

**Dodatek č. 2**  
**k dohodě o náhradě za bydlení ze dne 22.11.1990 a dodatku č. 1 ze dne**  
**14.01.2015**

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

Nájemce: [REDACTED]  
Datum narození: [REDACTED]  
Bydliště: [REDACTED] 08 00, Ostrava-Poruba

uzavřeli dohodu o náhradě za bydlení ze dne 22.11.1990 a dodatek č. 1 ze dne 14.01.2015,  
který 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. 15/99/Výst. ze dne 8.1.1999 odebrána čísla popisná [REDACTED] a rovněž bylo bytovému domu na pozemcích parcelních číse [REDACTED] v katastrálním území Poruba přiděleno číslo popisné [REDACTED] jednotlivým vchodům [REDACTED] čísla orientační [REDACTED] dále vchodům z ulice [REDACTED] orientační [REDACTED]. Dům je zapsaný na listu vlastnictví čísl [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. 2001/09/23/0779/00 ze dne 3.12.2001 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., OKD, a.s., je pronajímatel, tj. statutární město Ostrava – městský obvod Poruba, oprávněn spravovat a užívat část výše uvedeného bytového domu, a to vchody označené [REDACTED] a [REDACTED] a společnost RPG, Byty s.r.o. je oprávněna spravovat a užívat druhou část výše uvedené nemovitosti, a to vchody [REDACTED] a [REDACTED] vchody z ulice [REDACTED].

1.3. Pronajímatel pronajímá nájemci v bytovém domě č. [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. [REDACTED]. Byt má celkovou výměru 86,19 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha balkónu, 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

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

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 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  
⑨ **OSTRAVA!!!**

.....  
pronajímatel

10.5.2015  
.....  
nájemce

# Dodatek č. 1 k dohodě o náhradě za bydlení ze dne 22.11.1990

## Pronajímatel:

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

## Nájemce:

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

č.j. OSČaBH/byt/01/01/15/Hr.

uzavřeli v souladu s § 2201 a násl. a § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „NOZ“) tuto smlouvu:

## Čl. 1 Předmět nájmu

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. 15/99/Výst. ze dne 8.1.1999 odebrána čísla popisná [REDACTED] a rovněž bylo bytovému domu na pozemcích parcelních čísel [REDACTED], [REDACTED] v katastrálním území Poruba přiděleno číslo popisné [REDACTED] a jednotlivým vchodům [REDACTED] čísla orientační [REDACTED] dále vchodům z ulice [REDACTED] čísla orientační [REDACTED] zapsaného na listu vlastnictví číslo [REDACTED] a [REDACTED] v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v Ostravě. Na základě Dohody o hospodaření se společnou věcí č. 2001/09/23/0779/00 ze dne 3.12.2001 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., OKD, a.s., je pronajímatel oprávněn spravovat a užívat část výše uvedeného bytového domu, a to vchody označené [REDACTED] a [REDACTED]

1.2. Nájemní vztah mezi účastníky vznikl na základě [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

1.3. Pronajímatel pronajímá nájemci v obytném domě [REDACTED] nadzemním podlaží domu, č. by [REDACTED]. Byt sestává z [REDACTED] kuchyně, 3 pokojů a příslušenství – WC, koupelny, komory, sklepu č. koj [REDACTED] Byt má celkovou výměru 86,19 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 je sjednán 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 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy bytu, která činí **50,02 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc**. Výše nájemného při celkové výměře započitatelné podlahové plochy **85,44 m<sup>2</sup>**, tedy činí **4.273,- 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 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 [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

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

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 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  
měřicí 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 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**

#### **Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu**

4.1. 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, 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).

4.2. 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.

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

4.4. 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.

4.5. 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.

4.6. 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.



4.7. 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.

4.8. 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.

4.9. 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.

4.10. 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.

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

4.12. 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.

4.13. 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.

4.14. 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.

4.15. 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.

4.16. 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.

4.17. 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.

4.18. 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.

4.19. 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 povinnosti 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.

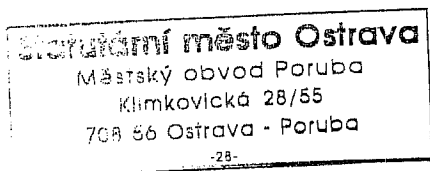
7.4. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

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.

V Ostravě-Porubě

dne ..... 14. 1. 2015 .....

dne ..... 14. 1. 2015 .....



.....  
pronajimatel

.....  
nájemce

Přílohy této smlouvy tvoří:

evidenční list

Správa domu: 4 Ostrava 4

Dům čp.: [REDACTED]

Obvod: .....

