

NÁJEMNÍ SMLOUVA

Obchodní firma: Bytové družstvo SLEZAN - Poruba
IČ: 253 72 521
se sídlem: Ivana Sekaniny 1806/3, Poruba, 708 00 Ostrava
zastoupená: předseda představenstva Ing. Jiří Šebesta
a člen představenstva p. Jiří Khol

dále jen „pronajímatel“
na straně jedné

a

jméno a příjmení: [REDACTED]

datum narození: [REDACTED]

dále jen jako „nájemce“
na straně druhé

uzavřená podle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., Občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

Článek I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel výslovně prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytu č. 3 v domě č.p. 1806, k.ú. Poruba-Sever, část obce Poruba, obec Ostrava, na adrese I. Sekaniny 1806/3, Ostrava-Poruba.
2. Vybavení bytu, které je a zůstává výlučným vlastnictvím pronajímatele, je specifikováno v Evidenčním listě, který tvoří přílohu, a tedy nedílnou součást této smlouvy.
3. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že je seznámen se stavem a vybavením bytu a v této podobě jej bez výhrad přijímá a dále prohlašuje, že byt je čistý a ve stavu, který se obvykle považuje za dobrý, a že je zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících. Nájemce prohlašuje, že byt je ve stavu způsobilém k nastěhování i k obývání dle § 2243 zákona č. 89/2012 Sb.

Článek II. Doba nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou.
2. V souladu s ustanovením § 734, odst. 3 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, zánikem členství v bytovém družstvu zaniká právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, nebo nájem družstevního bytu. To neplatí při převodu nebo přechodu družstevního podílu.
3. Ustanovení občanského zákoníku o výpovědi nájmu se pro nájem družstevního bytu nepoužijí; použijí se ustanovení stanov družstva, pokud taková ustanovení obsahují.
4. Ke dni skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a předat jej ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení pronajímateli. V případě ukončení nájmu formou odstoupení pronajímatele od této smlouvy, je nájemce povinen vyklizený byt pronajímateli předat ve lhůtě do 3 dnů ode dne doručení písemného odstoupení

pronajímatele nájemci. V případě, že se nájemce ocitne v prodlení s předáním vyklizeného bytu dle první a druhé věty tohoto odstavce pronajímateli a toto prodlení přesáhne 3 dny, je pronajímatel po zániku této smlouvy uplatnit smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý započatý den prodlení. Tato smluvní pokuta je stranami považována za přiměřenou a neodporující dobrým mravům a neodporující § 2239 zákona č. 89/2012 Sb.. Tato smluvní pokuta nevylučuje nárok pronajímatele na případnou náhradu škody či vydání bezdůvodného obohacení.

5. Pronajímatel je v případě skončení nájmu kteroukoli formou oprávněn vstoupit do pronajatých prostor, a pokud nejsou vyklizeny, může pronajímatel byt vyklidit a věci náležející nájemci uskladnit, vše na náklady a riziko nájemce. V případě, že si nájemce věci uskladněné v souladu s předchozí větou nevyzvedne ve lhůtě 30 dnů ode dne jejich uskladnění pronajímatelem, je pronajímatel oprávněn uskladněné věci zpeněžit či případně nechat zlikvidovat. Případný výtěžek zpeněžení uskladněných věcí dle předchozí věty je pronajímatel oprávněn použít na úhradu veškerých splatných pohledávek, které vůči nájemci z titulu nájemního vztahu dle této smlouvy má, přičemž zůstatek je povinen nájemci bez zbytečného odkladu po provedení vyúčtování vydat.

Článek III.

Nájemné a služby

1. S ohledem na příslušná ustanovení obecně závazných právních předpisů sjednává pronajímatel s nájemcem smluvní nájemné. Nájemné je stanoveno v Evidenčním listě, který tvoří přílohu, a tedy nedílnou součást této smlouvy.
2. Nezbytné služby, které nájemci zajišťuje pronajímatel, je dodávka pitné a užitkové teplé vody, odvádění odpadních vod, dodávka tepla, osvětlení a úklid společných částí domu a provoz výtahu. Úhrada za tyto služby, které nejsou zahrnuty v nájemném, je stanovena v Evidenčním listě, který tvoří přílohu, a tedy nedílnou součást této smlouvy. Výše úhrad za služby stanovuje v závislosti na rozsahu jejich dodávek a jejich cen pronajímatel.
3. Celkovou částku tvořící nájemné dle odst. 1 a úhradu za služby dle odst. 2 tohoto článku se nájemce zavazuje platit prostřednictvím SIPO na účet pronajímatele, a to v pravidelných termínech vždy do 15. dne měsíce, na který se platí. Dnem uhrazení se rozumí den připsání příslušné částky na určeném účtu.
4. V případě prodlení s platbou nájemného dle odst. 1 je nájemce povinen platit zákonný úrok z prodlení.

Článek IV.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje umožnit nájemci řádné užívání bytu, jakož i k poskytování nezbytných služeb dle čl. III. odst. 2.
2. Pronajímatel je dále povinen na své náklady udržovat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, a to po celou dobu trvání nájmu.

Článek V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen řádně a včas hradit nájemné a úhrady za služby dle čl. III., odst. 1 a 2.
2. Nájemce je oprávněn užívat byt a požívat plnění (služby), jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno, a to řádně, za úhradu a v rozsahu a za podmínek stanovených obecně závaznými právními předpisy a touto smlouvou.

