

## Zásady a pravidla o pronájmu nebytových prostor v SBD Vítkovice

1. Nebytovými prostory jsou místnosti nebo soubory místností, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, ani společné prostory domu.
2. Ustanovení těchto vnitřních pravidel se vztahují rovněž na byty, u kterých byl udělen souhlas představenstva k jejich užívání k nebytovým účelům, na společné prostory v domě (kočárkárny, sušárny apod.), na střechy a štítové stěny domů, a to na základě rozhodnutí představenstva. Představenstvo požaduje ve smyslu č. 81, odst. 2, písm. i) souhlasné vyjádření členské schůze samosprávy ke změně charakteru užívání společných prostor domu.
3. Družstvo může nebytový prostor ve smyslu těchto pravidel přenechat k užívání jinému nájemci pouze písemnou smlouvou o nájmu. Smlouva o nájmu nebytového prostoru musí obsahovat nejméně: specifikovaný předmět a účel nájmu, podmínky pro užívání nebytového prostoru, ustanovení o stanovení výše úhrady za pronájem včetně způsobu úhrady a dobu pronájmu.
4. Nebytové prostory družstvo pronajímá k účelům, ke kterým byly stavebně určeny. V případech pronájmu společných částí domu musí být doložen souhlas oprávněného orgánu družstva ve smyslu stanov.
5. Není-li ujednáno jinak, družstvo je povinno odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém k smluvnímu nebo obvyklému užívání, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s nájemcem nebytového prostoru spojeno.
6. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor pouze v rozsahu a způsobem dohodnutém ve smlouvě.
7. Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu jen se souhlasem představenstva družstva. Práva a povinnosti se vztahují i na toho, komu byl nebytový prostor přenechán do podnájmu.

## Nájemné a služby spojené s užíváním pronajatého prostoru

1. Ceny služeb se sjednávají a rozúčtují podle zvláštních předpisů nebo rozhodnutí cenového orgánu. Není-li v těchto předpisech nebo rozhodnutích stanovena regulace cen služeb a způsob jejich rozúčtování, sjednávají se ceny ve výši odpovídající cenám obvyklým v místě a čase plnění s kalkulovanou výší zisku a jejich rozúčtování se provádí na základě dohody mezi družstvem a nájemcem nebytového prostoru.
2. Družstvo účtuje nájemci měsíční zálohy na jednotlivé druhy služeb jako měsíční podíl z předpokládané roční ceny za službu. V průběhu roku je družstvo oprávněno změnit měsíční zálohy v míře odpovídající změně ceny služby nebo jiných podmínek stanovených představenstvem družstva, za kterých se služba poskytuje.
3. Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se zúčtuje za kalendářní rok nejpozději do 3 měsíců poté, kdy družstvu bude známa skutečnost, tj. nejpozději do 31. května roku následujícího.
4. Nájemné se stanoví dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem.

5. Může-li nájemce užívat nebytový prostor omezeně v důsledku toho, že pronajímatel neplní své povinnosti vyplývající ze smlouvy o nájmu, má nájemce nárok na přiměřenou slevu.

## Práva a povinnosti nájemce

1. Není-li ujednáno jinak, družstvo je povinno odevzdat nebytový prostor nájemci ve stavu způsobilém k smluvnímu nebo obvyklému užívání, v tomto stavu jej svým nákladem udržovat a zabezpečovat řádné plnění služeb, jejichž poskytování je s nájemcem nebytového prostoru spojeno.

2. Nájemce je oprávněn užívat nebytový prostor pouze v rozsahu a způsobem dohodnutém ve smlouvě.

3. Nájemce je oprávněn přenechat nebytový prostor nebo jeho část na dobu určitou do podnájmu jen se souhlasem představenstva družstva. Práva a povinnosti se vztahují i na toho, komu byl nebytový prostor přenechán do podnájmu.

## Skončení nájmu

1. Nájem sjednaný na dobu určitou skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Kterákoliv ze smluvních stran může písemně smlouvu uzavřenou na dobu určitou vypovědět, a to z důvodu stanovených zákonem.

2. Je-li nájem uzavřen na dobu neurčitou, jsou pronajímatel i nájemce oprávněni vypovědět smlouvu písemně bez udání důvodu, není-li dohodnuto jinak. Výpovědní lhůta je tři měsíce, nebylo-li dohodnuto jinak: počítá se od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi.