

## SMĚRNICE č. 4/2024

### Nájem nebytových prostorů a užívání společných prostorů v domě

Schválena: představenstvem družstva dne 1. 10. 2024  
Nabývá účinnosti: 1. 10. 2024  
Kontrolou pověřen: předseda družstva

#### Článek 1 Nebytové prostory

Nebytovými prostory jsou místnosti nebo soubory místností včetně příslušenství, které podle rozhodnutí stavebního úřadu jsou určeny k jinému účelu než bydlení, a dále byty nebo společné prostory v domech, u kterých byl udělen souhlas ke změně užívání k nebytovým účelům.

Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytů ani společné části domu (např. prádelny, sušárny, místnosti pro úschovu kočárků a kol, sklepy apod.).

#### Článek 2 Nájem nebytových prostor

Žádost o nájem uvolněného nebytového prostoru je předkládána ke schválení představenstvu družstva. Žadatel je povinen uvést druh činnosti, podnikatelský záměr případně předpokládané stavební úpravy, které hodlá provádět.

K žádosti je nutno doložit vyjádření samosprávy příslušného obytného domu, ze kterého musí být zřejmé, že samospráva byla seznámena s předmětem podnikání a byly jí poskytnuty ze strany žadatele záruky, že nájemci bytů v domě nebudou rušeni ve svých právech.

Samospráva může rozhodnout o zániku nebytového prostoru a jeho využití k původnímu účelu, jako společné prostory. Náklady spojené se žádostí o změnu užívání na stavební úřad o vydání rozhodnutí o změně užívání těchto prostorů jdou na náklad samosprávy.

#### Článek 3 Zřízení dalšího nebytového prostoru

Do nájmu ke komerčnímu využití lze poskytnout i místnosti, které dosud sloužily nájemcům obytného domu jako společné prostory, pokud žadatel předloží souhlas samosprávy se změnou užívání předmětných místností a předmětem podnikání, který žadatel hodlá v budoucím nebytovém prostoru provozovat.

Z vyjádření samosprávy musí být zřejmé, že samospráva byla seznámena s předmětem podnikání a byly jí poskytnuty ze strany žadatele záruky, že nájemci bytů v domě nebudou rušeni ve svých právech. Rovněž musí být samosprávou potvrzeno, že v domě zůstanou zachovány nezbytně potřebné místnosti, které nájemci potřebují k výkonu svých práv.

#### Článek 4 Smlouva o nájmu nebytového prostoru

Rozhodnutí představenstva družstva o schválení nájmu nebytového prostoru je žadateli oznámeno kancelářím družstva. Žadatel je povinen uzavřít smlouvu o nájmu nebytového prostoru do 15 dnů od doručení oznámení o schválení žádosti o nájem nebytového prostoru.

Pokud se žadatel v uvedeném termínu bez závažného důvodu k podpisu smlouvy o nájmu nebytového prostoru nedostaví, bude žádost považována za bezpředmětnou.

Před uzavřením smlouvy je žadatel povinen předložit doklad osvědčující provozování uvedené činnosti (osvědčení o živnostenském listu, výpis z obchodního rejstříku, popř. jiný doklad o registraci dle platných právních předpisů).

Provozování nebytového prostoru, o kterém nebylo stavebním úřadem vydáno rozhodnutí o změně účelu užívání, je považováno za užívání v rozporu s nájemní smlouvou a je důvodem k podání výpovědi z nájmu.

#### Článek 5

##### Cena nájmu nebytového prostoru

Cena za nájem nebytového prostoru je smluvní, výše úhrady za nájem je stanovena rozhodnutím představenstva družstva. Nájem nebytového prostoru je hrazen čtvrtletně vždy k 15. dni prvního měsíce daného čtvrtletí.

Úhrady za plnění poskytovaná spolu s nájmem nebytového prostoru jsou placeny zálohově a jsou splatné spolu s nájmem nebytového prostoru. Skutečné náklady na služby jsou vyúčtovány nájemci za kalendářní rok nejpozději do 30. 6. následujícího roku.

Pokud v nebytovém prostoru není zajištěno samostatné měření el. energie, je nájemce povinen zajistit instalaci elektroměru tak, aby náklady na spotřebu v nebytovém prostoru byly vedeny odděleně od nákladů na jednotlivé bytové jednotky.

#### Článek 6

##### Skončení nájmu nebytového prostoru

Nájemce je povinen nebytový prostor vyklidit a odevzdat ve stavu v jakém ho převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení. Pokud byly v nebytovém prostoru provedeny stavební úpravy bez souhlasu družstva, je nájemce povinen na svůj náklad uvést nebytový prostor do původního stavu.

#### Článek 7

##### Společné prostory v domě

Za společné prostory domu jsou považovány části domu, určené pro společné užívání, zejména vchody, schodiště, chodby, společné prádelny a sušárny, společné půdní a sklepní prostory, kočárkárny, společné balkony a terasy a všechny další prostory a vedlejší místnosti v domě, které nejsou podle nájemní nebo jiné smlouvy užívány výlučně jediným nájemcem nebo některými nájemci.

#### Článek 8

##### Výlučné užívání části společných prostor v domě

Nájemce bytu může požádat o výlučné užívání části společných prostor v domě pouze pro svoji potřebu, pokud jeho žádost odsouhlasí samospráva domu. Rovněž musí být samosprávou potvrzeno, že v domě zůstanou zachovány nezbytně potřebné místnosti, které nájemci potřebují k výkonu svých práv.