3. Nájemce je povinen pronajatý byt udržovat v dobrém stavu a opatrovat a chránit s maximální možnou péčí vybavení bytu, jakož i jiný majetek pronajímatele či třetích osob nalézající se v pronajatém bytě.
4. Nájemce je povinen odstranit veškeré závady a poškození, které v bytě způsobil on sám nebo osoby, kterým vstup do bytu umožnil. Pokud se tak nestane, bude pronajímatel oprávněn požadovat od nájemce úhradu nákladů, které mu vzniknou v souvislosti s provedením nezbytných oprav.
5. Nájemce je povinen nést veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami bytu a umožnit pronajímateli na základě předchozí výzvy kontrolu stavu pronajatého bytu, která se uskuteční v pracovní den a za osobní přítomnosti nájemce nebo jím zmocněné osoby.
6. Pro potřeby této smlouvy se za běžnou údržbou a drobnými opravami bytu rozumí vše, co není dle stanov družstva určeno jako opravy a údržba prováděné a financované pronajímatelem (družstvem) a nachází se uvnitř pronajatého bytu, včetně vstupních dveří bytu.
7. Nájemce se zavazuje užívat pronajatý byt v souladu s obecně platnými pravidly soužití a nerušit svým chováním ostatní uživatele domu a okolí.
8. Nájemce je oprávněn přijmout do své domácnosti nového člena pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, to neplatí, jedná-li se o osobu blízkou nebo další případy zvláštního zřetele hodné. Zvýšení počtu členů nájemcovy domácnosti je povinen nájemce oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději do 2 měsíců. Snížení počtu členů nájemcovy domácnosti nájemce oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu.
9. Pokud nájemce v bytě trvale bydlí, je oprávněn dát část bytu do podnájmu třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.
10. Pronajímatel požaduje, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu.
11. Stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bytu může nájemce provádět výlučně s předchozím písemným souhlasem pronajímatele a na své náklady.
12. Nájemce se zavazuje písemně oznamovat pronajímatel bez zbytečného odkladu nutnost provedení rozsáhlejších oprav nebo údržby bytu a umožnit takové opravy, jinak odpovídá za škodu, která v důsledku prodlení vznikne.
13. V případě, že nájemce poruší nebo nesplní některou ze svých povinností uvedených v odst. 3 až 12 tohoto článku, je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit.

VI.

Další ustanovení

1. Nájemce prohlašuje, že na sebe převzal nebezpečí změny okolností. V případě, že dojde ke změně okolností tak podstatné, že tato změna založí v právech a povinnostech smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr, kdy bude nájemce znevýhodněn, nájemce nemá právo se domáhat vůči pronajímateli obnovení jednání o smlouvě.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce není oprávněn určit, na co a v jakém pořadí budou jeho plnění poskytovaná pronajímateli započtena. Smluvní strany dále sjednaly, že v případě prodlení lze požadovat i úroky z úroků.
3. Smluvní strany dále sjednaly, že nájemce není oprávněn postoupit svoji pohledávku vůči pronajímateli jiné osobě.

4. Pronajímatel není povinen přijmout plnění, které mu se souhlasem nájemce nabídne třetí osoba, pronajímatel není ani povinen svoji pohledávku za nájemcem postoupit třetí osobě, pokud by třetí osoba plnila dluh za nájemce.
5. Smluvní strany dále sjednávají, že pronajímatel má právo na náhradu škody vzniklou nesplněním peněžitého dluhu i tehdy, je-li kryta úroky z prodlení.
6. Dále si smluvní strany sjednaly, že nájemce není oprávněn jednostranně započíst svoji pohledávku vůči pronajímateli.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma stranami a účinnosti dnem [REDACTED]
2. Veškeré změny a dodatky k této smlouvě jsou platné pouze po dohodě obou stran formou písemného dodatku.
3. Všechna práva a povinnosti přecházejí na případné právní nástupce obou stran.
4. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 vyhotoveních, z nichž po 1 obdrží každá smluvní strana.
5. Otázky touto smlouvou výslovně neupravené, zejména ostatní práva a povinnosti smluvních stran z nájemního vztahu, možnosti jeho změn, způsoby jeho skončení včetně povinnosti poskytnout náhradu, případy, ve kterých je pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu apod., se řídí obecně závaznými právními předpisy České republiky.
6. Písemnosti mezi smluvními stranami se doručují na adresy v členské evidenci, nebyla-li druhé smluvní straně písemně sdělena doručovací adresa odlišná od adresy uvedené v této smlouvě.
7. Pro doručování dle této smlouvy dál platí, že pokud si adresát nepřevzme doporučenou zásilku doručovanou prostřednictvím držitele poštovní licence, má se za to, že tato byla doručena dnem, kdy adresátovi bylo oznámeno její uložení, a to bez ohledu na to, zda se na adrese dle této smlouvy nebo jiné doručovací adrese v době doručování zdržoval.
8. Pokud by kterékoliv ustanovení této smlouvy bylo shledáno neplatným či nevykonatelným, ostatní ustanovení této smlouvy tím zůstávají nedotčena.

V Ostravě [REDACTED]

[REDACTED]

Pronajímatel

[REDACTED]

Nájemce

Bytové družstvo SLEZAN-Poruba

Ivana Sekaniny 1806

708 00 OSTRAVA-PORUBA

IČO 2537521