

Vnitřní předpis č. xx /20xx upravující postup při pronájmu společného a/nebo nebytového prostoru (dále též jen „nebytový prostor“)

SMĚRNICE O PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR V OBJEKTECH DRUŽSTVA

Zpracovalo: představenstvo bytového družstva

Rok zpracování 2021

Projednáno na představenstvu dne 14. 9. 2021 a 1. 6. 2022

Projednáno a schváleno na členské schůzi dne xx. xx. 202x

ČLÁNEK 1 PREAMBULE:

Bytové družstvo Stříbrského 686–689, se sídlem Praha 4, Stříbrského 689, PSČ 149 00, IČO 270 67 025 (dále jen **BD** nebo **Družstvo**) postupuje při nakládání s nebytovými prostory ve své nemovitosti v souladu s tímto předpisem, který schválila členská schůze Družstva dne xx. xx. 202x pod bodem xx.

ČLÁNEK 2 TYPY PRONÁJMŮ A SPECIFIKACE NEBYTOVÝCH PROSTOR URČENÝCH K PRONÁJMU:

1. Družstvo pronajímá nebytové prostory specifikované v příloze č. 1 k dlouhodobým nebo krátkodobým pronájmům svým:
 - a. Členům BD, nebo
 - b. nájemcům BD, kteří nejsou členy BD, případně
 - c. podnájemcům bytů svých členů.(dále také souhrnně jen jako „**žadatelé**“ samostatně též „**žadatel**“)

Družstvo nepronajímá nebytové prostory ke komerčním účelům. Družstvo nepronajímá nebytové prostory žadatelům, kteří mají splatný dluh vůči Družstvu, s jehož úhradou jsou v prodlení.

2. Krátkodobý pronájem – jedná se o pronájem maximálně na šest měsíců.
3. Dlouhodobým pronájemem se rozumí pronájem nebytových prostor na dobu neurčitou nebo dobu delší než jeden rok.
4. Družstvo uveřejňuje na svých webových stránkách nebo na jiném vhodné místě, dostupném členům dálkovým přístupem, seznam aktuálně volných (neobsazených) nebytových prostor, o které mohou žadatelé požádat a seznam obsazených nebytových prostor, u kterých uvede předpokládané datum ukončení nájmu, a to ve formě přílohy č. 1. Obdobně uveřejní i informaci o výpovědi nájmu a doby uplynutí výpovědní doby, případně jiném ukončení nájmu.
5. U krátkodobých pronájmů nebytových prostor o uzavření nájemní smlouvy na pronájem nebytových prostor rozhoduje Představenstvo Družstva v souladu s tímto předpisem.
6. U dlouhodobých pronájmů může představenstvo Družstva, v případech, kdy je konání členské schůze v nejbližší době nepravděpodobné, uzavřít nájemní smlouvu na dobu určitou do doby nejbližšího konání členské schůze a současně s tím předložit nájemní smlouvu na dlouhodobý pronájem členské schůzi ke schválení, nebo zajistit hlasování per rollam o návrhu na její uzavření.
7. Stavební úpravy měnící dispozici nebytových prostor nejsou u krátkodobého ani dlouhodobého pronájmu povoleny.

ČLÁNEK 3 PODÁNÍ ŽÁDOSTI:

1. Nebytové prostory v objektech Družstva se pronajímají na základě písemné žádosti, kterou žadatel zašle prostřednictvím datové schránky, nebo e-mailem na emailovou adresu bdstribrskeho@seznam.cz, datovou schránkou, nebo doporučenou zásilkou prostřednictvím držitele poštovní licence do sídla Družstva. Žádost musí mít náležitosti stanovené tímto předpisem.
2. V případě že žádost nebude mít náležitosti stanovené tímto předpisem, představenstvo Družstva vyzve žadatele k odstranění vad žádosti a stanoví mu přiměřenou lhůtu k jejich odstranění. Neodstraní-li žadatel vady žádosti ani v dodatečné lhůtě, nebude dále k žádosti přihlíženo. V případě odstranění vad žádosti je okamžikem doručení žádosti okamžik odstranění vad žádosti. Rozhodný pro stanovení okamžiku doručení je pouze den doručení žádosti (nikoliv jeho přesný čas).
3. Žádost směřující k nebytovému prostoru, který není určen ke krátkodobému nebo dlouhodobému pronájmu, představenstvo BD odmítne.

