



SBD HAVÍŘOV

Stavební bytové družstvo Havířov

Hornosušská 1041/2, Prostřední Suchá, 735 64 Havířov

Příloha č. 1 Smlouvy o převzetí povinnosti k úhradě DČV

S M L O U V A

o nájmu družstevního bytu, uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění, níže uvedeného dne, měsíce a roku, mezi:

Pronajímatel: Stavební bytové družstvo Havířov
IČ : 00415227
se sídlem : Hornosušská 1041/2, Prostřední Suchá, 735 64 Havířov
zastoupen : Pavlem Šafránem, místopředsedou představenstva
Václavem Lolkem, členem představenstva
registrace : u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. Dr XXII 393

(dále jen „pronajímatel“ nebo též „družstvo“)

Nájemce : *****
nar dne.: *****
bytem: *****

(společně dále jen „smluvní strany“)

I.

Úvodní ustanovení a předmět smlouvy

1. Pronajímatel je vlastníkem družstevního bytu č. 1235/12, o velikosti 2+1 nacházející se v 4. nadzemním podlaží v budově sestávající z č.p. 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, postavené na pozemku parc. č. 1982, k.ú. Havířov-město, část obce Město, obec Havířov, zapsané na LV 2096 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava (adresa: **Karvinská 1235/42, PSČ 736 01, Havířov - Město, blok: 225**), o celkové podlahové ploše bez příslušenství 52,24 m², skládající se ze 2 pokojů, a to:

- kuchyň o velikosti 9,85 m²
- 1. pokoj o velikosti 13,42 m²
- 2. pokoj o velikosti 21,27 m²
- předsíň o velikosti 4,62 m²
- spíž o velikosti 0,36 m²
- koupelna o velikosti 2,10 m²
- WC o velikosti 0,98 m²
- balkon o velikosti 2,00 m²
- sklep o velikosti 1,78 m²

(dále jen „předmět nájmu“).

1. Právo na uzavření této nájemní smlouvy vzniklo nájemci na základě splnění podmínek vzniku členství v souladu s platnými stanovami družstva a smlouvy o převzetí povinnosti k úhradě dalšího členského vkladu uzavřené dne

Nájemci ***** vzniklo **samostatné/společné** členství.

2. Pronajímatel na základě této smlouvy přenechává nájemci k užívání předmět nájmu za podmínek sjednaných touto smlouvou a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.
3. Pronajímatel předává nájemci předmět nájmu ve stavu způsobilém k jeho řádnému užívání a nájemce předmět nájmu přebírá.

II.

Doba trvání nájmu

Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu s účinností od **1. **. 2023**, a to na dobu neurčitou.

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 druhému z manželů rovněž právo nájmu, a tedy společný nájem manželů. Z tohoto společného nájmu manželů jsou oba manželé oprávněni společně a nerozdílně.
2. Přeměnilo-li se společné členství manželů na samostatné členství jen jednoho z manželů, nemá tato skutečnost vliv na společné nájemní právo.
3. Spolu s nájemcem bude předmět nájmu užívat jako člen domácnosti:
 - jméno, nar. – vztah
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.
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.
6. Předmět nájmu je nájemce oprávněn užívat pouze s takovým počtem osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny tyto osoby mohly v předmětu nájmu žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

IV.

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

1. 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 bytových jednotek a domu a jeho příslušenství a výdaje na technické zhodnocení a modernizaci domu, a to rozpisem měsíční úhrady nájemného a záloh na úhradu plnění poskytovaná

s užíváním předmětu nájmu, který je přílohou č. 1 této nájemní smlouvy a tvoří její nedílnou součást.

2. Nájemce je povinen vedle nájemného hradit zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, které jsou spolu s nájemným stanoveny rozpisem měsíční úhrady nájemného a záloh na plnění poskytovaná s užíváním předmětu nájmu, který je přílohou č. 1 této nájemní smlouvy a tvoří její nedílnou součást.
3. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli zvýšené nájemné, pokud na provoz, údržbu a opravy domu, ve kterém se předmět nájmu nachází, byly v daném roce oprávněně vynaloženy náklady, převyšující součet nájemného, předepsaného pro všechny bytové jednotky v předmětném domě. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné v následujícím pololetí po zjištění překročení uvedených nákladů jednostranným písemným úkonem (novým rozpisem zálohových plateb měsíční úhrady nájemného a plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytové jednotky) zaslaným nájemci.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemné a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu se platí měsíčně předem vždy do 5. dne běžného měsíce, a to:
 - a) připsáním na účet pronajímatele u ČSOB a.s. pobočka Karviná, č. účtu 1478874/0300, nebo
 - b) poštovní poukázkou, nebo
 - c) v hotovosti v pokladně sídla družstva,
 - d) prostřednictvím služby SIPO.
5. V případě prodlení nájemce s úhradou měsíční zálohy na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši stanovené právním předpisem, a dále poplatky za vymáhací úkony dle směrnice pronajímatele a náklady vynaložené na vymáhání této pohledávky.
6. Skutečná výše nákladů za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, které uhradil pronajímatel dodavatelům služeb, bude vyúčtována se zaplacenými zálohami nájemce nejpozději do čtyř měsíců od skončení příslušného zúčtovacího období.
 - a) V případě, že z vyúčtování skutečné výše nákladů za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu vyplyne nedoplatek, zavazuje se nájemce zaplatit tento nedoplatek do 60 dnů od doručení vyúčtování.
 - b) V případě, že z vyúčtování skutečné výše nákladů za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu vyplyne přeplatek, bude vrácen pronajímatelem nájemci. Pokud však v tomto případě bude mít nájemce vůči pronajímateli dluh na nájemném a plnění poskytovaných v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, nebo dluh vzniklý z jiného důvodu v souvislosti s užíváním bytu, je pronajímatel oprávněn započítat si přeplatek z vyúčtování na tento dluh nájemce.
7. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli prokazatelným způsobem skutečnosti rozhodné pro stanovení výše nájemného, či úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, zejména počet osob, bydlících v předmětu nájmu. V případě nesplnění této povinnosti ani v náhradní 15-ti denní lhůtě ode dne, kdy předmětná skutečnost nastala, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu 50,- Kč za každý započatý den prodlení, a to podle zákona č. 104/2015 Sb.
8. Rozhodne-li příslušný orgán pronajímatele o důvodné opravě, sanaci, či rekonstrukci obytného domu, ve kterém se nachází předmět nájmu, rozpočítá pronajímatel náklady na tuto činnost k úhradě jednotlivým nájemcům bytových jednotek v předmětném domě v poměru užívaných podlahových ploch k celkové podlahové ploše domu a nájemce je povinen uhradit tuto poměrnou část nákladů opravy, o které bylo takto rozhodnuto. Použije-li pronajímatel na financování uvedených prací úvěr, je nájemce povinen podílet

se na splátkách tohoto úvěru s příslušenstvím do výše ve stejném poměru, jak bylo uvedeno v předchozí větě, neuhradí-li povinnou poměrnou část pronajímateli zcela předem.

