

## DODATEK SMLOUVY O NÁJMU DRUŽSTEVNÍHO BYTU

Bytové družstvo: Bytové družstvo občanů Máj  
se sídlem: 742 02 Šenov u Nového Jičína, Dukelská 253  
IČ: 146 148 80  
zapsáno ve veřejném rejstříku vedeném KS v Ostravě, v oddíle Dr.XX, vložka 27  
číslo účtu: 888 310 /0300 vedený u ČSOB a.s., pobočka Nový Jičín  
(dále jen „družstvo“) na straně jedné

a

Pan/í (jméno a příjmení): .....  
datum narození/r.č.: .....  
bytem: .....

.....  
( člen dále také jen jako „nájemce“) na straně druhé

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku tento dodatek ke smlouvě o nájmu družstevního bytu ve formě úplného znění (dále jen „nájemní smlouva“) následovně:

### I. Úvodní ustanovení

1. Nájemce je členem družstva. S členstvím nájemce v družstvu je spojeno právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu za podmínek určených stanovami družstva v případě, kdy se nájemce stává členem družstva bez právního předchůdce. 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.
2. Účelem této smlouvy je upravit blíže práva a povinnosti stran vyplývající z užívání družstevního bytu členem družstva (nájemcem).

### II. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je nájem bytu č. .... o velikosti ..... včetně WC, koupelny, komory, sklepního boxu<sup>\*)</sup>, výtahu <sup>\*)</sup>, společných prostor v domě, nacházející se v..... podlaží domu č.p. .... č.o. ....na stavebním pozemku č....., který se nachází v katastrálním území, obec Nový Jičín – Dolní Předměstí, na adrese Nový Jičín, ..... (dále jen „byt“, „dům“ a „pozemek“), který je ve vlastnictví družstva.
2. Celková podlahová plocha bytu s příslušenstvím a podlahová plocha rozhodná podle předpisů, kterými se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele je uvedena v „ Měsíčním předpise pevných a zálohových plateb spojených s užíváním bytu“.
3. Nájemné za užívání družstevního bytu se řídí ustanoveními Vnitrodružstevní směrnice č.01/2013 Směrnice o nájemném z družstevních bytů a družstevních nebytových prostorů a úhradách za plnění spojená s užíváním těchto bytů a nebytových prostor.

4. Družstvo tímto přenechává nájemci byt do užívání za podmínek stanovených touto smlouvou a stanovami družstva. Nájemce byt přijímá do svého užívání a zavazuje se plnit řádně a včas své povinnosti vyplývající z této smlouvy a stanov družstva. S nájmem bytu je spojeno také právo nájemce užívat společné prostory a zařízení domu a požívat plnění spojená s užíváním bytu.
5. Nájemci vzniká právo užívat byt počínaje.....
6. Tato smlouva se uzavírá na dobu neurčitou\*<sup>1</sup>.
7. Tato smlouva se uzavírá na dobu určitou \*<sup>1</sup> od ..... do .....
8. S nájemcem bude byt užívat jeho ....., celkem bude/budou byt vedle nájemce užívat ..... osob/y.

### III. Předání bytu do užívání

1. Družstvo přenechává nájemci byt do užívání.
2. V případě převodu družstevního podílu předává nájemci byt původní člen družstva – převodce družstevního podílu. V případě přechodu družstevního podílu děděním vstupuje nájemce jako dědic do práv a povinností původního člena družstva – zůstavitele družstevního podílu ke dni úmrtí zůstavitele a byt se fyzicky nepředává.
3. Nájemce se seznámil se stavem bytu a přebírá jej do užívání bez výhrad.