ČLÁNEK 4 NÁLEŽITOSTI ŽÁDOSTI:

Písemná žádost o pronájem nebytových prostor musí obsahovat:

KRÁTKODOBÉ PRONÁJMY: (MAX. 6 MĚSÍCŮ)

1. Identifikaci žadatele a jeho kontaktní údaje (včetně zejména kontaktní a emailové adresy).
2. Označení prostoru dle přílohy č. 1, o jehož pronájem má žadatel zájem.
3. Způsob využití prostor.
4. Dobu, na kterou žádá o uzavření pronájmu.

DLOUHODOBÉ PRONÁJMY:

1. Identifikaci žadatele a jeho kontaktní údaje (včetně zejména kontaktní a emailové adresy).
2. Označení prostoru dle přílohy č. 1, o jehož pronájem má žadatel zájem.
3. Plánek požadovaných prostor – žadatel je oprávněn využít dokumentaci k prohlášení vlastníka dostupnou na webu Družstva [BDS - zamereni \(vintr.eu\)](https://www.bds-zamereni.vintr.eu) obsahující rozměry, způsob a místa napojení energií, případně návrh úprav nebytového prostoru, které jsou na základě tohoto předpisu připuštěny.

ČL.4 POSTUP PŘI VYŘIZOVÁNÍ ŽÁDOSTI A ROZHODNUTÍ O ŽÁDOSTI:

KRÁTKODOBÉ PRONÁJMY:

1. Představenstvo BD po obdržení žádosti zkontroluje, zda splňuje náležitosti stanovené tímto předpisem a ověří, zda je požadovaný nebytový prostor volný a schválený členskou schůzí k pronájmu.
2. Pokud je nebytový prostor volný, zajistí představenstvo sepsání smlouvy o pronájmu nebytového prostoru a po podpisu nájemní smlouvy předá nájemci prostor k užívání.
3. Pokud o stejný nebytový prostor určený k pronájmu požádá více žadatelů z řad členů družstva, rozhoduje datum doručení žádosti o pronájem Družstvu nebo, jsou-li žádosti podány takovým způsobem, že mezi jednotlivými žádostmi není většího časového rozdílu než pět (5) pracovních dní, pak výše nájemného. V takovém případě oznámí představenstvo BD žadatelům, kteří své žádosti již podali, a současně je informuje o podmínkách takového výběru. Podmínky výběru musí být nastaveny transparentně a v souladu s rovným zacházením se všemi žadateli.
4. Výběr na základě kritéria výše nájemného bude proveden předkládáním nabídek na výši nájemného ve formě uzavřené bezpečnostní obálky. Otevření obálek se v takovém případě provádí za účasti žadatelů. Po otevření obálek s nabídkami nelze již nabídku vylepšovat.
5. V případě, že rozhodující bude kritérium časové, bude prostor pronajat žadateli za cenu stanovenou v Sazebníku nájemného, který tvoří přílohu č. 2 této směrnice.
6. Přidělení nebo zamítnutí pronájmu se sděluje písemnou formou prostřednictvím datové schránky, nebo e-mailem na emailovou adresu, ze které byla žádost podána, nebo fyzicky poštou na poslední známou adresu trvalého pobytu. Důvody není představenstvo Družstva povinno oznamovat pouze v případě žadatelů, kteří nejsou členové BD. Proti rozhodnutí je přípustné odvolání ke kontrolní komisi BD. Odvolání musí být odůvodněno. Na základě odvolání je kontrolní komise BD oprávněna rozhodnutí zrušit, jestliže nebyl dodržen postup podle tohoto přepisu nebo jsou dány jiné důvody hodné zvláštního zřetele narušující transparentnost a zásadu rovného zacházení se všemi žadateli. V případě zrušení rozhodnutí ze strany kontrolní komise rozhoduje o žádosti/ech opětovně představenstvo BD. Tím není dotčeno právo odvolat se i proti novému rozhodnutí.
7. V případě žadatelů, kteří nejsou členy BD, je oprávněno představenstvo BD podmínit předání nebytového prostoru do užívání úhradou platby nájemného na dobu trvání nájmu, je-li doba nájmu kratší než jeden rok.
8. Krátkodobý pronájem lze prodloužit pouze v případě, že o pronájem prostoru neprojeví zájem jiný zájemce. Krátkodobý pronájem nelze cyklit nad 1 rok.

