

SMLOUVA O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU

(dále jen „**Pronajímatel**“ nebo „**Družstvo**“)

na straně jedné

a

(dále jen „**Nájemce**“)

na straně druhé

(Pronajímatel a Nájemce dále také společně jako „**Smluvní strany**“ nebo jednotlivě jako „**Smluvní strana**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s ustan. § 741 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích, v platném znění (dále jen „**ZOK**“) ve spojení s ustan. § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**ObčZ**“) a v souladu s čl. 12 stanov Družstva (dále jen „**Stanovy**“) tuto:

SMLOUVU O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU

(dále jen „**Smlouva**“)

I.

Úvodní ustanovení

1.1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem níže uvedené nemovitosti:

- pozemek parcelní číslo 17, jehož součástí je budova s č. p. 1133 (dále jen „**Pozemek**“ a „**Dům**“),
- pozemek parcelní číslo 16, jehož součástí je budova s č. p. 1134 (dále jen „**Pozemek**“ a „**Dům**“),
- pozemek parcelní číslo 15, jehož součástí je budova s č. p. 1135 (dále jen „**Pozemek**“ a „**Dům**“),

[VYBERTE Z VÝŠE UVEDENÝCH POUZE JEDEN POZEMEK A BUDOVU, V NÍŽ SE PRONAJÍMANÝ BYT NACHÁZÍ]

v katastrálním území Černý Most, obec Praha, zapsané na LV č. [DOPLNIT].

1.2. Nájemce prohlašuje, že je členem Družstva.

1.3. S členstvím nájemce v Družstvu je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených Stanovami v případě, kdy se Nájemce stal členem Družstva bez právního předchůdce. S ohledem na své členství v Družstvu má Nájemce právo na uzavření této Smlouvy v souladu s čl. 11 odst. 1 písm. f) Stanov a čl. 12 Stanov.

V případě, že Nájemce nabývá družstevní podíl od jiné osoby, je právo nájmu družstevního bytu spojeno s jeho družstevním podílem a přechází na Nájemce zároveň s veškerými právy a povinnostmi spojenými s družstevním podílem.

- 1.4. Pronajímatel prohlašuje, že má zájem pronajmout Nájemci byt specifikovaný v čl. II této Smlouvy pro účely bydlení. Nájemce prohlašuje, že za přenechání tohoto bytu do užívání bude platit nájemné stanovené v souladu s ustan. § 744 ZOK a další plnění dle této Smlouvy.
- 1.5. Smluvní strany berou na vědomí, že Nájemce v současné době již užívá byt v Domě specifikovaný v čl. II této Smlouvy.
- 1.6. Účelem této Smlouvy je upravit blíže práva a povinnosti stran vyplývající z nájmu družstevního bytu členem Družstva (Nájemcem).

II.

Předmět nájmu

- 2.1. Předmětem této Smlouvy je nájem bytu č. [DOPLNIT], který se nachází v Domě, a to v [DOPLNIT] podlaží budovy č.p. [DOPLNIT], o rozměrech [DOPLNIT] a podlahové ploše [DOPLNIT]. K Bytu náleží také sklepní kóje, která je označena jako [DOPLNIT], a lodžie (dále vše spolu jen „Byt“). [V PŘÍPADĚ PRONÁJMU VÍCE BYTŮ BUDOU BYTY JEDNOTLIVĚ OZNAČENY].
- 2.2. Specifikace místností a podlahové plochy Bytu, součásti Bytu a případně i jeho vybavení, které je ve vlastnictví Pronajímatele, jsou uvedeny v evidenčním listě k Bytu. [V PŘÍPADĚ PRONÁJMU VÍCE BYTŮ BUDOU BYTY JEDNOTLIVĚ OZNAČENY].

Evidenční list je přílohou této Smlouvy jako její Příloha č. 1 (dále jen „Evidenční list“). [V PŘÍPADĚ PRONÁJMU VÍCE BYTŮ BUDOU BYTY JEDNOTLIVĚ OZNAČENY A MŮŽE BÝT KE KAŽDÉMU BYTU VYDÁN SAMOSTATNÝ EVIDENČNÍ LIST].

III.

