

**Dodatek č. 3**  
**k nájemní smlouvě č. 2012/03/03/0457 ze dne 01.08.2012**  
**ve znění dodatku č. 1 ze dne 29.07.2013 a dodatku č. 2 ze dne 30.07.2014**

Pronajímatel: statutární město Ostrava – městský obvod Poruba  
se sídlem v Ostravě – Porubě, Klimkovická 55/28, PSČ 708 56  
zastoupený starostou MOB Ing. Petrem Mihálikem  
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta MOB Poruba pan Petr Zábojník  
IČ: 00845451  
DIČ: CZ00845451  
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s. Ostrava  
Číslo účtu: 9021-1649335379/0800

Nájemce:  
Datum narození:  
Bydliště:

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

uzavřeli nájemní smlouvu č. 2012/03/03/0457 ze dne 01.08.2012 ve znění dodatku č. 1 ze dne 29.07.2013 a dodatku č. 2 ze dne 30.07.2014, kterou se dohodli změnit

t a k t o :

1. V čl. 1. se znění odst. 1.1. a 1.3. nahrazuje tímto zněním:

1.1. Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba je spoluvlastníkem bytového domu, jemuž byla na základě Rozhodnutí odboru výstavby a životního prostředí ÚMOB Poruba č. 20/99/Výst. ze dne 11.1.1999 odebrána čísla popisná [REDACTED] a [REDACTED] a rovněž bylo bytovému domu na pozemcích parcelních čísel 1507, 1508 a 1509 v katastrálním území Poruba přiděleno číslo popisné [REDACTED] a jednotlivým vchodům z ulice [REDACTED] zleva čísla orientační [REDACTED] a [REDACTED]. Dům je zapsaný na listu vlastnictví číslo [REDACTED] v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj v Opavě, Katastrální pracoviště v Ostravě. Na základě Dohody o hospodaření se společnou věcí č. 2001/09/23/0757/00 ze dne 26.9.2001 uzavřené mezi statutárním městem Ostrava - městským obvodem Poruba a předchůdcem RPG, Byty s.r.o., tj. OKD, a.s., členem koncernu KARBON INVEST, a.s., je pronajímatel, tj. statutární město Ostrava – městský obvod Poruba, oprávněn spravovat a užívat část výše uvedeného bytového domu, a to vchod označený [REDACTED], a společnost RPG Byty, s.r.o. je oprávněna spravovat a užívat druhou část výše uvedeného bytového domu, a to vchody [REDACTED] a [REDACTED]

1.3. Pronajímatel pronajímá nájemci v bytovém domě č.p. [REDACTED] č.or. [REDACTED], byt v [REDACTED] nadzemním podlaží domu, č. bytu [REDACTED]. Byt sestává z 1 kuchyně, 3 pokojů a příslušenství – koupelny, WC, komory, sklepu č. koje [REDACTED]. Byt má celkovou výměru 73,80 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha balkonu, lodžie, sklepu, terasy, se v případech, kdy se nejedná o místnost, započítává do podlahové plochy bytu jednou polovinou.

2. V čl. 3. se znění odst. 3.2., 3.3. a 3.8. nahrazuje tímto zněním:

3.2. Účastníci smlouvy se dohodli podle § 2248 občanského zákoníku, že je pronajímatel oprávněn výši nájemného každoročně jednostranně upravit na období od 1.7. do 30.6. následujícího kalendářního roku buď o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce předchozím vyhlášeným Českým statistickým úřadem, anebo o 2,5% ve srovnání s výší nájemného platnou v předcházejícím období, a to tím způsobem, jehož výsledkem bude vyčíslení vyšší částky. Zvýšení nájemného bude nájemci písemně oznámeno nejpozději do 30.6. běžného roku.

3.3. Provede-li pronajímatel na své náklady nebo ve své režii stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody, může se s nájemci dohodnout o zvýšení nájemného, nejvýše však o deset procent z účelně vynaložených nákladů ročně. Souhlasí-li s návrhem na takové zvýšení nájemného alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě, platí zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce. Nedojde-li k takové dohodě, může pronajímatel navrhnout zvýšení nájemného ročně o tři a půl procenta z vynaložených nákladů.

3.8. Úhrada za vybavení bytu je stanovena dohodou účastníků, je obsažena v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy a vypočte se takto:

a) u předmětů, jejichž životnost dosud neuplynula, se částka vypočte dle vzorce

$$N_o = \frac{P_n \times p_o}{100} \times \frac{12}{N_o}$$

kde  $N_o$  = měsíční nájemné za předmět vybavení bytu,  
 $P_n$  = pořizovací náklady předmětu vybavení,  
 $p_o$  = roční procento opotřebení.

Pořizovací náklady předmětu vybavení tvoří kupní cena, účelně vynaložené náklady na jeho dopravu a montáž v bytě, případně úrok z úvěru a další prokazatelné náklady připočtené k ceně předmětu po dohodě s nájemcem.

Roční procento opotřebení a životnosti předmětů vybavení bytu:

předmět vybavení (jednotlivě)	roční opotřebení v %	životnost v letech
sporák, vařič	6,6	15
kuchyňská linka a vestavěná skříň	5	20
el. bojler a průtokový ohříváč vody zdroj tepla užívaný jednotlivým nájemcem bytu k vytápění	10	10
měřicí a regulační zařízení pro tepelnou energii	5	20
měřicí a regulační zařízení pro SV	10	10
měřicí a regulační zařízení pro TV	20	5
měřicí a regulační zařízení pro TV	20	5

U zařízení kombinovaných se pro výpočet nájemného použije procento opotřebení toho vybavení, pro které je stanoveno procento vyšší.

- b) u předmětů, jejichž životnost uplynula nebo není-li známa pořizovací cena nebo datum pořízení předmětu vybavení ve výši:  
sporák a kuchyňská linka (jednotlivě) ..... 10 ,- Kč  
ostatní předměty vybavení (jednotlivě) ..... 5 ,- Kč

U předmětů vybavení neuvedených pod písm. a), kterými pronajímatel po dohodě nájemcem byt vybaví, se nájemné sjednává dohodou.