V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn užívat předmět nájmu přiměřeně k jeho povaze a určení s péčí řádného hospodáře tak, aby na něm nevznikla škoda. Škodu, způsobenou nájemcem nebo těmi, kteří s ním bydlí, úmyslně nebo z nedbalosti, je nájemce povinen neprodleně nahradit. Po celou dobu platnosti smlouvy je nájemce oprávněn užívat předmět nájmu pouze tak, aby tím neomezoval práva, či oprávněné zájmy třetích osob.
2. Nájemce není oprávněn provádět stavební, či jiné dispoziční úpravy, jakož i zhodnocení předmětu nájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě skončení nájmu dle části VI., Čl. 35 písm. a), b), c) d) stanov družstva odstraní nájemce v předmětu nájmu nebo domě změnu, kterou provedl, pokud se smluvní strany nedohodnou jinak.
3. Zjistí-li nájemce na předmětu nájmu poškození nebo vadu na předmětu nájmu, které brání řádnému užívání bytu, a které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli a umožní pronajímateli jejich opravu. V případě, že tak neučiní, odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
Neoznámí-li nájemce pronajímateli vadu bez zbytečného odkladu poté, co ji měl a mohl při řádné péči zjistit, případně odstraní-li nájemce tuto vadu bez předchozího oznámení pronajímateli sám, nemá právo na náhradu nákladů.
4. Nájemce je povinen provést na vlastní náklady veškerou běžnou údržbu a dále na vlastní náklady provést:
 - opravy, revize, kontroly či pořízení instalovaných plynových nebo elektrických zařízení umístěných v předmětu nájmu,
 - opravu nebo výměnu vnitřních vodo instalačních rozvodů, včetně hlavních bytových uzávěrů,
 - opravu nebo výměnu vnitřních kanalizačních rozvodů až po odbočku do kanalizační stoupačky,
 - malbu a nátěry v užívaném předmětu nájmu
 - výměnu zařizovacích předmětů užívaných v předmětu nájmu (vana, umývadlo, baterie, kuchyňská linka, vestavěné skříně)
5. Nájemce je oprávněn řádně užívat předmět nájmu a dbát, aby při výkonu jeho práv bylo v domě vytvořeno prostředí, zajišťující ostatním uživatelům domu výkon jejich práv ve stavu obvyklém k užívání dle sjednaného účelu. Je povinen odstraňovat vady bránící užívání, a to bez zbytečného prodlení.
6. Nájemce není oprávněn dát třetí osobě do podnájmu předmět nájmu nebo jeho část bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele uděleného na základě písemné žádosti nájemce o udělení souhlasu s podnájemem.
7. Nájemce má právo chovat v předmětu nájmu zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo 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.
8. Nájemce je dále povinen:
 - a) umožnit pronajímateli přístup za účelem kontroly předmětu nájmu, zda jej nájemce užívá v souladu se smlouvou a řádným způsobem, avšak vždy po předchozí písemné

- výzvě pronajímatele a za přítomnosti nájemce nebo jím určené osoby; Výzva ke zpřístupnění předmětu nájmu pro tento účel se nájemci doručuje do jeho poštovní schránky ve společných částech domu a zveřejňuje se na nástěnce v příslušném domě. Výzva musí obsahovat účel a dobu zpřístupnění bytové jednotky a musí být podepsána pronajímatelem či osobou oprávněnou jednat za pronajímatele;
- b) umožnit, na výzvu pronajímatele, osobě určené pronajímatelem instalaci, údržbu, kontrolu a odečet zařízení pro měření a regulaci tepla, TUV, SV a elektrické energie, stejně jako k dalším technickým zařízením, které jsou součástí předmětu nájmu nebo domu, jsou umístěna v předmětu nájmu a jsou ve vlastnictví pronajímatele;
 - c) dodržovat stanovy družstva, domovní řád, obecně závazné předpisy o požární ochraně. Dále je nájemce povinen provádět periodický úklid společných prostorů v domě v rozsahu v domě obvyklém nebo hradit náklady vynaložené na provádění úklidu v domě;
 - d) dodržovat předpisy ČSN 73 0833, zejména čl. 2.4d), kdy lodžie balkony jsou hodnoceny jako prostor bez požárního rizika. Z výše uvedeného plyne, že v prostoru lodžie balkonu nelze trvale skladovat hořlavé materiály. Ve smyslu výše uvedeného je nájemce povinen po celou dobu nájmu dodržovat zákaz skladování hořlavého materiálu v prostoru lodžie balkonu, příslušejícího k předmětu nájmu;
 - e) oznámit pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změnu v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v předmětu nájmu, v případě, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce. Rovněž je povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu, a to nejpozději do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala;
 - f) v případě své dlouhodobé nepřítomnosti v předmětu nájmu spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámit tuto skutečnost pronajímateli. Současně je povinen označit osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do předmětu nájmu v případě, kdy to bude nezbytně nutné;
 - g) plnit ostatní povinnosti člena družstva stanovené stanovami družstva a dalšími vnitřními předpisy družstva.
9. Nájemce, v případě, že bude v domě provedena rekonstrukce elektrických rozvodů v souvislosti se zřízením tepelného čerpadla, se zavazuje po realizaci této rekonstrukce odebírat elektřinu prostřednictvím sdruženého odběrného místa tak, že její měření do jeho bytové jednotky bude prováděno podružným elektroměrem.
10. Nájemce je povinen hradit na spotřebu elektrické energie ze sdruženého odběrného místa zálohy předepsané pronajímatelem způsobem a ve lhůtě stanovené v čl. IV. této smlouvy.
11. Nájemci se ponechává právo na uzavření pojistné smlouvy za účelem pojištění domácnosti pro případ škody na předmětu nájmu u ním vybrané pojišťovny.

VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit opravu nahlášené vady, v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil; to neplatí, pokud se jedná o vadu, kterou má odstranit nájemce. Neodstraní-li pronajímatel vadu, může poškození nebo vadu odstranit nájemce po předchozím upozornění pronajímatele, a to v nezbytné míře a žádat náhradu odůvodněných nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit nájemce u pronajímatele bez zbytečného odkladu.
2. Pronajímatel má právo požadovat, aby v předmětu nájmu žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti předmětu nájmu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat předmět nájmu a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách.
3. Pronajímatel je oprávněn provést úpravu předmětu nájmu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího

nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma. V ostatních případech lze změnu provést jen se souhlasem nájemce.

4. Nevylučují-li to okolnosti případu, sdělí pronajímatel nájemci nejméně tři měsíce před zahájením prací skutečnosti dle § 2260 občanského zákoníku. Neprohlásí-li nájemce pronajímateli do deseti dnů po oznámení, že předmět nájmu na požadovanou dobu vyklidí, má se za to, že vyklizení předmětu nájmu odmítl. Je-li nutné vyklizení předmětu nájmu nejdéle na dobu jednoho týdne, postačí oznámit nájemci alespoň deset dnů před zahájením prací. Lhůta k prohlášení nájemce se zkracuje na pět dnů.
5. Pronajímatel stanoví zálohy za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu, a to odběr elektrické energie ze sdruženého odběrného místa, které vyúčtuje nájemci v souladu se zákonem č. 104/2015 Sb.

VII.

Zvláštní ujednání ohledně plynového sporáku

1. Smluvní strany shodně prohlašují, že předmět nájmu je vybaven plynovým sporákem (kombinovaným sporákem) umístěným v kuchyni, připojeným přes uzavírací ventil.
2. Podpisem této nájemní smlouvy pronajímatel předává a nájemce přebírá k užívání plynový sporák spolu s níže uvedenými právy a povinnostmi.
3. Nájemce je oprávněn a povinen užívat plynový sporák řádně tak, aby při jeho užívání nedošlo k ohrožení nebo poškození zdraví nebo majetku pronajímatele, nebo třetích osob.
4. Nájemce je povinen strpět a umožnit pronajímateli, nebo pronajímatelem určené osobě, v intervalu 1x rok provedení prohlídky a 1 x za 3 roky revizi předmětného plynového sporáku, a to tak, že, na výzvu pronajímatele, zpřístupní předmět nájmu a umožní fyzického provedení prohlídky plynového sporáku. V roce, v kterém je provedena revize plynového sporáku nedochází k jeho prohlídce.
5. Cena prohlídky bude hrazena ze zdrojů na opravy a údržbu, tvořeného nájemným, hrazeným nájemcem.
6. Po skončení nájmu je nájemce povinen předat prokazatelně pronajímateli předmětný plynový sporák v řádném stavu.