### IV. Nájemné a služby

1. Nájemce je povinen platit nájemné za užívání bytu a náklady na plnění spojená s užíváním bytu (dále jen „služby“).
2. Podrobnosti týkající se těchto plateb včetně rozpisu zahrnutých položek, způsobu stanovení výše záloh pro jednotlivé byty, splatnosti, způsobu rozúčtování, vyúčtování a vypořádání rozdílů z vyúčtování, jsou upraveny směrnicí družstva č. 01/2013, která je pro nájemce jakožto člena družstva závazná.
3. Výše nájemného připadající na předmětný byt a celková výše záloh na služby spojené s užíváním předmětného bytu ke dni podpisu této smlouvy jsou uvedeny v „Měsíčním předpise pevných a zálohových plateb spojených s užíváním bytu“, který je přílohou této smlouvy.
4. O stanovení celkové výše plateb nájemného a záloh na služby rozhoduje představenstvo družstva. Jestliže dojde na základě rozhodnutí představenstva o změně celkové výše plateb nebo na základě rozhodnutí nejvyššího orgánu družstva o změně směrnice ke změně výše nájemného a/nebo záloh na služby, je družstvo povinno informovat o tom nájemce alespoň 1 měsíc předem. Nájemce je povinen hradit upravenou výši plateb počínaje druhým kalendářním měsícem po doručení oznámení. Jestliže však dochází ke změně výše měsíční zálohy na služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména po změně rozsahu nebo kvality služby, může být změněná měsíční záloha na služby požadována již od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy.

## V. Změny výše plateb

1. Příslušný orgán družstva rozhoduje o:
  - a) celkové výši nájemného s přihlédnutím k předpokládaným nákladům podle zásad upravených stanovami družstva a dalšími předpisy družstva,
  - b) rozsahu poskytovaných služeb a měsíční výši záloh na tyto služby. Není-li přijato rozhodnutí družstva, určí družstvo nájemci výši měsíční zálohy za jednotlivé služby jako měsíční podíl z předpokládaných ročních nákladů na služby z uplynulého roku, nebo podle posledního zúčtovacího období, anebo z nákladů odvozených z předpokládaných cen běžného roku;
2. Družstvo má právo změnit v průběhu roku výši měsíční zálohy na nájemné v závislosti na předpokládaných nákladech na správu družstevních bytů. Družstvo je povinno informovat o tom nájemce alespoň 1 měsíc předem. Nájemce je povinen hradit upravenou výši plateb počínaje druhým kalendářním měsícem po doručení oznámení.
3. Družstvo má právo změnit v průběhu roku výši měsíční zálohy na služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména po změně rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy. Změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení odůvodněna.

## VI. Sankce

1. V případě prodlení s peněžitým plněním, které spočívá v placení nájemného nebo ve vrácení přeplatku nebo zaplacení nedoplatku z vyúčtování záloh na nájemné a přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, se strany dohodly, že vzniká smluvní straně povinnost uhradit druhé smluvní straně úrok z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky denně, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení.
2. V případě prodlení s peněžitým plněním, které spočívá v placení záloh na služby spojené s užíváním bytu nebo ve finančním vyrovnání z vyúčtování služeb, které přesahuje 5 dnů ode dne jeho splatnosti, je smluvní strana povinna uhradit druhé smluvní straně poplatek z prodlení ve výši 1 promile dlužné částky, nejméně však 10 Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. To neplatí, pokud byl poplatek uplatněn podle jiného právního předpisu. Pokud nebude poplatek z prodlení stanoven žádným právním předpisem, použije se pro prodlení s peněžitým plněním podle tohoto odstavce úrok z prodlení uvedený v odst. 1 tohoto článku.