Ve lhůtě do 15 dnů od uzavření smlouvy o užívání části společných prostor v domě je uživatel povinen za účelem měření spotřeby el. energie na svůj náklad zajistit instalaci podružného elektroměru s tím, že oprávněna k provedení této instalace je pouze firma zajišťující opravy elektroinstalací.

#### Článek 9

##### Úhrada za výlučné užívání části společných prostor v domě

Na základě souhlasu samosprávy případně většiny nájemců bytů v domě uzavře kancelář družstva s nájemcem smlouvu o užívání části společných prostor v domě.

Cena za užívání části společných prostor v domě je stanovena ve výši 10,- Kč za m<sup>2</sup> podlahové plochy měsíčně.

#### Článek 10

#### Skončení smlouvy o užívání části společných prostor v domě

Skutečnost, že hodlá uvolnit užívané společné prostory k původním účelům, je nájemce povinen oznámit jak samosprávě, tak kanceláři družstva, ve lhůtě 30 dnů před datem vyklizení těchto prostor.

Prostory je povinen nájemce odevzdat samosprávě čisté a uklizené, je povinen na svůj náklad provést opravy a odstranit závady, ke kterým za dobu užívání došlo.

Samospráva může rozhodnout o skončení smlouvy o užívání části společných prostor v domě v případě, že nájemce užívá prostory v rozporu se smlouvou, výlučné užívání části společných prostor obtěžuje ostatní nájemce bytů v domě nebo jinak omezuje výkon jejich práv, případně je nutno tuto část společných prostor uvolnit k zajištění potřeb všech nájemců bytů v domě.

Nájemce je povinen vyklidit společné prostory nejpozději do 30 dnů od data, kdy samospráva o skončení smlouvy rozhodne.

Příloha ke směrnici č. 4/2024

#### Smlouva o užívání společných prostor v domě

uzavřená mezi účastníky:

ORLOVAN, bytové družstvo, Energetiků 640, Orlová – Lutyně,  
IČ: 268 47 850

zastoupené ....., předsedou družstva  
(dále jen družstvo)

a

..... nar. ....

bytem.....  
(dále jen uživatel)

I.

Předmětná smlouva je uzavřena v souladu se směrnicí č. 4/2024, kterou je upraven nájem nebytových prostorů a užívání společných prostor v domech ve vlastnictví družstva.

II.

#### Předmět smlouvy

Uživatel je nájemcem bytu č. .... v domě čp. .... v Orlové – Lutyni a požádal o výlučné užívání části společných prostor v domě, a to:

..... o podlahové ploše .....

Předmětnou část společných prostor hodlá užívat za účelem .....a potvrzuje, že je nebude využívat k podnikání.

III.

#### Doba a cena za užívání

Smlouva o užívání části společných prostor se uzavírá na dobu neurčitou s účinností ode dne .....

Úhrada za užívání části společných prostor se určuje smluvně ve výši 10,- Kč za m<sup>2</sup> podlahové plochy měsíčně a je splatná prostřednictvím SIPO současně s měsíční úhradou nájemného.

Nezaplatí-li uživatel úhradu za užívání části společných prostor do 5 dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit družstvu smluvní pokutu ve výši 25,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení.

#### IV.

##### Práva a povinnosti smluvních stran

Družstvo má právo ukončit užívání části společných prostor a vyzvat uživatele k jejich vyklizení v případě, že tyto prostory jsou užívány v rozporu s touto smlouvou, výlučné užívání části společných prostor obtěžuje ostatní nájemce bytů v domě nebo jinak omezuje výkon jejich práv, případně je nutno tuto část společných prostor uvolnit k zajištění potřeb všech nájemců bytů v domě.

Uživatel je povinen:

- a) dodržovat požární předpisy, obecně závazné právní a bezpečnostní předpisy vztahující se k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci, současně se zavazuje umožnit pověřeným zaměstnancům družstva provádění kontrol o dodržování bezpečnostních, požárních a hygienických předpisů v prostorách, které užívá v souladu s uzavřenou smlouvou,
- b) ve lhůtě do 15 dnů od uzavření smlouvy zajistit za účelem měření spotřeby el. energie na svůj náklad instalaci podružného elektroměru s tím, že oprávněna k provedení této instalace je pouze firma zajišťující opravy elektroinstalací
- c) zajišťovat úklid užívaných prostor vč. přístupu k nim a chovat se tak, aby nebyl narušován systém a způsob úklidu společných prostor v domě,
- d) hradit náklady spojené s obvyklým udržováním části společných prostor,
- e) bez zbytečného odkladu oznámit družstvu potřebu oprav, pokud se jedná o závadu na společných částech domu, a umožnit provedení těchto a jiných nezbytných oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

Uživatel není oprávněn provádět úpravy, adaptace nebo modernizaci části společných prostor, které mu byly poskytnuty do výlučného užívání, ani jiným způsobem zasahovat do stavby.

Uživatel je povinen oznámit uvolnění části společných prostor ve lhůtě 30 dnů před datem vyklizení, a to jak samosprávě domu, tak kanceláři družstva k provedení změny měsíčních plateb. Prostory je povinen odevzdat samosprávě domu čisté a uklizené a na svůj náklad provést opravy a odstranit závady, ke kterým za dobu užívání došlo.

#### V.

##### Výpovědní lhůta

Výpovědní lhůta je ve všech případech skončení výlučného užívání části společných prostor jednoměsíční, přičemž se počítá od prvního dne měsíce následujícího po doručení rozhodnutí samosprávy domu nebo kanceláře družstva o skončení doby užívání.

#### VI.

##### Závěrečná ustanovení

Smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení a vstupuje v platnost podpisem obou smluvních stran.

-----  
družstvo

-----  
uživatel