Předání Bytu do užívání

- 3.1. Pronajímatel tímto přenechává Nájemci Byt do užívání pro zajištění bytových potřeb Nájemce, případně i bytových potřeb členů jeho domácnosti.
- 3.2. Nájemce Byt přijímá do svého užívání a zavazuje se platit za to Pronajímateli nájemné stanovené v čl. V této Smlouvy a plnit řádně a včas své povinnosti vyplývající z právních předpisů, této Smlouvy, Stanov, Smlouvy o dalším členském vkladu, Domovního řádu a dalších vnitřních předpisů Družstva. S nájmem Bytu je spojeno také právo Nájemce užívat společné prostory Domu a zařízení Domu a požívat plnění spojená s užíváním Bytu.
- 3.3. Nájemce přebírá Byt do užívání bez výhrad a v takovém stavu, v jakém se ke dni podpisu této Smlouvy nachází. Nájemce prohlašuje, že je mu stav Bytu, a to včetně jeho případných součástí a vybavení podrobně znám a považuje jej za způsobilý k obývání, a to i vzhledem k tomu, že Byt ke dni podpisu této Smlouvy již užívá.

IV.

Doba nájmu

- 4.1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.

V.

Nájemné a plnění spojená s užíváním Bytu

- 5.1. Nájemce se zavazuje Pronajímateli platit za užívání Bytu měsíční nájemné ve výši stanovené v Evidenčním listu (dále jen „Nájemné“).

Evidenční list stanoví výši Nájemného ke dni podpisu této Smlouvy. Výše Nájemného se může v průběhu nájemního vztahu měnit na základě rozhodnutí příslušného orgánu Družstva.

- 5.2. Výše Nájemného byla stanovena v souladu ustan. § 744 ZOK s tím, že Nájemce hradí v Nájemném Pronajímateli pouze předpokládané účelně vynaložené náklady vzniklé Pronajímateli při správě družstevních bytů, včetně:

- nákladů na opravy, modernizace a rekonstrukce Domu, ve kterém se družstevní byty nacházejí,

- splátku případného úvěru Pronajímatele čerpaného na opravu, modernizaci či rekonstrukci družstevních bytů a Domu a

- příspěvku na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice týkající se těchto družstevních bytů a Domu.

Příspěvek na tvorbu dlouhodobého finančního zdroje na opravy a investice se s Nájemcem nevypořádává, a to ani při ukončení nájmu.

[LZE NÁSLEDNĚ UPRAVIT DLE ROZPISU NÁJEMNÉHO]

5.3. Pronajímatel zajišťuje po dobu nájmu na základě této Smlouvy níže uvedená plnění spojená s užíváním Bytu:

- dodávka teplé a studené vody a tepla do Bytu,
 - dodávka elektrické energie a vody do společných prostor,
 - odvádění odpadních vod a odvoz komunálního odpadu,
 - osvětlení a úklid společných prostor,
 - provoz výtahu včetně dodávky elektrické energie na provoz výtahu,
- (dále jen „Služby“).

Do Služeb nespadají ta plnění, která si Nájemce zajišťuje přímo od dodavatele (např. dodávka elektrické energie do Bytu).

5.4. Nájemce se zavazuje spolu s Nájemným platit zálohy na úhradu plnění spojených s užíváním Bytu (dále jen „Záloha za Služby“) ve výši stanovené v Evidenčním listu.

Evidenční list určuje výši Zálohy za Služby ke dni podpisu této Smlouvy. Výše Zálohy za Služby se může v průběhu nájemního vztahu měnit na základě rozhodnutí příslušného orgánu Družstva.

5.5. Měsíční Nájemné spolu s měsíční Zálohou za Služby je Nájemce povinen platit Družstvu řádně na jeho účet č. 310799524/0300 nejpozději **do posledního dne příslušného kalendářního měsíce**, za který se Nájemné a Záloha za Služby platí.

5.6. Skutečnou výši nákladů na Služby a zaplacených Záloh za Služby vyúčtuje Pronajímatel Nájemci vždy za zúčtovací období (kalendářní rok). Vyúčtování Pronajímatel předá Nájemci vždy nejpozději do 30. 4. následujícího kalendářního roku. Ve vyúčtování musí být uvedena skutečná výše nákladů na Služby v členění podle poskytovaných Služeb, včetně uvedení celkové výše přijatých měsíčních Záloh za Služby.

