

Dodatek č. 1
k nájemní smlouvě č. 2013/03/03/0668 ze dne 30.8.2013

Pronajímatel:

Statutární město Ostrava - městský obvod Poruba
Klimkovická 55/28, 708 56 Ostrava-Poruba
zastoupený starostou MOB Poruba Ing. Petrem Mihálikem
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta MOB Poruba [REDACTED]
IČ: 00845451
DIČ: CZ 00845451
Číslo účtu: 9021-1649335379/0800

Nájemce:

Jméno a příjmení: [REDACTED] [REDACTED]
Datum narození: [REDACTED]
Bydliště: [REDACTED] 708 00 Ostrava-Poruba

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] 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.

Tato budova je domem zvláštního určení.

1.2. Nájemní vztah mezi účastníky vznikl na základě nájemní smlouvy ze dne 30.8.2013 a v souladu s nařízením vlády č. 146/2003 Sb.

1.3. Pronajímatel pronajímá nájemci ve výše uvedeném bytovém domě byt zvláštního určení na jehož zřízení přispěl stát (dále jen „byt“) v [REDACTED] nadzemním podlaží domu, č. bytu [REDACTED]. Byt sestává z 0 kuchyně, 1 pokoje a příslušenství – koupelna, WC. Byt má celkovou výměru 35,20 m².

Čl. 2 Doba nájmu

2.1. Nájemní poměr se sjednává s účinností od **1.9.2015** na dobu určitou do **31.8.2017**.

2.2. Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dni, kdy měl nájem bytu skončit, nemusí pronajímatel vyzývat nájemce, aby byt opustil, přesto se však nájem bytu (není-li dalších kroků obou smluvních stran směřujících k jeho obnově) neobnovuje.

2.3. Smluvní strany se však v rámci smluvní volnosti dohodly, že nenastanou-li během trvání nájemního vztahu důvody, pro které by jinak měl pronajímatel právo vypovědět nájem bytu podle § 2288 nebo § 2291 OZ v platném a účinném znění, zejména bude-li placeno řádně a včas a v plné výši nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, může být nájemní smlouva prodloužena. Účastníci mohou, a to na písemný návrh nájemce, který jej předloží pronajímateli před uplynutím původně sjednané doby nájmu, uzavřít dodatek nájemní smlouvy o prodloužení doby nájmu. Tímto způsobem lze nájem prodloužovat i opakovaně.

2.4. Podmínkou prodloužení doby nájmu formou dodatku je skutečnost, že nájemce má uzavřenu smlouvu o poskytování sociálních služeb s registrovaným poskytovatelem sociální služby v souladu s ustanoveními § 6 a § 40 zákona č. 108/2006 Sb. o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů. K prodloužení doby nájmu je nájemce povinen před uzavřením dodatku, kterým má dojít k prodloužení doby nájmu, předložit oddělení správy a evidence majetku potvrzení registrovaného poskytovatele sociální služby o tom, že má s nájemcem uzavřenu platnou smlouvu o poskytování sociálních služeb. Pokud bude registrovaným poskytovatelem sociální služby Centrum sociálních služeb Poruba, p.o., předloží stanovisko k prodloužení doby nájmu oddělení správy a evidence majetku tato organizace.

Čl. 3 Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

3.1. Účastníci smlouvy se dohodli na výši nájemného za 1 m² započitatelné podlahové plochy bytu, která činí **107,- Kč/m²/měsíc**. Výše nájemného při celkové výměře započitatelné podlahové plochy **34,37 m²**, tedy činí **3.766,- Kč/měsíc**. 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 (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.

3.3. 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 zvlášť závažným způsobem, a proto i důvodem k výpovědi z nájmu bytu bez výpovědní doby.

3.4. 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.

3.5. Výše měsíčních záloh za služby spojené s užíváním bytu se stanoví dohodou účastníků a je obsažena v evidenčním listu.

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.

3.6. Popis a rozsah vybavení bytu je obsažen v evidenčním listu. Jeho úhrada je zahrnuta do měsíční úhrady za nájem z bytu dle odstavce 3.1. tohoto článku

3.7. Jako součást záloh za plnění spojená s užíváním bytu se dále dohodou účastníků stanovuje měsíční záloha na servis elektrické požární signalizace včetně provádění pravidelných periodických revizí a kontrol elektrické požární signalizace. Tato záloha je rovněž obsažena v evidenčním listu.

Náklady za tuto službu budou účtovány pronajímatelem dle počtu umístěných opticko-kouřových hlásičů v bytě.

3.8. 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.

3.9. 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.

3.10. 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.

3.11. 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. nadzemním podlaží, kteří jej neužívají.

3.12. 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.