3. Ostatní články smlouvy zůstávají beze změny.

Tento dodatek obsahuje 3 strany a je sepsán ve čtyřech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a tři si ponechává pronajímatel.

Smluvní strany souhlasí, že tato smlouva, včetně veškerých příloh a dodatků, bude zveřejněna na internetových stránkách statutárního města Ostrava – městského obvodu Poruba (poruba.ostrava.cz), a to po dobu časově neomezenou.

15 -05- 2015

V Ostravě – Porubě dne .....

Statutární město Ostrava  
městský obvod Poruba  
Klimkovická 55/28, 708 56 Ostrava-Poruba  
IČ 00845 451 DIČ CZ00845 451



**OSTRAVA!!!**

20.5. 2015

.....  
pronajímatel

.....  
nájemce

**Dodatek č. 2**  
**k nájemní smlouvě č. 2012/03/03/0457 ze dne 1.8.2012 ve znění**  
**dotatku č. 1**

**Pronajímatel:**

Statutární město Ostrava - městský obvod Poruba  
Klimkovická 55/28, 708 56 Ostrava-Poruba  
zastoupený starostou MOB Poruba Ing. Lumírem Palyzou  
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta MOB Poruba Ing. Petr Stachura  
IČ: 00845451  
DIČ: CZ 00845451  
Číslo účtu: 9021-1649335379/0800

**Nájemce:**

Jméno a příjmení: [REDACTED]

Datum narození: [REDACTED]

Bydliště: [REDACTED]

Účastníci se dohodli změnit tuto nájemní smlouvu tak, že nadále ve vztazích mezi účastníky platí v tomto znění:

**Čl. 1**  
**Předmět nájmu**

1.1. Statutární město Ostrava je vlastníkem pozemku parcelní číslo [REDACTED] a [REDACTED] svěřeného městskému obvodu Poruba, na kterém je umístěna stavba – bytový dům č.p. [REDACTED] č.or. [REDACTED] na ulici [REDACTED] v Ostravě-Porubě, 708 00.

1.2. Nájemní vztah mezi účastníky vznikl na základě nájemní smlouvy č. 2012/03/03/0457 ze dne 1.8.2012 ve znění dodatku č. 1 ze dne 29.7.2013.

1.3. Pronajímatel pronajímá nájemci ve výše uvedeném obytném domě byt ve [REDACTED] nadzemním podlaží domu, č. bytu [REDACTED]. Byt sestává z 1 kuchyně, 3 pokojů a příslušenství – koupelny, WC, komory, sklepu č. koje [REDACTED] a balkonu. Byt má celkovou výměru 73,80 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha balkonu, lodžie, sklepu, terasy, se v případech, kdy se nejedná o místnost, započítává do podlahové plochy bytu jednou polovinou.

1.4. Přesný rozsah vybavení a stav bytu je uveden v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.

**Čl. 2**  
**Doba nájmu**

2.1. Nájemní poměr se sjednává s účinností od 1.8.2014 na dobu **neurčitou**.

### Čl. 3

#### Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

3.1. Účastníci smlouvy se dohodli na nájemném ve výši **4.013,- Kč měsíčně**. Druh a výše veškerých měsíčních plateb souvisejících s nájmem bytu, jmenovitě záloh na plnění spojených s užíváním bytu, jsou uvedeny rovněž v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy. V evidenčním listu je uvedena celková výměra započitatelné podlahové plochy bytu **71,20 m<sup>2</sup>**.

3.2. Účastníci smlouvy se dohodli podle § 2248 NOZ, že pronajímatel je oprávněn výši nájemného každoročně jednostranně upravit na období od 1.7. do 30.6. následujícího kalendářního roku o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce předchozím vyhlášeným Českým statistickým úřadem. Zvýšení nájemného bude nájemci písemně oznámeno nejpozději do 30.6. běžného roku.

3.3. Provede-li pronajímatel stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě, anebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody, může se s nájemci dohodnout o zvýšení nájemného, nejvýše však o deset procent z účelně vynaložených nákladů ročně. Souhlasí-li s návrhem na takové zvýšení nájemného alespoň nájemci dvou třetin bytů v domě, platí zvýšené nájemné i pro ostatní nájemce. Nedojde-li k takové dohodě, může pronajímatel navrhnout zvýšení nájemného ročně o tři a půl procenta z vynaložených nákladů.

3.4. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu (ceny služeb) nebo zálohy za ně, jsou splatné měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné a úhrady za služby.

3.5. Nezaplatí-li nájemce nájemné do 5 dnů po jeho splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši 10 % z dlužné částky ročně, a to od prvního dne po termínu splatnosti. Nezaplatí-li nájemce úhrady za služby (zálohy a vyúčtování za ně) do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. Tyto úroky a poplatky se nezapočítávají na náhradu škody případně vzniklé. Prodlení s placením nájemného a úhrad s nájmem spojených po dobu delší než 3 měsíce je porušením povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem, a proto i důvodem k výpovědi z nájmu bytu bez výpovědní doby.

3.6. Nájemce tímto uděluje pronajímateli souhlas k inkasu nájemného a úhrad za služby spojené s nájmem prostřednictvím soustředěného inkasa plateb obyvatelstva (SIPO) České pošty s.p. Nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná s užíváním bytu se zavazuje nájemce platit na účet pronajímatele č. 9021-1649335379/0800, vedený u České spořitelny, a.s., variabilní symbol [REDAKCE], případně v hotovosti do pokladny pronajímatele.

3.7. Výše měsíčních záloh za služby spojené s užíváním bytu se stanoví dohodou účastníků a je obsažena v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy. Výše měsíčních záloh za služby spojené s užíváním bytu může být upravena dohodou účastníků, dále může být upravena jednostranně ze strany pronajímatele v míře odpovídající změně ceny služby nebo na základě změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutím cenového

orgánu, nebo z dalších důvodů (například změny rozsahu nebo kvality služeb). V tomto případě je pronajímatel povinen tuto změnu nájemci oznámit písemně před termínem splatnosti měsíčních záloh za služby spojené s užíváním bytu.

