

Nájemní smlouva o nájmu bytu č. 2015/03/03/0249

Pronajímatel:

Statutární město Ostrava - městský obvod Poruba
se sídlem v Ostravě-Porubě, Klimkovická 55/28, 708 56
zastoupený starostou MOb Poruba Ing. Petrem Mihálikem
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta MOb Poruba pan Petr Zábajník
IČ: 00845451
DIČ: CZ 00845451
Číslo účtu: 9021-1649335379/0800

Nájemce:

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

uzavřeli v souladu s § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tuto smlouvu:

(č.j.: OSCaBH /byt/15/05/15/předn./Hr.)

Čl. 1

Předmět nájmu

1.1. Bytový dům č.p. [REDACTED], č.or. [REDACTED], na ulici [REDACTED] v Ostravě-Porubě, 708 00, je součástí pozemku parcelní číslo [REDACTED], k. ú. Poruba, obec Ostrava, jehož vlastníkem je statutární město Ostrava, správa svěřena městskému obvodu Poruba.

1.2. Pronajímatel pronajímá nájemci ve výše uvedeném bytovém domě byt v [REDACTED] nadzemním podlaží domu, č. bytu [REDACTED]. Byt sestává z 1 kuchyně, 2 pokojů a příslušenství – koupelny, WC, spížní skříně, sklepu č. koje [REDACTED] balkonu. Byt má celkovou výměru 53,37 m². Podlahová plocha balkonu, lodžie, sklepu, terasy, se v případech, kdy se nejedná o místnost, započítává do podlahové plochy bytu jednou polovinou.

1.3. Přesný rozsah vybavení a stav bytu je uveden 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 15.5.2015 na dobu určitou do 14.5.2016.

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 zákonných ustanovení § 2288 nebo § 2291 občanského zákoníku 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. Pokud bude nájemce po dobu dvou let řádně užívat byt a platit včas a v plné výši nájemné, úhrady za plnění spojená s užíváním bytu včetně jejich vyúčtování, dojde na návrh nájemce ke změně doby trvání nájemního vztahu z doby určité na dobu neurčitou.

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 75,- Kč/m²/měsíc. Výše nájemného při celkové výměře započitatelné podlahové plochy 51,18 m², tedy činí 3.838,- 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. Účastníci smlouvy se dohodli podle § 2248 občanského zákoníku, 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.

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.

3.4. 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 [REDACTED], 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

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

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	6,6	15
kuchyňská linka a vestavěná skříň	5	20
el. bojler a průtokový ohřívač vody	10	10
zdroj tepla užívaný jednotlivým nájemcem bytu k vytápění	5	20
měřicí a regulační zařízení pro tepelnou energii	10	10
měřicí a regulační zařízení pro SV	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 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 neužívají.

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 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 **11.514,- Kč**, což odpovídá tříměsíčnímu nájemnému

z bytu. Strany konstatují, že sjednaná výše jistoty není dle § 2254 odst. 1 NOZ 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 zástupci, 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 zúročena.

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

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. Pronajímatel je povinen zpřístupnit nájemci byt způsobilý k nastěhování a obývání dne **14.5.2015**. Byt je zpřístupněn, obdržel-li nájemce od pronajímatele klíče a nebrání-li mu nic v přístupu do bytu.

5.3. Nájemce přebírá byt v takovém stavu, jaký je uveden v předávacím protokolu, který je přílohou a nedílnou součástí nájemní smlouvy a prohlašuje, že stav pronajímaného bytu je mu znám.

5.4. 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 opravy a výměny 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, výlevků, 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).

5.5. 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.

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

5.7. 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.

5.8. 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 tí, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, budou závady a poškození odstraněny na jeho náklady.

5.9. 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.

5.10. 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.

5.11. 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.

5.12. 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.

5.13. 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.

5.14. Pronajímatel si vyhradzuje 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 společné nájemní právo k bytu nevzniká. O tom, že společný nájem bytu nevznikl, předloží nájemce pronajímateli písemnou dohodu podepsanou oběma manželi.

5.15. 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.

5.16. 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.

5.17. 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.

5.18. 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.

5.19. 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.

5.20. 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.

5.21. 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.

5.22. Nájemce je 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. 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.

6.3. 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.

6.4. 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 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 občanského zákoníku 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.

7.6. Nájemce potvrzuje, že udělil pronajímateli souhlas se zpracováním osobních údajů získaných prostřednictvím obrazového záznamu kamerového systému umístěného ve společných prostorách bytového domu, v němž se nachází pronajatý byt, a to na dobu trvání této nájemní smlouvy, případně na dobu bydlení v tomto bytovém domě. Před udělením souhlasu byl nájemce o kamerovém systému informován v souladu s § 5 odst. 4, § 11 odst. 1, § 12 a § 21 zákona č. 101/ 2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

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. 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.

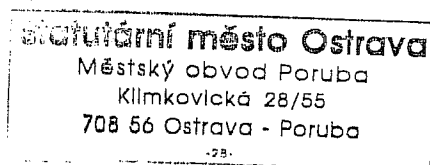
8.6. Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích:
Potvrzuje se, že o předmětu nájmu této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením č. 465/RMOB1418/14 bod 2) ze dne 7.5.2015.