5.7. Finanční vyrovnání z provedeného vyúčtování Záloh za Služby (vrácení přeplatku či uhrazení nedoplatků) provede Pronajímatel a Nájemce nejpozději ve lhůtě 15 dnů ode dne předání vyúčtování Nájemci. Při výplatě přeplatku ze Záloh za Služby má Pronajímatel právo započíst své splatné pohledávky vůči Nájemci.

5.8. V případě prodlení Nájemce se zaplacením Nájemného, Záloh za Služby či finančního vyrovnání po vyúčtování Záloh za Služby je Nájemce povinen zaplatit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý den jeho prodlení se zaplacením kterékoliv z těchto plateb.

5.9. V případě prodlení Pronajímatele se zaplacením finančního vyrovnání po zúčtování Záloh za Služby je Pronajímatel povinen zaplatit Nájemci smluvní pokutu ve výši 0,2 % z dlužné částky za každý den jeho prodlení se zaplacením kterékoliv z těchto plateb.

5.10. Ujednáním o smluvní pokutě dle této Smlouvy není dotčeno právo Smluvní strany požadovat vedle smluvní pokuty i náhradu škody vzniklé z porušené povinnosti, a to i ve výši přesahující smluvní pokutu.

VI.

Změny výše plateb

6.1. Výši a způsob úhrady Nájemného a úhrad za Služby stanoví příslušný orgán Družstva.

6.2. Pronajímatel má právo na základě rozhodnutí příslušného orgánu Družstva změnit v průběhu kalendářního roku výši Nájemného v závislosti na předpokládaných nákladech na správu družstevních bytů. Změněné Nájemné může být požadováno nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení o změně.

6.3. Pronajímatel má právo na základě rozhodnutí příslušného orgánu Družstva změnit v průběhu kalendářního

roku výši měsíční Zálohy za Služby v míře odpovídající skutečné spotřebě Služeb, změně ceny Služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména po změně rozsahu nebo kvality Služby. Změněná měsíční Záloha za Služby může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení oznámení o změně.

VII.

Příslušníci domácnosti Nájemce

- 7.1. Pronajímatel si vyhrazuje právo udělit souhlas s přijetím dalšího člena Nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné.

Pro souhlas Pronajímatele s přijetím dalšího člena Nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma. Přijme-li Nájemce dalšího člena ve své domácnosti bez písemného souhlasu Pronajímatele, jedná se o hrubé porušení povinnosti vyplývajících z nájmu.

- 7.2. Pronajímatel požaduje, aby v Nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti Bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v Bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. V případě, že Nájemce poruší tuto povinnost a ani na výzvu Pronajímatele neupraví počet osob ve své domácnosti, jedná se o hrubé porušení povinnosti vyplývajících z nájmu.

- 7.3. Nájemce je povinen při podpisu této Smlouvy, nejpozději však do 15 dnů od podpisu této Smlouvy, nahlásit Pronajímateli počet osob, které mají v Bytě domácnost a jejich jméno, datum narození, bydliště.

Neučiní-li to Nájemce ani do dvou měsíců od podpisu této Smlouvy, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost z nájmu.

V případě jakékoliv další změny týkající se členů domácnosti je Nájemce povinen postupovat v souladu v souladu s čl. 7.1., čl. 7.2., čl. 9.1. písm. a) a čl. 9.2. písm. k) této Smlouvy.

VIII.

Práva a povinnosti Pronajímatele

- 8.1. Pronajímatel je oprávněn:

- a) vydat Domovní řád, který upraví podrobnosti užívání bytů, nebytových prostor a společných částí Domu;
- b) vymezit pravidla pro provádění oprav a údržby Bytu, k nimž je povinen Nájemce,
- c) provést po předchozím upozornění Nájemce opravy a údržbu Bytu, k níž je povinen Nájemce,
Pronajímatel je po provedení opravy nebo údržby Bytu podle tohoto ustanovení oprávněn požadovat od Nájemce zaplacení náhrady nákladů takové opravy nebo údržby.
- d) odstranit závady, poškození, či nepřiměřené znečištění, které na Domě způsobil Nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, pokud tyto závady, poškození, či znečištění ani po předchozím upozornění Pronajímatele Nájemce neodstraní, a požadovat od Nájemce náhradu nákladů takového odstranění závady, poškození či znečištění,
- e) požadovat po Nájemci, aby bez zbytečného odkladu odstranil stavební úpravy a jiné podstatné změny v Bytě, které Nájemce provedl bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.