3.8. Úhrada za vybavení bytu je stanovena dohodou účastníků, je obsažena v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy a vypočte se takto:

a) u předmětů, jejichž životnost dosud neuplynula, se částka vypočte dle vzorce

$$N_o = \frac{P_n \times p_o}{100} \times 12$$

kde  $N_o$  = měsíční nájemné za předmět vybavení bytu,  
 $P_n$  = pořizovací náklady předmětu vybavení,  
 $p_o$  = roční procento opotřebení.

Pořizovací náklady předmětu vybavení tvoří kupní cena, účelně vynaložené náklady na jeho dopravu a montáž v bytě, případně úrok z úvěru a další prokazatelné náklady připočtené k ceně předmětu po dohodě s nájemcem.

Roční procento opotřebení a životnosti předmětů vybavení bytu:

předmět vybavení (jednotlivě)	roční opotřebení v %	životnost v letech
----------------------------------	-------------------------	-----------------------

---

sporák, vaříč  
 kuchyňská linka a vestavěná skříň  
 el. bojler a průtokový ohřívač vody  
 zdroj tepla užívaný jednotlivým nájemcem bytu k vytápění  
 měřící a regulační zařízení pro tepelnou energii a vodu.

U zařízení kombinovaných se pro výpočet nájemného použije procento opotřebení toho vybavení, pro které je stanoveno procento vyšší.

b) u předmětů, jejichž životnost uplynula nebo není-li známa pořizovací cena nebo datum pořízení předmětu vybavení ve výši:

sporák a kuchyňská linka (jednotlivě) ..... ,- Kč  
 ostatní předměty vybavení (jednotlivě) ..... ,- Kč

U předmětů vybavení neuvedených pod písm. a), kterými pronajímatel po dohodě s nájemcem byt vybaví, se nájemné sjednává dohodou.

3.9. Úhrady za služby placené zálohově je pronajímatel povinen vyúčtovat nájemci nejméně jednou ročně v termínu vyúčtování otopného období. Nedoplatky a přeplatky z vyúčtování jsou splatné v souladu s platnými právními předpisy.

3.10. Zálohy na služby poskytované s užíváním bytu (uvedené v evidenčním listu) stanoví pronajímatel jako měsíční podíl z roční ceny odvozené z předpokládané ceny běžného roku.

3.11. Náklady dodávky tepla a teplé užitkové vody (TUV) budou pronajímatelem rozúčtovány mezi jednotlivé byty v domě v souladu s příslušným platným právním předpisem. Je-li byt vybaven poměrovými měřidly tepla, určí poměr mezi základní a spotřební složkou

nákladů pronajímatel. Provoz komínové techniky v domech, které nejsou napojeny na dálkové vytápění, zahrnuje náklady na zabezpečení provozu komínové techniky (její opravy a kontroly), které se rozvrhují mezi jednotlivé uživatele bytů podle počtu využívaných vyústění do komínů v domě.

3.12. Náklady na úklid společných prostor v domě budou pronajímatelem rozúčtovány mezi jednotlivé byty v domě poměrem počtu osob nájemcem oznámených pronajímateli k počtu všech osob oznámených pronajímateli ve všech bytech v domě, nebo rovným dílem mezi všechny byty v domě na základě dohody všech nájemců v domě.

3.13. Náklady na dodávky studené pitné vody (vodné a stočné), odvoz splašků, provoz výtahu a osvětlení společných prostor v domě (včetně jejich drobných oprav), budou pronajímatelem rozúčtovány mezi jednotlivé byty v domě poměrem počtu osob nájemcem oznámených pronajímateli k počtu všech osob oznámených pronajímateli ve všech bytech v domě. Náklady na provoz výtahu nebudou účtovány těm nájemcům bytů v 1. a 2. nadzemním podlaží, kteří jej neuvítávají.

3.14. Je-li byt vybaven poměrovým vodoměrem studené pitné vody (SV), vyúčtuje pronajímatel náklady SV poměrově mezi jednotlivé byty dle odečtů těchto vodoměrů. V případě, že nájemce bytu neumožní provedení odečtu poměrového vodoměru SV v termínu stanoveném pronajímatelem, bude spotřeba stanovena výpočtem – průměrný počet dílků na 1 osobu/rok v bytech, u nichž byl odečet proveden se vynásobí počtem osob/rok bytu, ve kterém odečet proveden nebyl.

3.15. Náklady zajištění společné televizní antény (STA) budou vyúčtovány pronajímatelem rovným dílem mezi všechny byty v domě.

## Čl. 4

### Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

4.1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a narušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

4.2. Běžnou údržbu a drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy a seřízení jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, včetně hlavního jističe pro byt, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřivačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné

opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění (za drobnou opravu se považují rovněž výměny drobných součástí těchto předmětů).

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou výše uvedeny, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají.

Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu včetně příslušenství, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, vnitřní nátěry a deratizace, desinfekce a desinsekce bytu (odhmyzování).

4.3. Nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

4.4. Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

4.5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat byt nebo jeho část do podnájmu ani jej využívat k podnikatelské činnosti. Nájemci není rovněž dovoleno pokoušet se byt či nájemní právo k němu převést na jinou osobu, porušení těchto povinností je zvláště závažným porušením smlouvy, a proto i důvodem k výpovědi bez výpovědní doby ze strany pronajímatele.

4.6. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, budou závady a poškození odstraněny na jeho náklady.

4.7. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.

4.8. Nájemce je povinen bezodkladně oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které má provádět pronajímatel, jinak odpovídá za škodu, která porušením této jeho povinnosti pronajímateli vznikne. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatého bytu za účelem kontroly řádného užívání bytu, provedení nutných oprav, úprav a rekonstrukcí v bytě a odečtů instalovaných měřidel. Nesplnění těchto povinností se považuje za hrubé porušení povinností ze strany nájemce.