3.13. Náklady na úklid společných prostor v domě budou pronajímatelem rozúčtovány mezi jednotlivé byty v domě.

Čl. 4 Jistota

4.1. Nájemce při podpisu nájemní smlouvy složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a úhrady jiných svých závazků v souvislosti s nájmem (dále jen jistota) ve výši 7.532,-Kč, což odpovídá dvouměsíčnímu nájemnému z bytu. Strany konstatují, že sjednaná výše jistoty není dle § 2254 odst.1 OZ vyšší než šestinásobek měsíčního nájemného.

4.2. Vznikne-li za trvání nájmu nájemci dluh vůči pronajímateli související s nájmem (na nájemném, na plněních poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu, na náhradě škody způsobené porušením nájemcových povinností apod.), jistota poskytnutá nájemcem se o tuto dlužnou částku sníží. Současně vzniká nájemci povinnost jistotu do jednoho měsíce ode dne jejího snížení doplnit na původní úroveň. Pronajímatel je povinen nájemce o snížení jistoty písemně informovat.

4.3. Po skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci nebo jeho právnímu nástupci, příp. její část, bylo-li na ni provedeno započtení závazků nájemce (dluhů spojených s nájemním vztahem), a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli. Jistota se vrací včetně úroků od jejího poskytnutí ve výši zákonné sazby.

4.4. Při vrácení jistoty je pronajímatel povinen vypracovat vyúčtování obsahující údaje o tom, kdy a v jaké výši byla jistota složena, a co bylo na tuto jistotu pronajímatelem započteno a v jaké výši a jak byla zúčtena.

4.5. Mimo jistoty slouží pronajímateli k zajištění jeho pohledávek vůči nájemci i zadržovací právo k movitým věcem nacházejícím se v pronajatém bytě (§ 1395 OZ).

Čl. 5 Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

5.1. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání

a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

5.2. 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, ohřívačů 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, 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).

5.3. 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.

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

5.5. 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.

5.6. 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.

5.7. 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.

5.8. 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.

5.9. 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.

5.10. 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.

5.11. 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.

5.12. Pronajímatel si vyhrazuje nezbytnost svého předchozího písemného souhlasu s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti, a to vyjma osob nájemci blízkých.

5.13. 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.

5.14. Hrubým porušením povinností ze strany nájemce je, umožní-li, aby v jeho domácnosti žil počet osob, který je nepřiměřený velikosti bytu a brání tomu, aby všechny osoby mohly

v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

5.15. 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.

5.16. 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 zvláště závažná újma.

5.17. 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.

5.18. 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.

5.19. 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.

5.20. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se zněním smlouvy č. 2009/03/23/0458 ze dne 27.5.2009 uzavřené mezi pronajímatelem a ČR – Hasičským záchranným sborem Moravskoslezského kraje, jejímž předmětem je připojení elektrické požární signalizace DPS na ulici [REDAKCE] v Ostravě-Porubě na Centrum tísňového volání Ostrava. Nájemce tímto bere na vědomí, že poplatek za planý výjezd činí částku 2.353,- Kč vč. DPH, přičemž se zavazuje tento poplatek pronajímateli uhradit v případě, že svým jednáním či opomenutím planý výjezd způsobí. Nájemce poplatek uhradí na základě faktury vystavené pronajímatelem ve lhůtě splatnosti 30 dnů.

5.21. Nájemce je povinen dodržovat provozní a domovní řád [REDAKCE]. Dále je nájemce povinen dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku.

Čl. 6 Zánik nájmu bytu

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

6.2. Pro nájem bytu v [REDAKCE] eplatí ustanovení § 2279 OZ. Zemře-li nájemce, nájem bytu zvláštního určení skončí a pronajímatel vyzve osoby, které trvale bydlely v bytě společně s nájemcem, aby byt vyklidily nejpozději do tří měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží; nejsou-li v bytě takové osoby, pronajímatel vyzve obdobně nájemcovy dědice.

6.3. Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť 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. Vypovědět nájem lze jen s předchozím souhlasem odboru péče o občany Úřadu městského obvodu Poruba v souladu s § 3075 OZ a Obecně závaznou vyhláškou č. 14/2013, kterou se vydává Statut města Ostravy.

6.4. 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.

6.5. 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 povinnosti byt vyklidit a předat pronajímateli povinen platit pronajímateli nájemné i úhradu za služby spojené s užíváním bytu.

Čl. 7 Zvláštní ujednání

7.1. 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.

7.2. 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.

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

7.4. 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.

7.5. 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. 8

Závěrečná ustanovení

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

8.2. Tato smlouva obsahuje 10 stran a je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží nájemce a tři si ponechává pronajímatel.