- 8.2. Pronajímatel je povinen:

- a) přenechat a udržovat Byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání,
- b) udržovat po dobu nájmu v Domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů,
- c) provádět a hradit takové opravy a údržbu předmětu nájmu, k nimž je dle Stanov a případně vnitřních předpisů Družstva povinen, pokud se Družstvo s Nájemcem nedohodne jinak.

- 8.3. Stanovy a případně vnitřní předpisy Družstva stanoví rozsah oprav a údržby Bytu a jeho vybavení, které je povinen provádět Nájemce, a rozsah oprav a údržby Bytu a Domu, které je povinen provádět Pronajímatel.

IX.

Práva a povinnosti Nájemce

9.1. Nájemce je oprávněn:

- a) přijmout nového člena domácnosti v souladu s pravidly uvedenými v čl. VII. této Smlouvy,
Přijme-li nového člena své domácnosti, je povinen oznámit zvýšení počtu osob žijících v Bytě do 15 dnů Pronajímateli (viz také čl. 9.2. písm. k) této Smlouvy).
Neučiní-li to Nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost z nájmu.
- b) chovat v Bytě zvíře v případě, že chov nepůsobí Pronajímateli nebo ostatním obyvatelům Domu obtíže nepřiměřené poměrům v Domě (viz také čl. 9.2. písm. l) této Smlouvy),
- c) pracovat nebo podnikat v Bytě, nepůsobí-li to zvýšené zatížení pro Byt nebo Dům,
- d) provádět stavební úpravy Bytu nebo jinou změnu Bytu jen s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele (viz také čl. X. této Smlouvy),
- e) přenechat Byt do podnájmu třetí osobě.
Souhlas s podnájemem může být ze strany Pronajímatele odvolán. V případě, že členská schůze Družstva schválí bližší pravidla či vnitřní předpisy pro udělení či odvolání souhlasu s podnájemem, bude se Pronajímatel při udělení souhlasu, či jeho odvolání řídit těmito pravidly.

9.2. Nájemce je povinen:

- a) plnit povinnosti stanovené právními předpisy, touto Smlouvou, Stanovami, vnitřními předpisy Družstva a dodržovat pravidla stanovená v Domovním řádu či členskou schůzí Družstva,
- b) chránit majetek Pronajímatele a dbát na to, aby na Bytě a na společných částech Domu nebo zařízeních nevznikla škoda, upozornit Pronajímatele na škody, které jeho majetku hrozí nebo mohou hrozit, pokud se o tom Nájemce dozví,
- c) užívat Byt pouze v souladu s jeho účelem, tj. k bydlení,
- d) řádně užívat Byt, společné prostory Domu i společná zařízení obvyklým a přiměřeným způsobem a při výkonu svých práv dbát, aby byla zajištěna i práva ostatních bydlících osob v Domě, řádně užívat Služby poskytované v souvislosti s užíváním Bytu,
- e) dodržovat obvyklá pravidla pro chování v Domě a rozumné pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku, dodržovat základní pravidla dobrých mravů a občanského soužití v Domě,
- f) zajistit, aby v Bytě bydlel jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti Bytu a nebrání tomu, aby mohly všechny osoby v Bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách,
- g) hradit řádně a včas Nájemné, Zálohy za Služby a nedoplatky z vyúčtování Záloh za Služby,
- h) provádět a hradit veškeré opravy a údržbu v Bytě, včetně jeho zařízení a vybavení, v rozsahu stanoveném Stanovami či vnitřními předpisy Družstva, s výjimkou oprav a údržby, k nimž je povinen Pronajímatel,
- i) odstranit na své náklady závady, poškození, či nepřiměřené znečištění, které způsobil v Domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí,
- j) oznamovat bez zbytečného odkladu Pronajímateli potřebu těch oprav v Bytě, které má nést Pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla,
- k) oznamovat Pronajímateli do 15 dnů změny týkající se Nájemce a ostatních osob užívajících s ním Byt, které jsou podstatné pro vedení členské evidence Družstva a bytové evidence Pronajímatele a vyúčtování a stanovení Záloh za Služby,
Neučiní-li to Nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost z nájmu.
- l) nahradit Pronajímateli zvýšené náklady na údržbu společných částí Domu, pokud tyto zvýšené náklady vyvolá chov zvířete Nájemcem v Bytě,