4.9. Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá nárok ani na slevu z nájemného.

4.10. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy, přestavby ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Souhlas pronajímatele nenahrazuje ohlášení stavby, ani stavební povolení či jiné rozhodnutí stavebního úřadu, které je k provádění stavebních úprav stavebník povinen získat. Při skončení nájmu je nájemce povinen odstranit změnu, kterou na předmětu nájmu provedl, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav nebude žádat.

4.11. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli. Nájemce uvede v ohlášení jména, příjmení a data narození těchto osob, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy k této změně došlo. Neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost nájemce. Stejnou povinnost má nájemce i tehdy, sníží-li se počet členů nájemcovy domácnosti.

4.12. Pronajímatel si vyhrazuje nezbytnost svého předchozího písemného souhlasu s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti, a to vyjma osob nájemci blízkých. Uzavře-li nájemce za trvání této nájemní smlouvy manželství, sdělí pronajímateli, zda k bytu vznikl společný nájem bytu manžely nebo že se manželé dohodli, že společně nájemní právo k bytu nevzniká. O tom, že společný nájem bytu nevznikl, předloží nájemce pronajímateli písemnou dohodu podepsanou oběma manželi.

4.13. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli i další skutečnosti, rozhodné pro výpočet změn úhrad, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy tato skutečnost nastala. Pronajímatel promítne na základě tohoto oznámení změnu svých evidencí a vystaví nájemci doklad o provedené změně v evidenčním listu.

4.14. Hrubým porušením povinností ze strany nájemce je, umožní-li, aby v jeho domácnosti žil počet osob, který je nepřiměřený velikostí bytu a brání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

4.15. Bude-li nájemce předem vědět 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 osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu závažná újma.

4.16. Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, nesníží-li se hodnota bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma.

4.17. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Nesplnění těchto povinností se považuje za hrubé porušení povinností ze strany nájemce.

4.18. Nájemce je povinen minimálně jedenkrát ročně zpřístupnit byt pronajímateli za účelem kontroly dodržování povinností, které nájemci vyplývají z platných právních předpisů a této smlouvy. Pronajímatel nájemce o termínu kontroly vyrozumí nejméně tři dny předem tak, aby se oznámení o provedení kontroly dostalo do fyzické dispozice nájemce (např. ústně při osobním jednání, telefonicky, osobním předáním písemného oznámení o kontrole či vhozením písemného oznámení o kontrole do schránky nájemce). Opakované porušení povinností nájemce zpřístupnit byt za účelem kontroly se považuje za hrubé porušení povinností nájemce.

4.19. Nájemce a i ti, kdo s ním bydlí, jsou povinni dodržovat zásady požární bezpečnosti vyplývající z právních předpisů – zejména zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci.

4.20. Nájemce je povinen dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku.

## **Čl. 5**

### **Zánik nájmu bytu**

5.1. Nájem bytu zaniká zejména písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. Výpovědní doba je tříměsíční.

5.2. 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 1 měsíce od skončení nájmu bytu.

5.3. Nájemce je povinen byt vyklidit a vyklizený odevzdat pronajímateli, a to se vším vybavením a zařízením a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. O odevzdání bytu musí být proveden zápis podepsaný oběma stranami.

5.4. Pokud nájemce nesplní povinnost vyklidit byt do 15 dnů od skončení nájmu a odmítá tedy předat vyklizený byt pronajímateli, odpovídá pronajímateli za škodu, která mu v důsledku tohoto jednání může vzniknout. Nájemce je po dobu svého prodlení se splněním povinností byt vyklidit a předat pronajímateli povinen platit pronajímateli nájemné i úhradu za služby spojené s užíváním bytu.

## **Čl. 6**

### **Zvláštní ujednání**

6.1. Vznikne-li nájemci škoda, způsobená pronajímatelem, hradí tuto škodu pronajímatel. Vznikne-li pronajímateli škoda na bytě a jeho příslušenství, způsobena nájemcem nebo těmi,

kteří s ním bydlí v bytě, hradí tuto škodu nájemce.

6.2. Případné nároky z této smlouvy mohou uplatňovat smluvní strany u soudu nebo se domáhat ochrany u příslušného orgánu státní správy, zejména dojde-li k zásahu do pokojného stavu.

6.3. Podmínky chovu a držení psů, koček a jiných zvířat, jsou upraveny příslušnou obecně závaznou vyhláškou, ustanovením § 2258 NOZ a dalšími ustanoveními občanského zákoníku, chránícími dobré mravy v domě, v němž se pronajatý byt nachází.

6.4. Pronajímatel je oprávněn v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb, o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, shromažďovat osobní údaje o nájemci a dalších uživatelích bytu (tj. subjekty údajů) v rozsahu nezbytném k řádnému uzavření nájemní smlouvy, plnění povinností účastníků z nájemní smlouvy a v souvislosti s ní včetně poskytování služeb a plateb za služby spojené s nájmem a rovněž i údaje sloužící k identifikaci subjektů údajů, údajů o plátcích mzdy, bankovním spojení, bydlišti apod. Subjekt údajů má právo na informace o tom, jaké osobní údaje jsou o něm zpracovávány a jestliže zjistí, že došlo k porušení povinností zpracovatele, má právo žádat Úřad pro ochranu osobních údajů o opatření k nápravě. Subjekt údajů je oprávněn žádat zpracovatele o nápravu závadného stavu a zaplacení náhrady za porušení svého práva na lidskou důstojnost, osobní čest, dobrou pověst a práva na ochranu jména.

6.5. Nájemce tímto uděluje pronajímateli svůj výslovný souhlas podle ustanovení § 5 odst. 1 písm. f) zák. č. 101/2000 Sb., aby v případě, že pronajímatel zjistí ze svých evidencí o úhradách nájemného a ceny služeb poskytovaných s nájmem bytu, že nájemce je v prodlení s plněním platebních povinností vyplývajících z uzavřené nájemní smlouvy a z obecně závazných právních předpisů, zveřejnil informace o tomto prodlení, včetně identifikace osoby dlužníka a specifikace nesplněné povinnosti co do důvodu a výše, jak tyto údaje vyplývají ze zjištění pronajímatele a z jeho evidencí.