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

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

8.5. Tato smlouva je uzavřena s nájemcem – příjmově vymezenou osobou, která nemá vlastnické nebo spoluvlastnické právo k bytovému domu, rodinnému domu nebo k bytu, ani je neužívá právem odpovídajícím věcnému břemeni. Tuto podmínku splňují i další členové domácnosti, kteří dále předmětný byt užívají. Uvedené podmínky nájemce potvrzuje ve svém čestném prohlášení, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.

8.6. 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.

8.7. 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. 2457/RMOB1014/68 ze dne 20.6.2013.

8.8. 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.

V Ostravě-Porubě

dne 31. 8. 2015

dne 31. 8. 2015

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



OSTRAVA!!!

.....
pronajímatel

.....
nájemce

Nájemní smlouva o nájmu bytu v [REDACTED] č. 2013/03/03/0668

Pronajímatel:

Statutární město Ostrava - Městský obvod Poruba
Klimkovická 55/28, 708 00 Ostrava-Poruba
zastoupený starostou MOb Poruba Ing. Lumírem Palyzou
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta MOb Poruba
[REDACTED]

IČ: 00845451 DIČ: CZ00845451

Nájemce:

jméno a příjmení: [REDACTED]
narozeni: [REDACTED]
bydliště : [REDACTED] 708 00 Ostrava-Poruba

čj. OSČaBH/13/09/5/DPS

uzavřeli podle § 685 a následujících občanského zákoníku a Nařízení vlády č. 146/2003 Sb. o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby v platném znění tuto smlouvu:

Čl. 1 Předmět nájmu

1.1 Pronajímatel je vlastníkem nemovitosti – [REDACTED] č.p. [REDACTED] č.or. [REDACTED] na ulici [REDACTED] v Ostravě - Porubě.

Tato budova je domem zvláštního určení ve smyslu § 685 odst. 4 zákona č. 40/1964 Sb.

1.2. Pronajímatel pronajímá nájemci ve výše uvedené nemovitosti byt, v 1. nadzemním podlaží domu, číslo bytu [REDACTED] sestávající z 0 kuchyně, 1 pokoje s příslušenstvím – koupelna, WC.

1.3. Přesný rozsah vybavení a stav bytu je uveden v evidenčním listu a předávacím protokolu, které jsou přílohami a nedílnými součástmi této smlouvy.

1.4. O pronájmu výše uvedeného bytu v [REDACTED] rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením č.2457//RMOb1014/68 ze dne 20.6.2013. Nájemní smlouva k bytu se uzavírá ve smyslu § 685 odst. 4 zákona č. 40/1964 Sb. ve znění pozdějších předpisů, neboť pronajímáný byt je bytem v domě zvláštního určení, na jehož zřízení přispěl stát.

Čl. 2 Doba nájmu

2.1. Nájemní poměr se sjednává s účinností od **1.9.2013** na dobu určitou 2 let, tj. do **31.8.2015**.

Smluvní strany se v rámci smluvní volnosti dohodly, že nenastanou-li důvody, pro které by jinak měl pronajímatel právo vypovědět nájem bytu podle § 711 OZ v platném a účinném znění, a zejména bude - li placeno včas a v plné výši nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním, 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.

Čl. 3

Nájemné a úhrada za plnění spojené s užíváním bytu

3.1. Účastníci smlouvy se dohodli na výši nájemného za 1 m² započitatelné podlahové plochy bytu, která činí **107,- Kč/m²/měsíc**. Výše nájemného při celkové výměře započitatelné podlahové plochy **35,20 m²**, tedy činí **3.766,- Kč/měsíc**. 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 spojená s užíváním bytu (tj. úhrada záloh za služby spojené s užíváním 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 úhrady za plnění spojená s užíváním bytu (tj. úhrada záloh za služby spojené 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 nebo záloh za plnění spojené 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 záloh za plnění spojené s užíváním bytu prostřednictvím soustředěného inkasa plateb obyvatelstva (SIPO) České pošty s.p.

3.5. Výše měsíčních záloh za plnění 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, jako například z důvodu změny rozsahu nebo kvality služeb.

V tomto případě je pronajímatel povinen tuto změnu nájemci oznámit písemně před termínem splatnosti měsíčních záloh za plnění spojených s užíváním bytu.

3.6. Vybavení bytu je obsaženo v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy. Jeho úhrada je zahrnuta do měsíční úhrady za nájem z bytu dle odstavce 3.1. tohoto článku.

3.7. Jako součást záloh za plnění spojená s užíváním bytu se dále dohodou účastníků stanovuje měsíční záloha na servis elektrické požární signalizace včetně provádění pravidelných periodických revizí a kontrol elektrické požární signalizace. Tato záloha je rovněž obsažena v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy. Náklady za tuto službu budou vyúčtovány pronajímatelem dle počtu umístěných opticko-kouřových hlásičů v bytě.

3.8. Uhrazené zálohy za plnění spojená s užíváním bytu (uvedené v evidenčním listu) 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.