- m) umožnit po předchozím oznámení Pronajímateli a osobám, které tím Pronajímatel pověří, přístup do Bytu za účelem:
- zjištění technického stavu Bytu,
 - vyžadují-li to nezbytně úpravy, provoz a opravy ostatních bytů, nebytových prostorů nebo Domu jako celku,
 - provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo Pronajímatelem,
 - zajištění řádné údržby a oprav Bytu,
 - instalace, údržby, opravy a kontroly zařízení pro měření a regulaci energií, tepla, teplé a studené vody,
 - odpočtu naměřených hodnot na zařízeních pro měření a regulaci energií, tepla, teplé a studené vody,
 - instalace, údržby, opravy a kontroly dalších technických zařízení, pokud jsou součástí Bytu a patří Pronajímateli.

Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

- n) oznámit včas Pronajímateli svoji nepřítomnost, která má být delší než 2 měsíce, nebo pokud bude po tuto dobu obtížně dostupný. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do Bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Neurčí-li Nájemce takovou osobu, je takovou osobou Pronajímatel,
- o) dodržovat předpisy o požární ochraně,
- p) bez zbytečného odkladu odstranit stavební úpravy a jiné podstatné změny v Bytě, které Nájemce provedl bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele,
- q) neumísťovat do společných prostor Domu (tj. mimo byt, lodžii, sklep) žádné věci. V případě, že Nájemce věci do společných prostor umístí a neodstraní je ani po písemné výzvě Pronajímatele, je Pronajímatel oprávněn odstranit tyto věci ze společných prostor sám. Nájemce je povinen uhradit náklady za takové odstranění věcí i náklady za jejich případné uskladnění.

9.3. Nájemce je povinen zajistit, aby povinnosti uvedené v čl. 9.2. a čl. X této Smlouvy plnily i všechny osoby, které užívají Byt, včetně těch, kterým umožnil do Bytu přístup. Umožní-li Nájemce užívat Byt třetí osobě (včetně podnájemce), odpovídá Pronajímateli za jednání této osoby (včetně plnění povinností z této Smlouvy, Stanov a vnitřních předpisů Družstva) stejně, jako by Byt užíval sám.

9.4. Za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu se mimo jiné také považuje jednání, kdy Nájemce (nebo osoba, která s ním užívá Byt):

- nezaplatil Nájemné a Zálohy za Služby za dobu tří měsíců,
- poškozuje Byt nebo Dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- způsobuje jinak závažné škody nebo obtíže Pronajímateli nebo osobám, které v Domě bydlí nebo
- užívá neoprávněně Byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

X.

Povinnosti Nájemce spojené s prováděním stavební činnosti v Bytě

10.1. Nájemce je dále povinen ve vztahu k provádění oprav a stavební činnosti v Bytě:

- a) oznámit Pronajímateli veškeré stavební činnosti (úpravy, přestavby a jiné změny Bytu) i opravy prováděné v Bytě (vyjma drobných oprav v Bytě a běžné údržby Bytu) (dále spolu jen „**Stavební činnosti**“),
- b) provádět Stavební činnosti v Bytě v souladu s právními předpisy, stavebním zákonem, vnitřními předpisy Družstva a pouze **po předchozím písemném souhlasu představenstva Družstva**,

Oznámení činí Nájemce písemně a předkládá k němu všechny podklady potřebné pro posouzení charakteru a rozsahu Stavební činnosti (např. projektová dokumentace, statický posudek atd.)

- c) provádět veškeré Stavební činnosti na svůj náklad s tím, že Stavební činnosti nesmí zasahovat do společných částí Domu,
 - d) předat Pronajímateli veškeré podklady související se Stavební činností, které podléhají povolení nebo ohlášení správnímu orgánu (např. stavebnímu úřadu) do 30 dnů po dokončení prací nebo do 15 dnů od nabytí příslušného rozhodnutí správního orgánu,
 - e) při provádění Stavebních činností nezatěžovat ostatní obyvatele Domu nad míru přiměřenou poměrům.
- 10.2. V případě, že bude Nájemce provádět Stavební činnosti bez předchozího písemného souhlasu představenstva Družstva nebo v rozporu s touto Smlouvou, Stanovami, právními předpisy či vnitřními předpisy Družstva, jedná se o hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu.
- 10.3. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat postup prací při Stavební činnosti a uplatňovat dodržování této Smlouvy, Stanov, právních předpisů a vnitřních předpisů Družstva.
- 10.4. V případě nedodržení povinností uvedených v čl. 10.1. této Smlouvy ze strany Nájemce je Pronajímatel oprávněn:
- požadovat, aby Nájemce bez odkladu veškeré Stavební činnosti odstranil a Byt uvedl do původního stavu a/nebo
 - vzít zpět svůj písemný souhlas se Stavební činností.
- 10.5. Nájemce nemá v případě zániku nájmu či členství v Družstvu nárok na náhradu za zhodnocení Bytu na základě Stavebních činností, a to ani v případě, že byly provedeny s předchozím písemným souhlasem Pronajímatele.

