i údržbu a opravy těchto prvků:

- 1) vybavení bytu včetně vany, vodovodních míchacích baterií, umyvadla, WC mísy s nádrží, sporáku, dřezu, kuchyňské linky
- 2) vnitřní instalace v bytě včetně vodorovných potrubních rozvodů vody počínající bytovým uzavíracím ventilem, potrubní rozvody plynu počínající bytovým uzavíracím ventilem, rozvody elektrické instalace počínaje bytovým elektroměrem, vodorovné odpadní vedení v bytě
- 3) podlahovou krytinu, dveře a okna bytu, jakož i vstupní dveře
- 4) vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (př. světla, zářivky, zásuvky, vypínače, jističe, zvonky, domovní telefony)

Závady, které se svým charakterem vymykají této údržbě a opravám, jsou nájemci povinni bezodkladně hlásit správě domu, jinak zodpovídají za škody vzniklé zanedbáním této povinnosti.

Pronajatý byt nebo jeho část lze přenechat do podnájmu třetí osobě pouze s písemným souhlasem pronajímatele (§ 2275 obč.zákoníku). Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu.

Nájemce prohlašuje, že s plnou odpovědností bere na vědomí a zavazuje se dodržovat mj. níže uvedené povinnosti:

- Ve všech společných prostorách domu je zakázáno kouřit.
- V bytě může chovat zvíře jen, nepůsobí-li chov ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

Nájemce je povinen umožnit pronajímatelem zmocněné osobě, po předchozím oznámení, zjištění technického stavu bytu, provedení instalace a údržby zařízení pro měření tepla, teplé a studené vody, jakož i provést odečet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil na společných částech domu sám nebo které způsobili ti, kteří s ním byt sdíleli nebo jen do domu za ním přišli. Nestane-li se tak, má družstvo právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od něho náhradu s tím spojených nákladů.

Bude-li nájemce předem vědět o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, a o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí tento fakt včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, bude takovou osobou pronajímatel.

Nájemce je povinen byt užívat výhradně pro účely bydlení a řádně užívat společné prostory a zařízení domu a zachovávat v domě dobré sousedské vztahy.

## VI.

### Nedílné součásti smlouvy

Přílohami této smlouvy a zároveň její nedílné součástí jsou evidenční list

## **VII.**

### **Prohlášení stran**

Nájemce stvrzuje, že pronajímáný byt odpovídá skutečností uvedeným v této nájemní smlouvě a v příslušné příloze.

Obě smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají svobodně, vážně, ne v tísní ani za jiných nápadně nevýhodných podmínek. Obsahu smlouvy porozuměly, souhlasí s ním a na důkaz toho připojují své podpisy.

## **VIII.**

### **Závěrečná ustanovení**

Smlouva může být měněna pouze písemnou dohodou obou stran.

Smlouva je vypracována ve 2 vyhotoveních, z nichž každá ze stran obdrží po jednom paré.

V Brně dne .....

Podpis pronajímatele:

Podpis nájemce:

.....

.....

.....

.....