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

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.

Náklady na dodávky studené pitné vody (vodné a stočné), 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 nájemcům bytů v 1. nadzemním podlaží.

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.

3.10. Pronajímatel má právo měnit písemným oznámením nájemci výši nájemného v termínu a způsobem daným příslušným právním předpisem.

Čl. 4

Kauce

4.1. Nájemce při podpisu nájemní smlouvy složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem (dále jen kauce) ve výši 7.532,- Kč, tj. ve výši dvouměsíčního nájemného z bytu v DPS.

4.2. Pronajímatel je oprávněn použít kauci k úhradě pohledávek na nájemném, a na plněních poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných dluhů nájemce vzniklých v souvislosti s nájmem bytu, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo nájemcem písemně uznaných.

4.3. Nájemce má povinnost po písemné výzvě pronajímatele doplnit kauci o vyčerpanou částku, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne čerpání kauce.

4.4. Po skončení nájmu pronajímatel vrátí nájemci nevyčerpanou část kauce s příslušenstvím, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli.

4.5. Při vrácení kauce je pronajímatel povinen vypracovat vyúčtování obsahující údaje o tom, kdy a v jaké výši byla kauce složena, zda došlo k jejímu čerpání a v jaké výši a jak byla úročena.

Čl. 5

Práva a povinnosti spojená s nájmem bytu

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

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

5.3. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí ve smyslu nařízení vlády ČR č. 258/1995 Sb. nájemce.

5.4. 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.

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

5.6. Nájemce není oprávněn přenechat byt nebo jeho část do podnájmu ani jej využívat k podnikatelské činnosti. Nájemci není rovněž dovoleno nájem bytu převést na jinou osobu, při porušení těchto povinností se nájemce vystavuje nebezpečí výpovědi.

5.7. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv.

5.8. 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.

5.9. 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.

5.10. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předběžného 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.

5.11. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli změny v počtu spolubydlících osob v bytě a další skutečnosti, rozhodné pro výpočet změn výše záloh za plnění spojená s užíváním bytu, 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.

5.12. 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.

5.13. Nájemce je povinen dodržovat provozní a domovní řád [REDACTED]

5.14. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se zněním smlouvy č. 2009/03/23/0458 ze dne 27.5.2009 uzavřené mezi pronajímatelem a ČR – Hasičským záchranným sborem Moravskoslezského kraje, jejímž předmětem je připojení elektrické požární signalizace DPS na ulici [REDACTED] v Ostravě-Porubě na Centrum tísňového volání Ostrava. Nájemce tímto bere na vědomí, že poplatek za planý výjezd činí částku 2.353,- Kč vč. DPH, přičemž se zavazuje tento poplatek pronajímateli uhradit v případě, že svým jednáním či opomenutím planý výjezd způsobí. Nájemce poplatek uhradí na základě faktury vystavené pronajímatelem ve lhůtě splatnosti 30 dnů.

5.15. 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.

Čl. 6

Zánik nájmu bytu

6.1. Nájem bytu zaniká zejména písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí.

6.2. Pro nájem bytu v Domě s pečovatelskou službou neplatí ustanovení § 703 až 707 občanského zákoníku o vzniku společného nájmu bytu manžely a o přechodu nájmu bytu.

6.3. Po zániku nájmu bytu je nájemce 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.

6.4. Pokud nájemce nesplní povinnost vyklidit byt do 15 dnů od skončení nájmu a vyklizený jej předat pronajímateli, ačkoli nemá právo na bytovou náhradu či přiměřenou bytovou náhradu bezdůvodně odmítl, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč. Smluvní pokuta se platí bez ohledu na zavinění a zaplacená smluvní pokuta se nezapočítává na náhradu škody.

Čl. 7

Zvláštní ujednání

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

7.4. 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 plnění 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.

7.5. 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. 8

Závěrečná ustanovení

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

8.2. Tato smlouva obsahuje 8 stran a je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží nájemce a tři si ponechává pronajímatel.

8.3. Tato smlouva je uzavřena s nájemcem – příjmově vymezenou osobou, která nemá vlastnické nebo spoluvlastnické právo k bytovému domu, rodinnému domu nebo k bytu, ani je neužívá právem odpovídajícím věcnému břemeni. Tuto podmínku splňují i další členové domácnosti, kteří dále předmětný byt užívají. Uvedené podmínky nájemce potvrzuje ve svém čestném prohlášení, které tvoří nedílnou součást této smlouvy.

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

8.5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem sjednaného nájemního poměru (dle článku 2).

8.6. 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.

8.7. 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. 2457/RMOB1014/68.

V Ostravě-Porubě

dne 30. 8. 2013

dne 30. 8. 2013

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



pronajímatel



nájemce