DLOUHODOBÉ PRONÁJMY:

1. Představenstvo BD po obdržení žádosti zkontroluje, zda splňuje náležitosti stanovené tímto předpisem a ověří, zda je požadovaný nebytový prostor volný a schválený členskou schůzí k pronájmu k dlouhodobému pronájmu.
2. Pokud je nebytový prostor volný, nechá představenstvo připravit smlouvu o dlouhodobém pronájmu nebytového prostoru.
3. Pokud o stejný nebytový prostor určený k pronájmu požádá více žadatelů z řad členů Družstva, rozhodne o tom, komu bude svěřen prostor do dlouhodobého nájmu, členská schůze. Členská schůze přitom bude vyhodnocovat veškerá relevantní kritéria, kterými je jak datum doručení žádosti o pronájem Družstvu, tak nabízená výše nájemného, tak další případné okolnosti (účel a účelnost využití prostoru, společný zájem ostatních členů družstva, stavebnětechnické hledisko apod.). V takovém případě oznámí představenstvo BD žadatelům, kteří své žádosti již podali, a současně je informuje o podmínkách, resp. významných kritériích takového výběru. Kritéria výběru musí být nastavena transparentně a v souladu s rovným zacházením se všemi žadateli.

Vyhodnocení kritéria výše nájemného bude provedeno buď:

- předkládáním nabídek na výši nájemného ve formě uzavřené a zabezpečené obálky otevíření obálek se v takovém případě provádí za účasti žadatelů; po otevíření obálek s nabídkami nelze již nabídku vylepšovat.

Představenstvo je oprávněno pověřit organizací výběru třetí osobu. Nejnižší výše nájemného musí odpovídat výši nájemného stanovené v Sazebníku nájemného, který tvoří přílohu č. 2 této směrnice.

4. Představenstvo pak předloží členské schůzi k rozhodnutí, s kterým žadatelem bude smlouva o dlouhodobém pronájmu uzavřena s tím, že předloží členské schůzi soupis všech kritérií a jejich vyhodnocení ze strany představenstva jako podklad k rozhodnutí členské schůze o tom, s kým bude smlouva uzavřena. Současně připraví představenstvo i návrh textu smlouvy o dlouhodobém pronájmu nebytového prostoru, který následně předloží představenstvo BD ke schválení členské schůzi Družstva. Rozhodnutí o výběru žadatele, jakož i schválení smlouvy o dlouhodobém pronájmu zařadí představenstvo na program nejbližší členské schůze nebo o těchto otázkách vyvolá hlasování per rollam.
5. Na dobu do projednání smlouvy o dlouhodobém pronájmu může představenstvo se žadatelem uzavřít smlouvu o krátkodobém pronájmu postupem uvedeným podle předchozí části.
6. Po schválení pronájmu členskou schůzí a podpisu smlouvy předá nájemci prostor k užívání, nebude-li ho mít již v držení na základě dříve uzavřené smlouvy o krátkodobém pronájmu.
7. V případě žadatelů, kteří nejsou členy BD, je oprávněno představenstvo BD podmínit předání nebytového prostoru do užívání úhradou první platby nájemného na první rok trvání nájmu nebo celou dobu trvání nájmu, je-li doba nájmu kratší než jeden rok.

ČL.5 NÁLEŽITOSTI SMLOUVY O PRONÁJMU NEBYTOVÝCH PROSTOR:

Smlouvu o pronájmu vypracuje představenstvo Družstva, případně na základě pokynu představenstva správní firma Družstva. Smlouvy o pronájmu budou odpovídat vzorům uvedeným v přílohách č. 3) a 4) tohoto předpisu. Představenstvo je oprávněno v odůvodněných případech se odchýlit od znění vzorů v takovém případě musí nájemní smlouva mít tyto náležitosti:

- I. Smluvní strany (identifikační údaje o pronajímateli a nájemci).
- II. Předmět pronájmu (adresu nebytového prostoru, popis prostor - např. suterén, rozměry, celkovou plochu, vybavení, údaje o připojení k TUV, SV, teplo, elektrické energie apod.)
- III. Účel pronájmu (např. uskladnění nábytku po dobu malování bytu).
- IV. Výše a splatnost nájemného a úhrad plnění poskytovaných s užíváním nebytového prostoru a další platební podmínky (je písemně stanoveno číslo účtu a variabilní symbol, na který bude nájem placen)
- V. Sankce za neplacení nájemného (0,05 % z dlužné částky za každý započatý den)
- VI. Práva a povinnosti smluvních stran (povinnost nájemce u dlouhodobých pronájmů např. zajistit požární posouzení, zajišťovat úklid, umožnit vstup pronajímateli ke kontrolám a údržbě, umožnění stavebních úprav nebo změna užívání jen s písemným povolením Družstva, nemožnost převodu prostor na třetí osobu apod.)
- VII. Doba trvání pronájmu a výpovědní doba (na dobu určitou s výpovědní dobou 1 měsíc pro krátkodobý pronájem, a 3 měsíce pro pronájem dlouhodobý; nebo na dobu neurčitou s výpovědní dobou 3 měsíce)
- VIII. Ukončení pronájmu (dohodou, výpovědí, při nedodržení rozhodujících pravidel pronájmu ukončení výpovědí s výpovědní dobou 1 měsíce)
- IX. Ostatní ujednání (účinnost smlouvy, podpisy účastníků, určení příloh ke smlouvě – vždy musí být výpočtový list nájmu).

ČL 6 PŘEDÁNÍ NEBYTOVÉHO PROSTORU:

1. Na počátku doby pronájmu předá představenstvo BD nebo jím pověřená osoba nájemci nebytový prostor do užívání.
2. Po uplynutí doby pronájmu převezme představenstvo BD nebo jím pověřená osoba od nájemce nebytový prostor.
3. O předání nebytového prostoru se vždy pořizuje protokol. Vzor protokolu tvoří přílohu č. 5 předpisu.

ČL 6 ZÁVĚREČNÁ A PŘECHODNÁ USTANOVENÍ

1. Tento předpis nabývá účinnosti sedm kalendářních dní po jeho schválení členskou schůzí Družstva.
2. Tento předpis se neuplatní na pronájem nebytových prostor před účinností tohoto předpisu, které ke dni účinnosti předpisu trvají.

V Praze dne xx. xx. xxxx

Přílohy:

- 1) Seznam nebytových prostor k pronájmu
- 2) Sazebník nájemného.
- 3) Vzor nájemní smlouvy na pronájem nebytových prostor – krátkodobé pronájmy
- 4) Vzor nájemní smlouvy na pronájem nebytových prostor – dlouhodobé pronájmy
- 5) Vzor protokolu o předání nebytového prostoru

PŘÍLOHA Č. 1

Vchod 686

Ke krátkodobému pronájmu jsou určeny tyto místnosti:

poř. č.	Místnost	specifikace	cena za m ² /rok ¹	výměra
SP 01.4	Prádelna	Suterén domu, vytápěný prostor	500 Kč	13,9 m ²

K dlouhodobému pronájmu jsou určeny tyto místnosti:

poř. č.	Místnost	specifikace	cena za m ² /rok ²	výměra
10	Strojovna výtahu (komora)	9 nadzemní podlaží, nevytápěná místnost	100 Kč	13,7 m ²

Vchod 687

Ke krátkodobému pronájmu jsou určeny tyto místnosti:

poř. č.	Místnost	specifikace	cena za m ² /rok ³	výměra
SP0 1.2	Malá sušárna	Suterén domu, vytápěný prostor	500 Kč	11,7 m ²
SP0 1.12	Sušárna	Suterén domu, vytápěný prostor	500 Kč	25,6 m ²

K dlouhodobému pronájmu jsou určeny tyto místnosti:

poř. č.	Místnost	specifikace	cena za m ² /rok ⁴	výměra
SP0 1.15	Žehlárna (mandl)	Suterén domu, vytápěný prostor	500 Kč	16,5 m ²
SP 9.2	Strojovna výtahu	9 nadzemní podlaží, nevytápěná místnost	100 Kč	13,2 m ²

¹ Sazebník zpoplatněných úkonů/služeb schválený členskou schůzí BD dne 19. 11. 2014

² Sazebník zpoplatněných úkonů/služeb schválený členskou schůzí BD dne 19. 11. 2014

³ Sazebník zpoplatněných úkonů/služeb schválený členskou schůzí BD dne 19. 11. 2014

⁴ Sazebník zpoplatněných úkonů/služeb schválený členskou schůzí BD dne 19. 11. 2014

Vchod 688

Ke krátkodobému pronájmu jsou určeny tyto místnosti:

poř. č.	Místnost	specifikace	cena za m ² /rok ⁵	výměra
SP01.3	Prádelna	Suterén domu, vytápěný prostor	500 Kč	16,5 m ²

K dlouhodobému pronájmu jsou určeny tyto místnosti:

poř. č.	Místnost	specifikace	cena za m ² /rok ⁶	výměra
08	Strojovna výtahu	7 nadzemní podlaží, nevytápěná místnost	100 Kč	16,1 m ²

Vchod 689

Ke krátkodobému pronájmu jsou určeny tyto místnosti:

poř. č.	Místnost	specifikace	cena za m ² /rok ⁷	výměra
SP01.2	Malá sušárna	Suterén domu, vytápěný prostor	500 Kč	9,9 m ²
SP01.13	Sušárna	Suterén domu, vytápěný prostor	500 Kč	25,3 m ²

K dlouhodobému pronájmu jsou určeny tyto místnosti:

poř. č.	Místnost	specifikace	cena za m ² /rok ⁸	výměra
SP01.3	Žehlárna	Suterén domu, vytápěný prostor	500 Kč	16,6 m ²
08	Strojovna výtahu	7 nadzemní podlaží, nevytápěná místnost	100 Kč	15,8 m ²

⁵ Sazebník zpoplatněných úkonů/služeb schválený členskou schůzí BD dne 19. 11. 2014

⁶ Sazebník zpoplatněných úkonů/služeb schválený členskou schůzí BD dne 19. 11. 2014

⁷ Sazebník zpoplatněných úkonů/služeb schválený členskou schůzí BD dne 19. 11. 2014

⁸ Sazebník zpoplatněných úkonů/služeb schválený členskou schůzí BD dne 19. 11. 2014

PŘÍLOHA Č.2

Sazebník nájemného odpovídající výňatku ze Sazebníku zpoplatněných úkonů/služeb – schváleného na členské schůzi Družstva dne 19.11.2014

Pronájem nebytového prostoru pro členy Družstva za vytápění a zateplený prostor	500,- Kč/m ² rok	Výše nájemného může být zvýšena za podmínek uvedených v příslušné směrnice o pronájmu nebytových prostor v objektech Družstva
Pronájem nebytového prostoru pro členy družstva za ostatní prostor	100,- Kč/m ² rok	Výše nájemného může být zvýšena za podmínek uvedených v příslušné směrnice o pronájmu nebytových prostor v objektech Družstva
Pronájem nebytového prostoru pro nečleny Družstva za vytápění a zateplený prostor	1 000,- Kč/m ² rok	Výše nájemného může být zvýšena za podmínek uvedených v příslušné směrnice o pronájmu nebytových prostor v objektech Družstva
Pronájem nebytového prostoru pro nečleny Družstva za ostatní prostor	800,- Kč/m ² rok	Výše nájemného může být zvýšena za podmínek uvedených v příslušné směrnice o pronájmu nebytových prostor v objektech Družstva
Poplatek za služby spojené s užíváním nebytového prostoru	100,- Kč/nebytový prostor a měsíc	Služby spojené s užíváním nebytového prostoru představují úklid společných prostor, dodávky tepla a vody (teplé a studené) a elektrické energie, jsou-li nebytové prostory přívodem uvedených medií vybaveny a nemají-li samostatné podružné měření.

PŘÍLOHA Č. 3

Smlouva o krátkodobém pronájmu nebytového prostoru

Bytové družstvo Stříbrského 686-689

se sídlem Praha 4 – Háje, Stříbrského 689, PSČ 14900

IČO: 27067025

zapsané v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, oddíl Dr., vložka 5907

zastoupené:

..... předsedou/místopředsedou představenstva

a

..... členem představenstva

(dále jen „pronajímatel“)

a

pan/paní.....

Bytem:

Narozený/á dne

(dále jen „nájemce“)

uzavírají tuto smlouvu o krátkodobém pronájmu nebytových prostor:

I. Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je pronájem nebytového prostoru – bývalé xxxx za podmínek dále stanovených v této smlouvě. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem domů čp. 686-689, stojících na pozemcích parc. č. 1054-1057 v katastrálním území 728233 Háje. Předmětem pronájmu je nebytový prostor v budovy Stříbrského 68x o celkové výměře xx m² plochy. Uvedený nebytový prostor se pronajímá nájemci vyklizený, vybavený topnými a osvětlovacími tělesy. Nebytový prostor se nájemci přenechává do užívání za účelem

II. Doba trvání pronájmu

Pronájem se sjednává na dobu určitou, počínaje dnem xx. xx. 202x a končí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, tj. do data xx. xx. 202x. Pronájem před uplynutím sjednané doby může skončit dohodou obou smluvních stran nebo na základě výpovědi smlouvy. Převed pronájmu je nepřipustný.

III. Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor v rozsahu a způsobem uvedeným v této smlouvě, je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a dodržovat zejména protipožární a bezpečnostní předpisy. Pokud v rámci obvyklého udržování vyvstane nutnost drobných oprav pronajatého nebytového prostoru, nájemce je provede svým nákladem a v souladu s příslušnými předpisy, přičemž pro účely obvyklého udržování se sjednává limit ve výši 3 000,- Kč za jednu opravu. Stavební úpravy nebytového prostoru měnící jeho dispozici jsou nepřípustné. Veškeré jiné stavební úpravy musí být písemně odsouhlaseny pronajímatelem, který je oprávněn k nim neudělit nebo udělit souhlas, případně stanovit podmínky, za nichž bude souhlas udělen. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provádět pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce má po dobu trvání této smlouvy právo časově neomezeného vstupu do pronajatých prostor. Nájemce se zavazuje dodržovat v okolí nebytového prostoru pořádek a vyvaruje se jeho narušování. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by vznikly v souvislosti s užíváním nebytového prostoru podle této smlouvy. Podnájem není přípustný.

IV. Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel předá nájemci uvedený nebytový prostor ve stavu způsobilém k užívání dle čl. I. této smlouvy. Pronajímatel jej v tomto stavu bude udržovat a zabezpečovat řádné plnění činností, jejichž poskytování je s užíváním prostoru spojeno, tj. zejména úklid včetně přístupových chodeb a výtahu. Pronajímatel zajistil pojištění celého objektu včetně vnitřního zařízení a vybavení na vlastní náklady. Pojištění věcí vnesených je záležitostí nájemce. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci nebo kontroly jejího stavu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

V. Nájemné, cena za služby a jejich úhrada

Nájemné je stanoveno ve výši xxx Kč za jeden m² za kalendářní rok. Cena za služby se sjednává na 100,- Kč měsíčně a zahrnuje odběr el. energie, vytápění a podíl na úklidu společných prostor. Za sjednanou dobu pronájmu tedy nájemce zaplatí celkem xxx Kč, skládajících se z nájemného za xxx dnů ve výši xxx Kč a služeb ve výši xxx,- Kč. Stanovené nájemné a cena za služby je splatné nejpozději xx. xx.202x na účet pronajímatele, vedeného u ČSOB a.s., č. ú. 217274731/0300. V případě nedodržení termínu splatnosti nájemného je nájemce povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý započatý den prodlení. Dnem zaplacení platby se rozumí den, kdy nájemné bude připsáno na účet pronajímatele.

Alternativně:

Stanovené nájemné a cena za služby bylo nájemcem uhrazeno před uzavřením smlouvy/ke dni uzavření smlouvy na účet pronajímatele, vedeného u ČSOB a.s., č. ú. 217274731/0300 dne

VI. Zánik smlouvy

1. Smlouva a nájemní vztah, který založila, zaniká:
 - uplynutím doby nájmu;
 - písemnou dohodou smluvních stran
 - uplynutím výpovědní doby
2. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 1 měsíc a počne běžet první den měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
3. V případě, že nájemce neplní svoje povinnosti stanovené touto smlouvou, zejména: nehradí nájemné a/nebo cenu za služby; nedodržuje v okolí nebytového prostoru pořádek, XXX, je pronajímatel vypovědět smlouvu s výpovědní dobou v délce 1 měsíce, která počne běžet první den měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení s ohledem na porušování povinností nájemce při užívání prostor, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

VII. Předání a vyklizení nebytového prostoru při skončení nájmu

1. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu vyklidit nebytový prostor a předat jej pronajímateli.
2. Za každý den prodlení s vyklizením dle předchozího odstavce je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši XXXX Kč za každý započatý den prodlení. Nájemce přihlašuje, že smluvní pokutu podle tohoto odstavce považuje za přiměřenou s ohledem na povahu povinnosti, ke které se váže.

