

## Nájemní smlouva pro nečleny na dobu určitou

dle Nového občanského zákoníku §§2240 až 2278 a §§ 2285 až 2295

uzavřená mezi

název: **Stavební bytové družstvo Rozvoj Sokolov**

adresa: **Nádražní 42, 356 01 Sokolov**

IČ: **00041254**

dále jen „**pronajímatel**“

a

pan/í:

rodné číslo:

dále jen „**nájemce**“

Na základě ujednání pronajímá pronajímatel na dobu určitou od ..... do ..... shora uvedenému nájemci družstevní byt v obci ; ulice ; čp. ; číslo bytu ; o velikosti se standardním vybavením v těchto bodech:

1. Součástí smlouvy je zajištění nezbytných služeb souvisejících s užíváním bytu spolu s ostatními byty v domě a to za úplatu. Způsob rozúčtování cen je určen v evidenčním listě, který se může měnit s vývojem souvisejících předpisů.
2. Nájemce souhlasí se zvyšováním, případně snižováním poplatku za užívání bytu podle toho, jak se vyvíjí obvyklé ceny služeb spojené s užíváním bytu, případně dle rozhodnutí příslušného orgánu (členská schůze, shromáždění SV, představenstvo družstva).
3. Poplatek za užívání bytu je nájemce povinen hradit vždy do 25 dne měsíce. Při opožděné platbě je ujednáno uhradit úrok 40% ročně z dlužné částky.
4. Vyúčtování bude doručeno nájemci proti podpisu nebo poštou nejpozději do 4 měsíců od konce minulého zúčtovacího období. Nepřevezme-li vyúčtování na nahlášené adrese, má se za to, že vyúčtování převzal.
5. Vyplácení přeplatků a zaplacení nedoplatků bude uskutečněno do dalších čtyř měsíců, tj. do 8 měsíců od konce minulého zúčtovacího období. Toto období je určeno s ohledem na vyřizování možných reklamací, viz. zákon 67/2013 Sb.
6. Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro řádné chování a udržování pořádku v domě dle Občanského zákoníku, rozhodnutí členské schůze, případně shromážděním SV.
7. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu a opravy související s užíváním bytu. Dále zajišťuje revizní prohlídky rozvodů elektřiny, plynu a připojených

spotřebičů i odstranění případných závad.

8. Nájemce má právo chovat v bytě 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 nebo bytu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli. Stálý štěkot, čistota v domě, nepřiměřený zápach vycházející z bytu se má za závažné porušení smlouvy a je důvodem k neprodloužení nájemní smlouvy.
9. Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, příkladně výměnu oken, výměnu stoupacích rozvodů, úpravy a opravy ústředního topení, odečty, kontrolu měřidel a stavu bytu nebo prohlídku technického stavu bytu.
10. (1) Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobu pronajímatel.  
(2) Nesplní-li nájemce svou povinnost podle odstavce 1, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma, jinak je důvodem k neprodloužení nájemní smlouvy.
11. (1) Nájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena 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 závažně porušil svou povinnost a je důvodem k neprodloužení nájemní smlouvy.  
(2) Nájemce se zavazuje, že v domácnosti bude žít 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. Sníží-li se počet osob domácnosti, oznámí to nájemce neprodleně pronajímateli bez zbytečného odkladu. § 2272 NOZ
12. (1) V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze se souhlasem pronajímatele.  
(2) Žádost o udělení souhlasu k podnájmu i souhlas s podnájmem vyžadují písemnou formu – podnájemní smlouvu. Nevyjádří-li se pronajímatel k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný; to neplatí, pokud byl dán zákaz podnájmu. § 2275 NOZ
13. Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanovením § 2274 a 2275, hrubě tím poruší svou povinnost a je důvodem k neprodloužení nájemní smlouvy.
14. Podnájem končí společně s nájmem. Končí-li nájem, sdělí do nájemce podnájemci s uvedením rozhodných skutečností; jimi jsou zejména den skončení nájmu a popřípadě i délka výpovědní doby a počátek jejího běhu. § 2277 NOZ

15. Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem zvonu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve, nejvýše ale na dobu dvou let; to neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva vyžaduje písemnou formu. § 2285 NOZ
16. (1) Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.  
(2) Vypoví-li nájem pronajímatel, poučí nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná. § 2286 NOZ
17. Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou nebo neurčitou v tříměsíční výpovědní době. § 2288 NOZ
18. (1) Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu.  
(2) Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.  
(3) Neuvede-li pronajímatel ve výpovědi, v čem spatřuje zvláště závažné porušení nájemcovy povinnosti, nebo nevyzve-li před doručením výpovědi nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav, k výpovědi se nepřihlíží.  
(4) Za zvláště závažné porušení povinností je neplnění povinností uvedených v čl. 13 Stanov družstva. § 2291 NOZ
19. Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned. (Podle svědectví sousedů se v bytě neobjevuje více než 1 měsíc, oznámil sousedům, že odchází z bytu apod.). § 2292 NOZ
20. Nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. § 2293 NOZ

*V Sokolově, dne:*

.....

***SBD Rozvoj Sokolov***

.....

***nájemce***