## Čl. 7

### Závěrečná ustanovení

7.1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání bytu, společných prostor a zařízení domu příslušná ustanovení občanského zákoníku a další obecně závazné předpisy.

7.2. Tato smlouva obsahuje 9 stran a je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží nájemce a tři si ponechává pronajímatel.

7.3. Případné změny a doplňky této smlouvy o nájmu vyžadují ke své platnosti písemný souhlas obou stran.

7.4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem sjednaného nájemního poměru dle článku 2 této smlouvy.

7.5. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, smlouva byla podepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

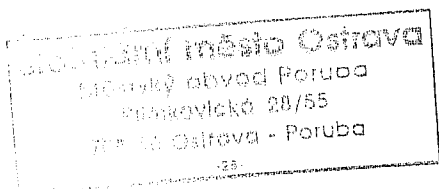
7.6. Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích:

Potvrzuje se, že o předmětu nájmu této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením č. 2881/RMOb0610/82 bod 3) ze dne 4.2.2010.

V Ostravě-Porubě

dne 30.7.2014

dne 30.7.2014



.....  
pronajímatel

.....  
nájemce

Přílohu této smlouvy tvoří:

evidenční list

**Dodatek č. 1**  
**k nájemní smlouvě č. 2012/03/03/0457**

Pronajímatel: statutární město Ostrava – městský obvod Poruba  
se sídlem v Ostravě – Porubě, Klimkovická 55/28, PSČ 708 56  
zastoupený starostou Ing. Lumírem Palyzou  
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta MOB Poruba Ing. Petr Stachura  
IČ: 00845451  
DIČ: CZ00845451  
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
Číslo účtu: 9021-1649335379/0800

Nájemce:   
Datum narození:   
Bydliště:  708 00 Ostrava-Poruba

Smluvní strany se dohodly na změně smluvních ujednání takto:

1. V čl. 2. se znění odst. 2.1. nahrazuje tímto zněním:

Nájemní poměr k bytu uvedenému v čl. 1 se sjednává s účinností od  
**1.8.2013** na dobu určitou do **31.7.2014**

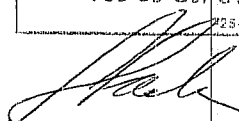
Smluvní strany se dohodly, že pokud bude nájemce řádně plnit veškeré povinnosti vyplývající z této smlouvy a nenastanou-li důvody, pro které by jinak měl pronajímatel právo vypovědět nájem bytu podle § 711 a § 711a občanského zákoníku, zejména bude-li placeno včas a v plné výši nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, může být doba nájmu prodloužena. Účastníci na návrh nájemce, který jej předloží pronajímateli před uplynutím původně sjednané doby nájmu, uzavřou dodatek nájemní smlouvy o prodloužení doby nájmu. Tímto způsobem lze nájem prodloužovat i opakovaně. Podmínkou takové změny nájemní smlouvy je okolnost, že pronajímatel nesdělí písemně nájemci, že na ukončení nájemní smlouvy v původním termínu trvá.

2. Ostatní články smlouvy zůstávají beze změny.

Tento dodatek je sepsán ve čtyřech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a tři si ponechává pronajímatel.

V Ostravě – Porubě dne 29.7.2013

Statutární město Ostrava  
Městský obvod Poruba  
Klimkovická 28/55  
708 56 Ostrava - Poruba



.....  
pronajímatel



.....  
nájemce

## Nájemní smlouva č. 2012/03/03/0457

### Pronajímatel:

Statutární město Ostrava - Městský obvod Poruba  
Klimkovická 28/55, 708 56 Ostrava-Poruba  
zastoupený starostou MOb Poruba Ing. Lumírem Palyzou  
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta MOb Poruba Ing. Petr Stachura  
IČ: 00845451  
DIČ: CZ 00845451

### Nájemce:

jméno a příjmení [REDACTED]  
datum narození [REDACTED]  
bydliště [REDACTED], 708 00 Ostrava-Poruba

uzavřeli podle § 685 a následujících občanského zákoníku tuto smlouvu  
(č.j.: OSCaBH/byt/48/07/12/předn./Hr)

### Čl. 1 Předmět nájmu

1.1. Pronajímatel je vlastníkem obytného domu č.p. [REDACTED], č.or. [REDACTED] na ulici [REDACTED] v Ostravě-Porubě.

1.2. Pronajímatel pronajímá nájemci ve výše uvedeném obytném domě byt ve [REDACTED] nadzemním podlaží domu, č. bytu [REDACTED]. Byt sestává z 1 kuchyně, 3 pokojů a příslušenství – koupelny, WC, sklepu č. koje [REDACTED] balkonu. Byt má celkovou výměru 71,20 m<sup>2</sup>.

Podlahová plocha balkonu, lodžie, sklepu, terasy, se v případech, kdy se nejedná o místnost, započítává do podlahové plochy bytu jednou polovinou.

1.3. Vybavení a zařízení bytu, jeho stav a výměra jednotlivých místností jsou uvedeny v evidenčním listu a předávacím protokolu, které jsou přílohami a nedílnými součástmi této smlouvy.

### Čl. 2 Doba nájmu

2.1. Nájemní poměr se sjednává:  
- s účinností od 1.8.2012 na dobu určitou do 31.7.2013.

2.2. Smluvní strany se dohodly, že pokud bude nájemce řádně plnit veškeré povinnosti vyplývající z této smlouvy a nenastanou-li důvody, pro které by pronajímatel jinak měl právo vypovědět nájem bytu podle § 711 a § 711a občanského zákoníku, zejména bude-li placeno včas a v plné výši nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu, může být doba nájmu prodloužena. Účastníci na návrh nájemce, který jej předloží pronajímateli před

uplynutím původně sjednané doby nájmu, uzavřou dodatek nájemní smlouvy o prodloužení doby nájmu. Tímto způsobem lze nájem prodlužovat i opakovaně. Podmínkou takové změny nájemní smlouvy je okolnost, že pronajímatel nesdělí písemně nájemci, že na ukončení nájemní smlouvy v původním termínu trvá.