XI.

Skončení nájmu

- 11.1. Nájem družstevního bytu zaniká:
- a) zánikem členství Nájemce v Družstvu,
 - b) písemnou dohodou mezi Pronajímatelem a Nájemcem ke dni stanoveném v dohodě,
 - c) nabytím vlastnictví Nájemce k Bytu,
 - d) dalšími způsoby uvedenými ve Stanovách nebo právních předpisech.
- 11.2. Nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního Bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen Byt vyklidit a ke dni skončení nájmu jej předat Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání. Byt je považován za odevzdaný, obdrží-li Pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do Bytu a v jeho užívání.
- 11.3. Nájemce je povinen odstranit v Bytě změny, které provedl bez souhlasu Pronajímatele, pokud nesdělí Pronajímatel Nájemci, že odstranění změn nežadá. Změny provedené se souhlasem Pronajímatele odstraní Nájemce, pokud si Smluvní strany ujednaly, že při skončení nájmu Nájemce uvede Byt do původního stavu. Zařízení a předměty upevněné na zdech, podlaze a stropu Bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo poškození Bytu, nebo Domu, přecházejí upevněním do vlastnictví Pronajímatele.
- 11.4. V případě, že členství nájemce v Družstvu skončí převodem družstevního podílu, je Nájemce povinen předat Byt nabyvateli družstevního podílu.
- 11.5. V případě nesplnění povinností uvedené v odst. 11.2. této Smlouvy Nájemcem do 5 dnů od skončení nájmu, je Nájemce povinen uhradit Pronajímateli smluvní pokutu ve výši 500,-Kč (slovy: pět set korun českých) za každý i započatý den prodlení s předáním vyklizeného Bytu Pronajímateli.
- 11.6. Nedojde-li k vyklizení Bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s Pronajímatelem. Smluvní strany se dohodly na tom, že ustan. § 2285 občanského zákoníku se nepoužije.

XII.

Závěrečná ustanovení

- 12.1. Práva a povinnosti mezi Pronajímatelem a Nájemcem neupravená touto Smlouvou se dále řídí Stanovami, příslušnými ustanoveními ZOK a ObčZ, souvisejícími právními předpisy a vnitřními předpisy Družstva.
- 12.2. Pokud v období po uzavření této Smlouvy dojde ke změně právních předpisů či Stanov, nebo vnitřních předpisů Družstva, řídí se nájemní vztah z této Smlouvy vždy jejich účinným zněním.
- 12.3. Ustanovení ObčZ o výpovědi z nájmu bytu se nepoužijí. Ostatní ustanovení ObčZ se použijí subsidiárně.
- 12.4. Tato Smlouva se vyhotovuje ve 3 stejnopisech, z nichž každá Smluvní strana obdrží po jednom stejnopise a správce Domu obdrží jeden stejnopis.
- 12.5. Veškeré změny nebo doplňky k této Smlouvě mohou být prováděny jen písemnou formou, a to písemnými číslovanými dodatky.
- 12.6. Smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem uveřejnění v registru smluv, v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů. Uveřejnění smlouvy v registru smluv zajistí nájemce.
- 12.7. Nedílnou součástí této Smlouvy jsou její přílohy:
- Příloha č. 1 – Evidenční list
- 12.8. Smluvní strany si tuto Smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Smluvní strany výslovně prohlašují, že tato Smlouva vyjadřuje jejich pravou, vážnou a svobodnou vůli, a na důkaz toho připojují ke Smlouvě své podpisy.

V Praze dne _____ 2022

V Praze dne _____ 2022

Pronajímatel:

Nájemce: