

ČLÁNEK 2 – fond oprav a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu

1/ Nájemce je povinen platit do fondu oprav a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve výši, která je stanovena v souladu se stanovami družstva a usnesením členské schůze tak, aby kryla předpokládané náklady týkající se správy a provozu domu a s tím spojených služeb.

2/ Měsíční platby do fondu oprav spolu se zálohami na úhradu cen služeb je nájemce povinen platit družstvu řádně a včas na účet č.: **4848803001/5500**. Platby jsou splatné vždy do: **osmnáctého dne příslušného měsíce**.

3/ Družstvo si vyhrazuje právo změnit výši úhrad je-li to v souladu s právními předpisy a vyžadují-li to důvody přizpůsobení se cenovému vývoji v této oblasti.

4/ Skutečnou výši úhrady za služby zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb družstvo vždy za kalendářní rok nejpozději do 30. dubna následujícího roku. Nájemce je povinen případně vzniklý nedoplatek zaplatit do 15-ti dnů ode dne doručení konečného vyúčtování. Případný přeplatek se družstvo zavazuje uhradit taktéž do 15-ti dnů ode dne doručení konečného vyúčtování.

5/ Nezaplatí-li nájemce do fondu oprav, zálohu na úhradu za cenu služeb a vyúčtování služeb, do 15-ti dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit družstvu poplatek z prodlení ve výši stanovené zákonem.

6/ Změní-li se na straně nájemce, a to i v případě podnájmu, okolnosti rozhodné pro stanovení výše platby do fondu oprav a pro rozsah poskytovaných služeb (např. počet osob v domácnosti), je povinen oznámit to družstvu, nebo jím pověřenému správci, nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy tato skutečnost nastala. Nesplní-li nájemce tuto svoji povinnost řádně a včas, je to družstvo oprávněno účtovat nájemci a na něm vymáhat rozdíl mezi dosavadní a nově stanovenou výší zálohy na úhradu služeb za celou délku prodlení. Právo družstva požadovat na nájemci příslušný doplatek na úhradu služeb není v tomto případě dotčeno.

ČLÁNEK 3 – práva a povinnosti spojené s bytem

1/ Nájemce a příslušníci jeho domácnosti jsou oprávněni užívat byt a společné prostory domu a požívat plnění služby, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno, a to řádně, za úhradu a za podmínek stanovených v platných právních předpisech, zejména v zákoně č. 40/1964 Sb. v platném znění, zvláštních právních předpisech, kterými se provádí občanský zákoník, a zvláštních předpisech souvisejících.

2/ Nájemce je dále povinen dodržovat všechna ujednání zakotvená v této smlouvě, ve stanovách družstva a v Pravidlech pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu (domovní řád). Pokud v období po uzavření smlouvy dojde ke změně právních předpisů, řídí se smluvní strany vždy jejich platným zněním.

3/ Veškeré skutečnosti týkající se členství v družstvu a veškeré skutečnosti mající vliv na změnu smlouvy o užívání bytu je nájemce povinen oznámit písemně družstvu.

4/ Nájemce se výslovně zavazuje užívat byt jen k bydlení. Jakékoliv užívání bytu k jiným účelům než k bydlení je možné pouze s výslovným písemným souhlasem družstva.

5/ Výměna bytu, pronájem bytu třetí osobě, musí být písemně schváleny představenstvem družstva. (Viz stanovy BD).

6/ Veškeré uvažované stavební a jiné podstatné změny v bytě podléhají písemnému souhlasu družstva. Nájemce není bez jeho písemného souhlasu oprávněn je provádět, a to ani vlastním nákladem. V případě, že je družstvo povinno provést, podle rozhodnutí příslušného orgánu státní správy, stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě nájemce, je nájemce povinen jejich provedení umožnit.

7/ Nájemce je povinen zabezpečovat přiměřenou údržbu užívaného bytu včetně jeho příslušenství a zajišťovat opravy v užívaném bytě, a to způsobem uvedeným dle nařízení vlády č. 258/1995 Sb. či nově schváleného prováděcího předpisu upravujícího zajišťování oprav v bytě.

8/ Nájemce je povinen neprodleně informovat družstvo o škodách a závadách, které vznikly v užívaném bytě a nevztahuje-li se na ně povinnost nájemce je odstranit, dále též o škodách a závadách na společných prostorách a zařízeních tak, aby družstvo mohlo bezodkladně zařídit jejich odstranění.

9/ Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, která v domě způsobil nejen on, ale i ti, kdo s ním bydlí ve společné domácnosti, případně osoby, které s ním nevedou společnou domácnost. Nestane-li se tak, má družstvo právo, po předchozím upozornění nájemce, za závady a poškození požadovat od nájemce náhradu.

ČLÁNEK 4 – délka smlouvy, výpověď

1/ Smlouva je sjednána na dobu neurčitou.

2/ Výpověď z nájmu je oprávněn dát nájemci pronajímatel (družstvo) pokud je nájemce v prodlení s příspěvkem do fondu oprav a platbou za plnění poskytovaná s užíváním bytu po dobu více jak tři měsíce.

3/ Výpovědní lhůta činí tři měsíce a běží od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.

4/ Při převodu členství je nutné ukončit smlouvu o užívání bytu dohodou s nabyvatelem k poslednímu dni v měsíci, ve kterém dojde k převodu členství. Je též nutné sdělit novou adresu pro zaslání zpracovaného vyúčtování služeb za poslední odbytlé období.

ČLÁNEK 5 – Závěrečná ustanovení

1/ Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

2/ Všechna písemná sdělení budou doručována na adresy uvedené v záhlaví této smlouvy. V případě změny adresy pro písemný styk jsou smluvní strany zavázány bez zbytečného odkladu tuto skutečnost včetně nové adresy oznámit druhé smluvní straně.

3/ Strany této smlouvy sjednávají, že pokud některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení smlouvy účinná. Strany se zavazují nahradit neúčinné ustanovení smlouvy ustanovením jiným, účinným, které svým smyslem a obsahem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního, neúčinného.

4/ Případné změny či doplňky této smlouvy mohou být uzavřeny pouze písemnou formou a po jejich podpisu oběma stranami se stávají nedílnou součástí této smlouvy.

5/ Tato SMLOUVA, mající tři strany textu, se vyhotovuje ve dvou stejnopisech s platností originálu, z nichž jedno vyhotovení obdrží nájemce a druhé družstvo.

6/ Nájemce i pověřený zástupce družstva shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetli a souhlasí s jejím obsahem, že smlouva byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně, srozumitelně, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany potvrzují autentičnost této smlouvy svým podpisem.

V Praze dne:

V Praze dne:

předseda představenstva BD

nájemce /nájemci/

člen představenstva BD

Seznam příloh:

1/ Evidenční list