## VII. Práva a povinnosti družstva

1. Družstvo je oprávněno:
  - a) vydat „Domovní řád“, který upraví podrobnosti užívání bytů, nebytových prostor a společných částí domu; domovní řád je pro nájemce závazný okamžikem jeho vyvěšení na informační desce v domě;
  - b) vymezit z technických nebo estetických důvodů pravidla pro provádění oprav a běžné údržby bytu, k nimž je podle čl. VIII., odst. 2, písm. e) této smlouvy povinen nájemce;
  - c) provést po předchozím upozornění nájemce opravy a běžnou údržbu bytu, k níž je povinen nájemce podle čl. VIII., odst. 2, písm. e) této smlouvy. Družstvo je po provedení opravy nebo běžné údržby bytu podle tohoto ustanovení oprávněno požadovat od nájemce zaplacení náhrady.
  - d) odstranit závady a poškození, které na domě způsobil nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, pokud tuto škodu ani po předchozím upozornění družstva nájemce neodstraní, a požadovat od nájemce náhradu;
  - e) požadovat po nájemci, aby bez zbytečného odkladu odstranil stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě, které nájemce provedl bez předchozího písemného souhlasu družstva;
  - f) zadržet movité věci, které má nájemce v bytě na úhradu pohledávky družstva vůči nájemci.

2. Družstvo je povinno:
  - a) přenechat a udržovat byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání; a
  - b) provádět a hradit veškeré opravy vyjma údržby a oprav bytu, které je podle stanov družstva povinen hradit nájemce, pokud se družstvo s nájemcem nedohodne jinak.

## VIII.

### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je oprávněn:
  - a) v případě, že družstvo nesplní svoji povinnost, odstranit závady, které brání řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon práva nájemce ohrožen, a to ani v dodatečně lhůtě uvedené v písemném oznámení nájemce, je nájemce oprávněn tyto závady v nezbytné míře odstranit a požadovat po družstvu náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u družstva bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 6 měsíců od odstranění závad. Jinak právo na náhradu nákladů nájemci zanikne;
  - b) provádět stavební úpravy bytu nebo jinou podstatnou změnu bytu jen s předchozím písemným souhlasem družstva;
  - c) požadovat přiměřenou slevu na nájemném za podmínek určených stanovami družstva. Toto právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců ode dne, kdy člen – nájemce vadu zjistil nebo mohl zjistit.
2. Nájemce je povinen:
  - a) užívat byt pouze v souladu s jeho účelem, tj. k bydlení;
  - b) hradit řádně a včas nájemné a úhrady za služby poskytované s užíváním bytu;
  - c) užívat byt, společné prostory domu i společná zařízení obvyklým a přiměřeným způsobem a při výkonu svých práv dbát, aby byla zajištěna práva ostatních bydlících osob v domě;
  - d) přenechat byt nebo jeho část do užívání třetí osobě pouze s předchozím písemným souhlasem družstva; toto omezení se nevztahuje na členy nájemcovy domácnosti, kterými jsou příbuzní v řadě přímé, zeť, snacha a osoby nájemcovy blízké. Zároveň je povinen 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 podmínkách;
  - e) provádět a hradit veškeré opravy a běžnou údržbu v bytě, s výjimkou oprav a údržby, k nimž je povinno družstvo podle čl. VII., odst. 2;
  - f) provádět na svůj náklad výměnu vybavení a zařízení bytu;
  - g) udržovat elektrospotřebiče a plynové spotřebiče včetně příslušných rozvodů od hlavního jističe elektroinstalace/měřiče v provozuschopném stavu a zajišťovat jejich pravidelné revize;
  - h) oznamovat bez zbytečného odkladu družstvu potřebu těch oprav v bytě, které má nést družstvo, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla;
  - i) oznámit bez zbytečného odkladu a písemně družstvu závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje užívání bytu nebo domu;
  - j) oznamovat do 15 dnů každou změnu počtu osob užívajících byt;
  - k) dbát na to, aby na bytě, na bytech nebo nebytových prostorách užívaných jinými osobami, na společných částech domu nebo zařízeních nevznikla škoda;
  - l) odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí;
  - m) nahradit družstvu zvýšené náklady na údržbu společných částí domu, pokud tyto zvýšené náklady vyvolá chov zvířete nájemcem v bytě;
  - n) umožnit po předchozí písemné výzvě družstvu a osobě/osobám, kterou/které tím družstvo pověří, přístup do bytu za účelem:
    - a. zajištění řádné údržby bytu;
    - b. vyžadují-li to nezbytné úpravy, provoz a opravy ostatních bytů, nebytových prostorů nebo domu jako celku;
    - c. provedení kontroly stavu bytu;
    - d. provedení udržovacích prací, rekonstrukcí a oprav realizovaných přímo družstvem;
    - e. instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody;
    - f. odpočtu naměřených hodnot na zařízeních pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody; nebo

g. instalace, údržby, oprav a kontroly dalších technických zařízení, pokud jsou součástí bytu a patří družstvu.