## DOHODA o náhradě za bydlení a předání a převzetí bytu

zast. [REDACTED] Ostrava 4  
(dále jen „správa domu“) na straně jedné a [REDACTED]

(dále jen „uživatel“) na straně druhé, sjednali na podkladě rozhodnutí o přidělení bytu vydaného MNV (ONV) v ..... ze dne ..... čj. ....  
podle § 155 obč. zák. níže uvedeného dne tuto dohodu:

### I.

1. Předmětem dohody je byt [REDACTED] kategorie o [REDACTED] pokoji(ích), [REDACTED] kuchyní(ích) a přísl. v [REDACTED] patře domu čp. [REDACTED] v O. Poruba ul. /nám. .... č. orient. ....

Přesný rozsah, vybavení a zařízení tohoto bytu je uveden v „Evidenčním listě“, tvořícím součást této dohody; jeho stav, vybavení a příslušenství jsou podrobně uvedeny v „Protokolu o převzetí bytu“, na který se poukazuje.

2. Správa domu přenechává byt uvedený v odst. 1 této dohody do osobního užívání uživatele s účinností od 1.1.1991 na dobu neurčitou. O odevzdání a převzetí bytu, jeho zařízení a vybavení se pořídí zvláštní „Protokol o převzetí bytu“.

### II.

1. Uživatel se zavazuje platit správě domu tyto měsíční úhrady:

a) Úhradu za užívání	224,- Kčs
b) Úhradu za služby (zálohy na pň), a to za	Kčs
— úklid společných prostor	Kčs
— užívání výtahu	13,- Kčs
— vodné a stočné (zálohově)	15,- Kčs
— dodávku tepla a teplé vody (zálohově)	190,- Kčs
Úhrada za služby celkem STA	9,- Kčs
c) Měsíční úhradu za užívání a za služby celkem	451,- Kčs

2. Tyto úhrady a zálohy (dále jen „úhrady“) byly určeny podle cenových předpisů platných v době sjednání této dohody a podle bližších údajů v evidenčním listě. Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení úhrad se přiměřeně změní i výše příslušných úhrad počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodů pro změnu. Změnu úhrady oznámí správa domu uživateli písemně. Nesouhlasí-li uživatel s oznámenou změnou, může proti ní do 15 dnů ode dne doručení sdělit správě domu své námitky, jinak se má za to, že se změnou souhlasí. Nevyhoví-li správa domu sama vzneseným námitkám, předloží je příslušnému národnímu výboru k rozhodnutí; až do rozhodnutí o námitkách je však uživatel povinen platit úhrady podle změněného předpisu. Skutečností rozhodné pro změnu úhrady je uživatel bytu povinen sdělit do jednoho měsíce organizaci — vlastníku domu (např. přihlášení a odhlášení osob, narození, úmrtí a pod.).

3. Úhrada za užívání, jakož i úhrady za služby nebo zálohy na ně jsou splatné měsíčně pozadu do 5. dne následujícího měsíce.

4. Úhrady za služby placené zálohově je správa domu povinna vyúčtovat uživateli v předepsaných nebo dohodnutých lhůtách. Nedoplatky nebo přeplatky z vyúčtování jsou splatny do 15 dnů po doručení vyúčtování uživateli.

5. Nezaplatí-li uživatel úhrady za užívání a za služby (zálohy na ně) nebo jejich doplatky podle vyúčtování do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit správě domu poplatek z prodlení ve výši půl promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 5 Kčs za každý i započatý měsíc. Prodlení s placením po dobu delší 3 měsíců může být též důvodem ke zrušení užívacího práva uživatele a pro přidělení náhradního bytu, který může být menší a popř. i méně vybavený než byl vyklizovaný byt.

### III:

1. Užívací poměr založený touto dohodou může být zrušen těmito způsoby:

- písemnou dohodou sjednanou mezi uživatelem a správou domu;
- jednostrannou písemnou výpovědí danou uživatelem, přičemž výpovědní lhůta musí být nejméně měsíční a určena tak, aby ukončila ke konci kalendářního měsíce;
- rozhodnutím národního výboru nebo soudu z důvodů uvedených v § 184 a 185 občanského zákoníku

2. Po zániku práva osobního užívání je uživatel bytu povinen byt vyklidit a vyklizovaný odevzdat správě domu se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k normálnímu opotřebování při řádném užívání a údržbě. O odevzdání bytu správě domu se musí pořádat zápis v části C protokolu o převzetí bytu.

### IV.

Pokud tato dohoda nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech uživatele bytu i správy domu, vyplývající z užívacího poměru ustanovení občanského zákoníku, zákona o hospodaření s byty, předpisů je provádějících a doplňujících, a platného domovního řádu.

#### Záznam o změnách měsíční úhrady za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu

Změny platí ode dne	1.3.91	1.6.91				
Měsíční úhrada za užívání bytu STA	224 9	224 9				
Měsíční úhrada za úklid společných prostor a za užívání výtahu v domě	— 13	— 13				
Zálohy ústř. topení Zálohy vodné	190 60	190 60				
Celkem	496 226/90	496 47				
Souhlas uživatele bytu s provedenou změnou						

V O. Poruba dne 22.11.1990

Uživatel:

Správa domu:

Zaměstnavatel: 49-1 Porážková 22