2.3. Účastníci se dohodli, že v případě prodloužení doby nájmu je pronajímatel oprávněn výši nájemného každoročně jednostranně upravit na období od 1.7. do 30.6. následujícího kalendářního roku buď o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce předchozím vyhlášeným Českým statistickým úřadem, anebo o 2,5% ve srovnání s výši nájemného platnou v předcházejícím období, a to tím způsobem, jehož výsledkem bude vyčíslení vyšší částky. Zvýšení nájemného bude nájemci písemně oznámeno nejpozději do 30.6. běžného roku.

### Čl. 3

#### Nájemné a úhrada za plnění spojené s užíváním bytu

3.1. Účastníci smlouvy se dohodli na výši nájemného za 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy bytu, která činí 55,- Kč/m<sup>2</sup> měsíčně. Výše nájemného při celkové výměře započitatelné podlahové plochy 71,20 m<sup>2</sup> činí 3.916,- Kč měsíčně. Celková výše měsíční úhrady za nájem z bytu je uvedena rovněž v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.

3.2. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu (tj. úhrada záloh za služby spojené s užíváním bytu a úhrada za vybavení bytu), jsou splatné měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné a úhrady za plnění.

3.3. Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo zálohy za plnění poskytovaná s užíváním bytu do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 25,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení, a to od prvního dne po termínu splatnosti. Prodlení s placením nájemného záloh na plnění spojená s užíváním bytu po dobu delší než 3 měsíce je důvodem k výpovědi z nájmu bytu.

3.4. Nájemce tímto uděluje pronajímateli souhlas k inkasu nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu prostřednictvím soustředěného inkasa plateb obyvatelstva (SÍPO) České pošty s.p.

3.5. Výše měsíčních záloh za plnění spojená s užíváním bytu se stanoví dohodou účastníků a je obsažena v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.

Výše měsíčních záloh za plnění spojená s užíváním bytu může být upravena dohodou účastníků, dále může být upravena jednostranně ze strany pronajímatele v míře odpovídající změně ceny služby, nebo na základě změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutím cenového orgánu, nebo z dalších důvodů, například ze změny rozsahu nebo kvality služeb. V tomto případě je pronajímatel povinen tuto změnu nájemci oznámit písemně před termínem splatnosti měsíčních záloh za plnění spojená s užíváním bytu.

3.6. Úhrada za vybavení bytu je stanovena dohodou účastníků, je obsažena v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy a vypočte se takto:

a) u předmětů, jejichž životnost dosud neuplynula, se částka vypočte dle vzorce

$$No = \frac{Pn \times po}{100 \times 12}$$

kde No = měsíční nájemné za předmět vybavení bytu,  
Pn = pořizovací náklady předmětu vybavení,  
po = roční procento opotřebení.

Pořizovací náklady předmětu vybavení tvoří kupní cena, účelně vynaložené náklady na jeho dopravu a montáž v bytě, případně úrok z úvěru a další prokazatelné náklady po dohodě s nájemcem.

Roční procento opotřebení a životnosti předmětů vybavení bytu :

předmět vybavení (jednotlivě)	roční opotřebení v %	životnost v letech
sporák, vařič	6,6	15
kuchyňská linka a vestavěná skříň	5	20
el.bojler a průtokový ohřívač vody zdroj tepla a užívaný jednotlivým nájemcem bytu k vytápění	10	10
měřicí a regulační zařízení pro tepelnou energii a vodu	5	20
	12,5	8

U zařízení kombinovaných se pro výpočet nájemného použije procento opotřebení toho vybavení, pro které je stanoveno procento vyšší.

b) u předmětů, jejichž životnost uplynula nebo není-li známa pořizovací cena nebo datum pořízení předmětu vybavení ve výši :

sporák a kuchyňská linka (jednotlivě) ..... 10,- Kč  
ostatní předměty vybavení (jednotlivě) ..... 5,- Kč

U předmětů vybavení neuvedených pod písm. a), kterými pronajímatel po dohodě s nájemcem byt vybaví, se nájemné sjednává dohodou.

3.7. Úhrady za služby placené zálohově je pronajímatel povinen vyúčtovat nájemci nejméně jednou ročně v termínu vyúčtování otopného období. Nedoplatky a přeplatky z vyúčtování jsou splatné v souladu s platnými právními předpisy.

3.8. Výši záloh za plnění spojená s užíváním bytu (uvedená v evidenčním listu) stanoví pronajímatel jako měsíční podíl z roční ceny odvozené z předpokládané ceny běžného roku.

3.9. Náklady dodávky tepla a teplé užitkové vody (TUV) budou pronajímatelem rozúčtovány mezi jednotlivé byty v domě v souladu s příslušným platným právním předpisem. Je-li byt vybaven poměrovými měřidly tepla, určí poměr mezi základní a spotřební složkou nákladů pronajímatel.



3.10. Náklady na dodávky studené pitné vody (vodné a stočné), odvoz splašků a čištění žump, úklid společných prostor v domě, provoz výtahu a osvětlení společných prostor v domě budou pronajímatelem rozúčtovány mezi jednotlivé byty v domě poměrem počtu osob nájemcem oznámených pronajímateli k počtu všech osob oznámených pronajímateli ve všech bytech v domě. Náklady na provoz výtahu nebudou účtovány těm nájemcům bytů v 1. a 2. nadzemním podlaží, kteří jej neužívají.

3.11. Je-li byt vybaven poměrovým vodoměrem studené pitné vody (SV), vyúčtuje pronajímatel náklady SV poměrově mezi jednotlivé byty dle odpočtů těchto vodoměrů. V případě, že nájemce bytu neumožní provedení odečtu poměrového vodoměru SV v termínu stanoveném pronajímatelem, bude spotřeba stanovena výpočtem – průměrný počet dílků na 1 osobu/rok v bytech, u nichž byl odečet proveden se vynásobí počtem osob/rok bytu, ve kterém odečet proveden nebyl.