Předchozí výzva se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení;

- o) plnit povinnosti stanovené touto smlouvou a stanovami družstva a dodržovat pravidla stanovená v Domovním řádu, pokud je/bude v domě vydán, bez ohledu na to, zda je/bude Domovní řád vydán pronajímatelem nebo je/bude vydán jinou osobou odpovědnou za správu domu a pozemku;
- p) oznámit včas družstvu 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 družstvo.

## IX.

### Skončení nájmu

1. Nájem družstevního bytu zaniká:
  - a) zánikem členství nájemce v družstvu;
  - b) písemnou dohodou mezi družstvem a nájemcem ke dni stanoveném v dohodě;
  - c) písemnou výpovědí nájemce družstevního bytu, když délka výpovědní doby činí tři měsíce a její běh se počíná 1. dnem měsíce následujícím po měsíci, v němž výpověď byla doručena družstvu;
  - d) uplynutím doby v případě, že nájem družstevního bytu byl sjednán na určitou dobu; nebo
  - e) vznikem vlastnictví nájemce k bytu.
2. Nájemce, jemuž zanikl nájem družstevního bytu a nestal se jeho vlastníkem, je povinen byt vyklidit, bez nároku na jakoukoliv bytovou náhradu.
3. V případě, že členství nájemce v družstvu skončí převodem družstevního podílu, je nájemce povinen předat byt nabyvateli družstevního podílu.
4. V případě, že členství nájemce skončí z jiného právního důvodu, např. dohodou, vystoupením nebo vyloučením, odevzdá nájemce byt družstvu v den, kdy jeho členství končí.
5. Byt je považován za odevzdaný, obdrží-li družstvo/nabyvatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v němž jej převzal, odstranit v bytě změny, které provedl bez souhlasu družstva, pokud nesdělí družstvo nájemci, že odstranění změn nežádá. Změny provedené se souhlasem družstva odstraní nájemce, pokud si 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 družstva. Nájemce nebude požadovat po skončení nájmu protihodnotu toho, o co se zvýšila hodnota věci.
6. Nedojde-li k vyklizení bytu, je jeho další užívání přípustné pouze na základě písemné nájemní smlouvy s družstvem.
7. Nájem bytu se nikdy neobnovuje ani nevzniká automaticky, a to ani v případech, kdy nájemce užívá byt v dobré víře, že je nájem po právu, nebo pokud nájemce po zániku nájmu užívá byt i nadále a družstvo ho nevyzve k odevzdání bytu.

## X.

### Závěrečná ustanovení

1. Práva a povinnosti mezi družstvem a členem neupravená touto smlouvou se řídí stanovami družstva, zákonem o obchodních korporacích, občanským zákoníkem a souvisejícími předpisy.
2. Tato smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom.

3. Veškeré změny nebo doplňky k této smlouvě mohou být prováděny jen písemnou formou.
4. Smluvní strany si smlouvu přečetly a s jejím obsahem souhlasí. Potvrzují, že si mezi sebou ujednaly všechny náležitosti, které považují za nezbytné pro uzavření této smlouvy. Na důkaz toho připojují ke smlouvě své podpisy.
5. Tato smlouva nahrazuje veškerá dosavadní ujednání mezi družstvem a členem ohledně užívání bytu, včetně veškerých ujednání mezi družstvem a právním předchůdcem člena.

V ..... dne .....

V.....dne .....

.....  
Ing. Jiří Kureš  
předseda představenstva

.....  
Nájemce

.....  
Jiří Miech  
místopředseda představenstva

.....  
Nájemce