VIII. Zvláštní a závěrečná ujednání

3. Tato smlouva nabývá účinnosti podpisem obou smluvních stran.
4. Jakékoliv změny a dodatky k této smlouvě vyžadují ke své platnosti písemnou formu a podpisy obou smluvních stran.
5. Smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla jimi před podpisem přečtena a jako správná podepsána. Činí tak podle své pravé a svobodné vůle srozumitelně a vážně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze smluvních stran.

Bytové družstvo Stříbrského 686–689, se sídlem Praha 4, Stříbrského 689, PSČ 149 00, ID
DS: mgrucp3m, IČO: 270 67 025,

V Praze dne xx. xx. .202x

Za pronajímatele:

Bytové družstvo Stříbrského 686-689

.....
Jméno a příjmení předsedy/mistopředsedy

.....
Jméno a příjmení člena představenstva

Za nájemce:

.....
Jméno a příjmení

Návrh textu k projednání 14.6.2022

PŘÍLOHA Č. 4

Smlouva o dlouhodobém pronájmu nebytového prostoru

Bytové družstvo Stříbrského 686-689

se sídlem Praha 4 – Háje, Stříbrského 689/2, PSČ 14900

IČO: 27067025

zapsané v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, oddíl Dr., vložka 5907

zastoupené:

..... předsedou/místopředsedou představenstva

a

..... členem představenstva

(dále jen „pronajímatel“)

a

pan/paní.....

Bytem:

Narozený/á dne

(dále jen „nájemce“)

uzavírají tuto smlouvu o dlouhodobém pronájmu nebytových prostor:

I. Předmět smlouvy

Předmětem této smlouvy je dlouhodobý pronájem nebytového prostoru –
..... za podmínek dále stanovených v této smlouvě. Pronajímatel
prohlašuje, že je vlastníkem domů čp. 686-689, stojících na pozemcích parc. Č. 1054-
1057 v katastrálním území 728233 Háje. Předmětem pronájmu je nebytový prostor
v budovy Stříbrského 68x o celkové výměře xx m² plochy. Uvedený
nebytový prostor se pronajímá nájemci vyklizený, vybavený
..... Nebytový prostor se nájemci přenechává do užívání
za účelem

II. Doba trvání pronájmu

Pronájem se sjednává na dobu určitou/neurčitou, počínaje dnem xx. Xx. 202x a **končí
uplynutím doby, na kterou byl sjednán, tj. do data xx. Xx.202x.** Pronájem před
uplynutím sjednané doby může skončit dohodou obou smluvních stran nebo na
základě výpovědi smlouvy. Převod pronájmu je nepřipustný.

III. Práva a povinnosti nájemce

Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor v rozsahu a způsobem uvedeným v této smlouvě, je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním a dodržovat zejména protipožární a bezpečnostní předpisy. Pokud v rámci obvyklého udržování vyvstane nutnost drobných oprav pronajatého nebytového prostoru, nájemce je provede svým nákladem a v souladu s příslušnými předpisy, přičemž pro účely obvyklého udržování se sjednává limit ve výši 3 000,- Kč za jednu opravu. Stavební úpravy nebytového prostoru měnící jeho dispozici jsou nepřipustné. Veškeré jiné stavební úpravy musí být písemně odsouhlaseny pronajímatelem, který je oprávněn k nim neudělit nebo udělit souhlas, případně stanovit podmínky, za nichž bude souhlas udělen. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu oprav, které má provádět pronajímatel a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce má po dobu trvání této smlouvy právo časově neomezeného vstupu do pronajaté prostory. Nájemce se zavazuje dodržovat v okolí nebytového prostoru pořádek a vyvaruje se jeho narušování. Nájemce odpovídá pronajímateli za škody, které by vznikly v souvislosti s užíváním nebytového prostoru podle této smlouvy. Další podnájem není přípustný.

IV. Práva a povinnosti pronajímatele

Pronajímatel předá nájemci uvedený nebytový prostor ve stavu způsobilém k užívání dle čl. I. této smlouvy. Pronajímatel jej v tomto stavu bude udržovat a zabezpečovat řádné plnění činností, jejichž poskytování je s užíváním prostoru spojeno, tj. zejména úklid včetně přístupových chodeb a výtahu. Pronajímatel zajistil pojištění celého objektu včetně vnitřního zařízení a vybavení na vlastní náklady. Pojištění věcí vnesených je záležitostí nájemce. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci nebo kontroly jejího stavu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