8.7. 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.

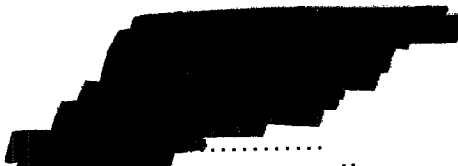
V Ostravě-Porubě

dne 14.5.2015

dne 14.5.2015




.....
pronajímatel


.....
nájemce

Přílohy této smlouvy tvoří:

evidenční list
předávací protokol

EVIDENČNÍ LIST
pro výpočet nájemného dle obecně platných předpisů platný od 01.06.2015

Vlastník

SMO - MOB PORUBA

Klimkovická 55/28

708 56 Ostrava Poruba

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451

Uživatel	[REDACTED]	Datum narození	[REDACTED]
Adresa	[REDACTED] 708 00 Ostrava Poruba	Kategorie	
Číslo bytu	[REDACTED]	Velikost	2+1
Variabilní symbol	[REDACTED]	Příslušenství	Základní
Číslo jednací smlouvy		Podlaží	[REDACTED]
Počet osob pro služby	1	Bezbariérový přístup	Ne
Smlouva od	15.05.2015	Počet osob evidenční	1
Do	14.05.2016	Směrné číslo (428/2001)	56
Výpočet nájemného	Dohodnutá sazba za m2 (prostor)	Napětí	230
Komíny	0	Výtah	N
Druh výpočtu penále	Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)	Topení	ústřední
Splatnost	30.06.2015	STA	1
		Sazba za m2	75,00

Výměr úhrad za užívání bytu (služeb)

Položka	Částka Kč	Výpočet	Os.	Platba
Nájemné	3 838,00	V Dohoda za m2(-KP)		Inkaso
Vybavení prostoru	108,00	V Vybavení dle životnosti ZP - Položka		Inkaso
Vodné stočné	200,00	S Dohoda za osobu	1	Inkaso
Teplo	1 500,00	S Stanoveno		Inkaso
Teplá voda	300,00	S Dohoda za osobu	1	Inkaso
Úklid	80,00	S Stanoveno		Inkaso
Společná elektřina	15,00	S Dohoda za osobu	1	Inkaso
STA	10,00	S Stanoveno		Inkaso
<i>Nájemné celkem</i>	<i>3 946,00</i>			
<i>Služby celkem</i>	<i>2 105,00</i>			
Měsíční předpis celkem	6 051,00			
Spojové číslo	8011963170			
Inkaso	700119 013	6 051,00		

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
pokoj 1	ústřední	13,90	13,90	13,90	13,90	13,90
pokoj 2	ústřední	13,35	13,35	13,35	13,35	13,35
kuchyň	ústřední	13,19	13,19	13,19	13,19	13,19
předsíň	žádné topení	4,22	4,22	4,22	1,48	4,22
koupelna	ústřední	3,41	3,41	3,41	3,41	3,41
WC	žádné topení	0,92	0,92	0,92	0,18	0,92
balkón	žádné topení	0,81	0,81	0,00	0,00	0,41
sklep	žádné topení	3,57	0,00	0,00	0,00	1,79
Celkem		53,37	49,80	48,99	45,51	51,18

Rozpis vybavení prostoru

Název	Výr.číslo	Pořizeno	Počet	Cena Kč	Opot.%	Za měsíc Kč
kuchyňská linka - 10	32501	01.01.2015	1 ks	12 650,00	5,00	52,71
Měřidlo na topení 10 let	436088887	01.01.2015	1 ks	285,20	10,00	2,38
Měřidlo na topení 10 let	436089259	01.01.2015	1 ks	285,20	10,00	2,38
Měřidlo na topení 10 let	436089402	01.01.2015	1 ks	285,20	10,00	2,38
Měřidlo na topení 10 let	436089365	01.01.2015	1 ks	285,20	10,00	2,38
spižní skříň	32501	01.01.2015	1 ks	7 475,00	5,00	31,15
Vodoměr SV 5 let	13.593383	01.01.2015	1 ks	449,65	20,00	7,49
Vodoměr TUV 5 let	13.591447	01.01.2015	1 ks	449,65	20,00	7,49
STA	84010	01.01.1998	1 ks	0,00	0,00	0,00
Celkem						108,36

Seznam osob

Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Poznámka
			15.05.2015	

Potvrzuji správnost údajů v tomto evidenčním listě a jsem si vědom(a) povinností neprodleně hlásit veškeré změny v údajích tohoto evidenčního listu, zejména pak změnu počtu osob, užívajících tento prostor (i dočasně nejméně tři měsíce v roce).

Statutární město Ostrava
 Městský obvod Poruba
 Klímkovická 28/55
 708 56 Ostrava - Poruba
 -44-

.....
 Pronajímatel

Ostrava-Poruba dne 14.05.2015

.....
 Nájemce

.....
 Správce

Předávací protokol

k předání bytu [redacted] Ostravě-Porubě.