VIII.

Skončení nájmu

1. Důvodem skončení nájmu je:
 - a) dohoda smluvních stran.
 - b) převod bytové jednotky do vlastnictví člena – nájemce,
 - c) převod družstevního podílu,
 - d) dohoda o výměně bytové jednotky,
 - e) rozhodnutí soudu o zrušení společného nájmu bytové jednotky manžely v případě společného nájmu,
 - f) zánik členství nájemce v družstvu.
2. Zánikem členství v družstvu podle čl. VIII. odst. 1. písm. f) této smlouvy zaniká také právo na uzavření nájemní smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebo nájem družstevního bytu. Členství v družstvu zaniká z důvodů uvedených v čl. 11 stanov družstva, tedy mimo jiné vyloučením člena podle čl. 11 odst. 1) písm. e) stanov družstva. Vyloučení člena družstva

se řídí čl. 14 stanov družstva. Podle čl. 14 odst. 2) stanov družstva platí, že člena lze z družstva vyloučit, také pokud:

- a) poruší hrubě nebo opakovaně svou povinnost vyplývající z nájmu;
 - b) byl pravomocně odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný proti družstvu nebo na osobě, která bydlí v domě, kde se nachází předmět nájmu, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází.
3. **Hrubého porušení** povinnosti nájemce vyplývající z nájmu podle **čl. VIII. odst. 2. písm.**
- a) této smlouvy se nájemce dopustí:
 - a) nezaplatí-li nájemce nájemné a plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu za dobu alespoň tří měsíců,
 - b) poškozuje-li předmět nájmu nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí,
 - d) užívá-li neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno,
 - e) dá-li předmět nájmu do podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele,
 - f) neoznámí-li zvýšení počtu osob žijících v předmětu nájmu bez zbytečného odkladu pronajímateli,
 - g) přijme-li nového člena domácnosti bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele vydaného na základě písemné žádosti nájemce; to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou.
4. K poslednímu dni skončení platnosti nájemní smlouvy je nájemce povinen vyklizený, čistý a bíle vyličený předmět nájmu bez vad a nadměrného opotřebení předat pronajímateli. Předmět nájmu je předán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do předmětu nájmu a v jeho užívání.

IX.

Ostatní a závěrečná ujednání

1. Změny této smlouvy, jsou možné pouze na základě písemné dohody smluvních stran formou písemných dodatků ke smlouvě. To neplatí pro ustanovení čl. IV., odst. 2, 3 této smlouvy, kdy ke změně ujednání může dojít na základě jednostranného úkonu pronajímatele vůči nájemci.
2. Zde neupravená práva a povinnosti se řídí příslušnými ustanoveními zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku v platném znění včetně prováděcích předpisů, stanovami družstva a vnitrodružstevními předpisy.
3. Smluvní strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají poté, co se seznámily s celým jejím obsahem, rozumí smlouvě ve všech jejích ustanoveních, smlouvu uzavírají jako projev své svobodné, vážné a určité vůle a na důkaz svého souhlasu ji opatřují svými podpisy.
4. Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že převzal přílohu č. 1 - **rozpis** zálohových plateb měsíční úhrady nájemného a plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním předmětu nájmu.
5. 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.
6. Platnost této smlouvy nastává dnem podpisu smlouvy smluvními stranami a účinnost nastává dnem ******** 2023.

7. Smlouva je vypracována ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno vyhotovení náleží pronajímateli a jedno vyhotovení nájemci.

V Havířově - Prostřední Suché dne *****2023

.....
Pavel Šafrán Václav Lolek
místopředseda člen
 člen
 představenstva
 pronajímatel

.....

nájemce