V. Nájemné, cena za služby a jejich úhrada

Nájemné je stanoveno ve výši xxx Kč za jeden m² za kalendářní rok. Cena služeb se sjednává na xxx,- Kč měsíčně a zahrnuje vytápění a podíl na úklidu společných prostor; odběr elektrické energie hradí nájemce dle skutečného odběru energie/ Cena služeb se sjednává na 100,- Kč měsíčně a zahrnuje odběr elektrické energie, vytápění a podíl na úklidu společných prostor. Za sjednanou dobu pronájmu tedy nájemce zaplatí za jeden rok celkem xxx Kč, skládajících se z nájemného za xxx dnů ve výši xxx Kč a cenu služeb ve výši xxx,- Kč. Stanovené nájemné se platí ročně dopředu, přičemž na první rok trvání nájmu je splatné nejpozději 15 dnů před započítáním prvního roku trvání nájmu a dále pak 15 dnů před započítáním každého dalšího roku pronájmu

na účet pronajímatele, vedeného u ČSOB a.s., č. ú. 217274731/0300. V případě nedodržení termínu splatnosti nájmu je nájemce povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši 0,05% dlužné částky za každý den prodlení. Dnem zaplacení platby se rozumí den, kdy nájemné bude připsáno na účet pronajímatele.

VI. Zánik smlouvy

1. Smlouva a nájemní vztah, který založila zaniká:
 - uplynutím doby nájmu;
 - písemnou dohodou smluvních stran
 - uplynutím výpovědní doby
2. Kterákoliv ze smluvních stran je oprávněna vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu. Výpovědní doba činí 3 měsíce a počne běžet první den měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi.
3. V případě, že nájemce neplní svoje povinnosti stanovené touto smlouvou, zejména: nehradí nájemné a/nebo cenu za služby; nedodržuje v okolí nebytového prostoru pořádek, XXX, je pronajímatel vypovědět smlouvu s výpovědní dobou v délce 1 měsíce, která počne běžet první den měsíce následujícího po doručení písemné výpovědi. Hrozí-li však naléhavě vážné nebezpečí z prodlení s ohledem na porušování povinností nájemce při užívání prostor, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

VII. Předání a vyklizení nebytového prostoru při skončení nájmu

1. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu vyklidit nebytový prostor a předat jej pronajímateli.
2. Za každý den prodlení s vyklizením dle předchozího odstavce je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši XXXX Kč za každý započatý den prodlení. Nájemce prohlašuje, že smluvní pokutu podle tohoto odstavce považuje za přiměřenou s ohledem na povahu povinnosti, ke které se váže.

VIII. Zvláštní a závěrečná ujednání

1. Tato smlouva nabývá účinnosti podpisem obou smluvních stran.
2. Jakékoliv změny a dodatky k této smlouvě vyžadují ke své platnosti písemnou formu a podpisy obou smluvních stran.
3. Smlouva se vyhotovuje ve dvou vyhotoveních, z nichž každá ze smluvních stran obdrží po jednom výtisku.
4. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla jimi před podpisem přečtena a jako správná podepsána. Činí tak podle své pravé a svobodné vůle srozumitelně a vážně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu ze smluvních stran.

V Praze dne xx. xx. .202x

Za pronajímatele:

Bytové družstvo Stříbrského 686-689

.....
Jméno a příjmení předsedy/mistopředsedy

.....
Jméno a příjmení člena představenstva

Za nájemce:

.....
Jméno a příjmení

Návrh textu k projednání 14.6.2022

PŘÍLOHA Č. 5

Protokol k předání a převzetí

NEBYTOVÉHO PROTORU

Pronajímatel: Bytové družstvo Stříbrského 686–689, se sídlem Praha 4, Stříbrského 689, PSČ 149 00, IČO: 270 67 025

Zastoupené: jméno, příjmení, funkce/pověření

Nájemce: jméno, příjmení, datum narození, trvalé bydliště

Předmět pronájmu: nebytový prostor poř.č.	místnost:	vchod:
	Předání	Převzetí
Elektroměr číslo:	stav:	/
Vodoměr TUV číslo:	stav:	/
Vodoměr ST číslo:	stav:	/
Kalorimetr – místnost:	stav:	/

Pronajímatel předal nájemci tyto klíče: celkem klíčů – od

Stav předávaného nebytového prostoru:

Zjištěné závady:

.....
.....

Inventární seznam – vše zdokumentováno + fotografie:

V Praze dne xx.xx.20xx

.....

Za pronajímatele

.....

Nájemce