Nájemce bytu [redacted]

Nájem bytu od 15. 5. 2015

Velikost bytu 1 + 2

Členění bytu 1 + 2 – viz níže

Předsíň

vstupní dveře	v pořádku	
podlaha, stěny	v pořádku	
osvětlení - stropnice, vypínače	v pořádku	

Koupelna

dveře	v pořádku	
okno	v pořádku	
podlaha, stěny	v pořádku	
umývadlo	v pořádku	
sprchový kout	v pořádku	
baterie sprchová, umývadlová	v pořádku	
osvětlení - stropnice, vypínače, zásuvky	v pořádku	
přívod pro pračku	v pořádku	
ÚT radiátor	v pořádku	

WC

dveře	v pořádku	
WC kombi	v pořádku	
ventilátor	v pořádku	
osvětlení - stropnice	v pořádku	

Kuchyň

dveře	v pořádku	
okno	v pořádku	hřbit se pavouk
podlaha -PVC, stěny	v pořádku	zvlhnutí PVC
kuchyňská linka, dřezová baterie	v pořádku	
spižňní skříň	v pořádku	
sporák		nájemce se rozhodne
odsávač par		
osvětlení, vypínače, zásuvky, čidlo	v pořádku	
ÚT radiátor	v pořádku	

Pokoj

dveře dvoukřídlé	v pořádku	
okno, balkonové dveře	v pořádku	
podlaha, stěny	v pořádku	
osvětlení, vypínače, zásuvky	v pořádku	
ÚT radiátor	v pořádku	

Pokoj

dveře	v pořádku	
okno	v pořádku	hyba se považovat
podlaha, stěny	v pořádku	
osvětlení, vypínače, zásuvky	v pořádku	
ÚT radiátor	v pořádku	

Ostatní vybavení

poštovní schránka	v pořádku	
domácí telefon	v pořádku	
zabezpečovací zařízení - klávesnice - pohybová čidla 2 ks - magnet-balkonové dveře 1 ks	funkční	
vodoměr SV	č. 13.593383	stav 00007 m3
vodoměr TUV	č. 13.591447	stav 00004 m3
indikátor ÚT-kuchyň	č. 436 088 887	stav 10
indikátor ÚT-pokoj	č. 436 089 365	stav 13
indikátor ÚT-pokoj	č. 436 089 402	stav 17
indikátor ÚT-koupelna	č. 436 089 259	stav 14
sklepní box	označen č. 1	v pořádku (bez kladky)

Nájemci byly předány klíče a doklady k bytu – viz samostatný protokol, který je součástí tohoto předávacího protokolu.

Byt je předán ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

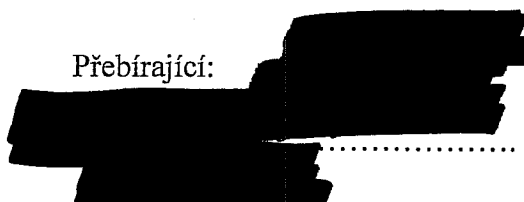
Nájemce bere na vědomí, že odpovídá za poškození bytu či jeho vybavení a zařízení.

V Ostravě-Porubě dne ...14.5.2015...

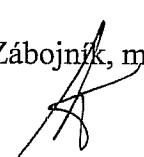
Předávající:

, OSCaBH

Přebírající:



Petr Zábojník, místostarosta



**Příloha č. 1 k předávacímu protokolu k bytu [REDAKCE]
v Ostravě-Porubě**

1. Nájemci byly předány klíče:

- 2 klíče od vstupu do domu
- 3 klíče od vstupu do bytu
- 3 klíče od poštovní schránky
- 1 klíč od mřížky do suterénu
- 1 klíč od vstupních dveří do suterénu (levá strana)
- 1 klíč od místnosti s plynoměry (levá strana)
- 1 klíč od společné místnosti v suterénu (levá strana)
- 2 čipy od zabezpečovacího zařízení

2. Nájemce dále obdržel:

- Zpráva o výchozí revizi elektrického zařízení č. 822/2014 [REDAKCE]
- ista informuje (indikátory ÚT)
- oznámení o montáži elektroměru č. 1073746188 (poč. stav 0003415)
- uživatelský manuál k zabezpečovacímu zařízení JABLOTRON 100 (včetně tel. čísel na servisní společnost)

3. Další informace, kontakty:

Hlášení závad, poruch - [REDAKCE], odbor správních činností a bytového hospodářství
ÚMOB Poruba, tel.č. 599 480 714, e-mail: [REDAKCE]

[REDAKCE], odbor správních činností a bytového hospodářství ÚMOB Poruba, tel.č.
599 480 712, e-mail: [REDAKCE]

Zjištění závady budou případně reklamovány u provádějící firmy, pokud nebyly způsobeny
užíváním.

Havarijní služba – firma Zdeněk Hybner (firma VODAŘ), tel.č. 602 759 356, 602 785 533
(volat pouze u havarijních stavů – teče voda, uniká plyn apod.)

[REDAKCE]
[REDAKCE] odbor správních činností
a bytového hospodářství ÚMOB Poruba