3.12. Náklady zajištění společné televizní antény (STA) budou vyúčtovány pronajímatelem rovným dílem mezi všechny byty v domě.

#### Čl. 4

#### Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

4.1. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

4.2. Nájemce přebírá byt v takovém stavu, jaký je uveden v předávacím protokolu, který je přílohou a nedílnou součástí nájemní smlouvy.

4.3. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce ve smyslu nařízení vlády ČR č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

4.4. Nájemce má vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

4.5. Nájemce je povinen řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Práva a povinnosti nájemce platí přiměřeně i pro členy jeho domácnosti.

4.6. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat byt nebo jeho část do podnájmu ani jej využívat k podnikatelské činnosti. Nájemce nesmí převést užívání bytu na jinou osobu jinak než způsobem uvedeným v zákoně a se svolením pronajímatele. Při porušení těchto povinností může pronajímatel nájemci vypovědět nájem z důvodů uvedených v ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku.

4.7. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu výkon jejich práv. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám. nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak ani po předchozím upozornění pronajímatele, budou závady a poškození odstraněny na jeho náklady.

4.8. Nájemce je povinen bezodkladně oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které má provádět pronajímatel, jinak odpovídá za škodu, která porušením této jeho povinnosti pronajímateli vznikne. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli přístup do pronajatého bytu za účelem kontroly řádného užívání bytu, provedení nutných oprav, úprav a rekonstrukcí v bytě, provedení instalací a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody a odpočtů naměřených hodnot.

4.9. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil. Souhlas pronajímatele nenahrazuje ohlášení stavby, ani stavební povolení či jiné rozhodnutí stavebního úřadu, které je k provádění stavebních úprav stavebník povinen získat.

4.10. Nájemce může přijmout do bytu další osobu jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo o případy zvláštního zřetele hodné. **Nájemce je povinen písemně ohlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny v počtu spolubydlících osob v bytě v případě, že lze předpokládat, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce.** Nájemce uvede v ohlášení jména, příjmení a data narození těchto osob, a to nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy k této změně došlo. Pronajímatel promítne tyto údaje do svých evidencí a vystaví nájemci doklad o provedené změně v evidenčním listu. Nesplní-li nájemce tuto povinnost ani do dvou měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že nájemce hrubě porušil svoji povinnost.

4.11. Jestliže nájemce ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě spojené se složitou dosažitelností své osoby, oznámí tuto skutečnost pronajímateli. Současně označí osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné, a uvede její kontaktní údaje (adresa, telefonní spojení).

4.12. Nájemce, a i ti, kdo s ním bydlí, jsou povinni dodržovat zásady požární bezpečnosti vyplývající z právních předpisů – zejména zákona č. 133/1985 Sb. o požární ochraně ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci.

4.13. Nájemce je povinen minimálně jedenkrát ročně zpřístupnit byt pronajímateli za účelem kontroly dodržování povinností, které nájemci vyplývají z platných právních předpisů a této smlouvy. Pronajímatel nájemce o termínu kontroly vyrozumí nejméně tři dny předem tak, aby se oznámení o provedení kontroly dostalo do fyzické dispozice nájemce (např. ústně při osobním jednání, telefonicky, osobním předáním písemného oznámení o kontrole či vhozením písemného oznámení o kontrole do schránky nájemce). V případě, že nájemce svou povinnost zpřístupnit byt za účelem kontroly poruší, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každé porušení této povinnosti. Opakované porušení povinnosti nájemce zpřístupnit byt za účelem kontroly se považuje za hrubé porušení povinností nájemce.

4.14. Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách.

## Čl. 5 Zánik nájmu bytu

5.1. Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, písemnou výpovědí, uplynutím doby nájmu nebo jiným způsobem stanoveným zákonem.

5.2. Po zániku nájmu bytu je nájemce povinen byt vyklidit a vyklizený odevzdat pronajímateli, a to se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě. O odevzdání bytu musí být proveden zápis podepsaný oběma stranami.

## Čl. 6 Zvláštní ujednání

6.1. Vznikne-li nájemci škoda způsobená pronajímatelem, hradí tuto škodu pronajímatel. Vznikne-li pronajímateli škoda, na bytě a jeho příslušenství, způsobená nájemcem nebo těmi, kteří s ním bydlí v bytě, hradí tuto škodu nájemce.

6.2. Nájemce se zavazuje provádět úklid společných prostor, včetně přístupových vchodů podle stanoveného rozvrhu v domě, nebude-li ujednáno jinak.

6.3. Nájem bytu je zákonem chráněným nájmem. Případné nároky mohou uplatňovat smluvní strany u soudu nebo se domáhat ochrany u příslušného orgánu státní správy, zejména dojde-li k zásahu do pokojného stavu.

6.4. Podmínky chovu a držení psů, koček a jiných zvířat jsou upraveny příslušnou obecně závaznou vyhláškou a dále ustanoveními občanského zákoníku, chránícími dobré mravy v domě, v němž se pronajatý byt nachází.

6.5. Pronajímatel je oprávněn v souladu se zákonem č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů shromažďovat osobní údaje o nájemci a dalších uživatelích bytu (tj. subjekty údajů) v rozsahu nezbytném k řádnému uzavření nájemní smlouvy, plnění povinností účastníků z nájemní smlouvy a v souvislosti s ní včetně poskytování služeb a plateb za služby spojené s nájmem a rovněž údaje sloužící k identifikaci subjektů údajů, údajů o plátcích mzdy, bankovním spojení, bydlišti a pod. Subjekt údajů má právo na informace o tom, jaké osobní údaje jsou o něm zpracovávány a jestliže zjistí, že došlo k porušení povinností zpracovatele, má právo žádat Úřad pro ochranu osobních údajů o opatření k nápravě. Subjekt údajů je oprávněn žádat zpracovatele o nápravu závadného stavu a zaplacení náhrady za porušení svého práva na lidskou důstojnost, osobní čest, dobrou pověst a práva na ochranu jména.

6.6. Nájemce tímto uděluje pronajímateli svůj výslovný souhlas podle ustanovení § 5 odst. 1 písm. f) zák. č. 101/2000 Sb., aby v případě, že pronajímatel zjistí ze svých evidencí o úhradách nájemného a ceny služeb poskytovaných s nájmem bytu, že nájemce je v prodlení s plněním platebních povinností vyplývajících z uzavřené nájemní smlouvy a z obecně závazných právních předpisů, zveřejnil informace o tomto prodlení, včetně identifikace osoby dlužníka a specifikace nesplněné povinnosti co do důvodu a výše, jak tyto údaje vyplývají ze zjištění pronajímatele a z jeho evidencí.

## Čl. 7 Opravy v bytě

7.1. Účastníci se dohodli, že nájemce provede v pronajatém bytě na vlastní náklady tyto opravy a úpravy: výměnu elektroinstalace v celém bytě včetně revizní zprávy, odstranění staré malby včetně drobných zednických oprav, vymalování celého bytu včetně úklidu, provedení nátěrů v celém bytě, opravu nebo výměnu podlah v bytě, opravu nebo výměnu kuchyňské linky a spíží skříně, výměnu vany, WC mísy a splachovače a výměnu vstupních dveří do bytu za protipožární.

7.2. Pronajímatel s těmito opravami v bytě souhlasí.

7.3. Nájemce nesmí provádět žádné stavební změny ani jiné úpravy stavebních konstrukcí v bytě a v domě bez souhlasu pronajímatele.

7.4. Účastníci se dohodli, že nájemce nebude požadovat vůči pronajímateli úhradu nákladů na provedení předmětných oprav v bytě.

7.5. Účastníci se dohodli, že provedení oprav a jiných stavebních změn nájemcem bez souhlasu pronajímatele nebo v rozporu s projektovou dokumentací se považuje za podstatné porušení nájemní smlouvy. V případě takového neoprávněného jednání nájemce má pronajímatel právo podat nájemci výpověď z nájmu bytu pro hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu, případně vymáhat vůči němu náhradu způsobené škody.

## Čl. 8 Opravy v bytě - závazky smluvních stran

8.1. V případě, že budou opravy v bytě vyžadovat zpracování projektové dokumentace oprávněnou osobou, musí být tyto opravy provedeny podle této projektové dokumentace.

8.2. Schválené opravy v bytě může nájemce provádět až po uplynutí zákonné lhůty k ohlášení stavebních prací, pokud stavební zákon nevyžaduje před zahájením stavebních prací splnění dalších podmínek.

8.3. Na základě pronajímatelova souhlasu uděleného touto smlouvou je nájemce oprávněn učinit právní úkony k ohlášení stavebních úprav (udržovacích prací).

8.4. Nájemce jako stavebník zajistí, aby byly provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy, jestliže je vzhledem k charakteru oprav provedení takových zkoušek povinné.

8.5. Veškeré opravy v bytě budou prováděny odborně a nedojde při nich k narušení provozu ostatních nájemních jednotek v domě, nebude narušena dodávka vody (TUV, SV), elektrické energie, plynu, nedojde k narušení řádného užívání nadměrným hlukem, prachem, jinými emisemi apod.

8.6. V domě bude denně zachována čistota a případné znečištění domu nebo chodníku náležejícího k domu, k němuž dojde v souvislosti s prováděním oprav, nájemce na své náklady neprodleně odstraní, včetně likvidace stavební sutě a ostatního odpadu. V průběhu

provádění prací bude nájemce dodržovat veškeré bezpečnostní, hygienické, požární předpisy a příslušné ČSN.

8.7. Veškeré závady nebo škody, které eventuálně při provádění oprav v bytě vzniknou v domě, nájemce neprodleně vlastním nákladem odstraní, tj. uvede dům, jeho prostory a zařízení do původního stavu.

8.8. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat provádění oprav v bytě a zjistí-li, že nájemce nebo osoba jím pověřená provádí práce v rozporu s podmínkami této smlouvy nebo způsobem, který může zapříčinit poškození objektu nebo škodu na majetku pronajímatele, je oprávněn zakázat pokračování provádění oprav v bytě.

8.9. Po ukončení oprav v bytě nájemce předá pronajímateli kopie protokolů o provedených revizích, včetně protokolu o tlakové zkoušce rozvodů ZTI, protokol o provedené kontrole odpadů, protokol o provedené tlakové a topné zkoušce, budou-li tyto zkoušky stavebním úřadem nebo obecně závaznými předpisy požadovány.

## Čl. 9

### Závěrečná ustanovení

9.1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání bytu, společných prostor a zařízení domu příslušná ustanovení občanského zákoníku a další obecně závazné předpisy.

9.2. Tato smlouva obsahuje devět stran a je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží nájemce a tři si ponechává pronajímatel.

9.3. Případné změny a doplňky této smlouvy o nájmu vyžadují ke své platnosti písemný souhlas obou stran.

9.4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti prvním dnem sjednaného nájemního poměru dle článku 2 této smlouvy.

9.5. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem. Smlouva byla podepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísni ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

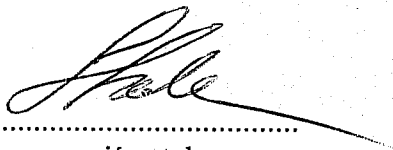
9.6. Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích:  
Potvrzuje se, že o předmětu nájmu této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením č. 1676/RMOB1014/46 bod 2) ze dne 19.7.2012.

V Ostravě-Porubě

dne 1.8.2011

dne 1.8.2012

Statutární město Ostrava  
Městský úřad Porubí  
Klimentská 22/11  
708 06 Ostrava - Porubí  
25



pronajímatel



nájemce

Přílohy  
evidenční list  
předávací protokol