

Nájemní smlouva o nájmu bytu č. 2017/13/03/0162

Pronajímatel:

Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba
Klimkovická 55/28, 708 56 Ostrava-Poruba
zastoupený starostou MO Poruba Ing. Petrem Mihálikem
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta MO Poruba Ing. Petr Stachura
IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451

Nájemce:

Asociace TRIGON, o. p. s.

IČ: 270 27 686

sídlo: Skautská 1045/3, Poruba, 708 00 Ostrava

telefon: [REDACTED] email: [REDACTED]

uzavřeli v souladu s § 2201 a per analogiam dle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, tuto nájemní smlouvu o nájmu bytu
(dále jen „smlouva“)

Čl. 1 Předmět nájmu

- 1.1 Statutární město Ostrava je vlastníkem pozemku parcelní číslo 562 v k. ú. Poruba, obec Ostrava, svěřeného městskému obvodu Poruba. Součástí tohoto pozemku je stavba – bytový dům č. p. 318, č. or. 42 na ulici Dělnické, v Ostravě-Porubě, 708 00. (dále jen „bytový dům“).
- 1.2 Pronajímatel pronajímá nájemci v bytovém domě specifikovaném v čl. 1.1 této smlouvy byt v 1. nadzemním podlaží domu, č. bytu 2. Byt sestává z 1 kuchyně, 2 pokojů a příslušenství – koupelny + WC, sklepu č. koje 2 a lodžie. Byt má celkovou výměru **55,08 m²** (dále jen „byt“). 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.
- 1.4 Pronajímatel bere na vědomí, že nájemce bude byt poskytovat v rámci sociální služby chráněné

bydlení podle § 51 odst. (1) zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, svým klientům (dále jen „klient nájemce“), se kterými má uzavřenou Smlouvu o poskytnutí sociální služby chráněného bydlení (dále jen „Smlouva o poskytnutí sociální služby“).

- 1.5** Nájemce se zavazuje konzultovat se zástupcem pronajímatele, tj. odborem bytového hospodářství a údržby budov Úřadu městského obvodu Poruba, návrh osob vhodných pro užívání bytu a při výběru samotném postupovat v souladu s doporučením odboru.

Čl. 2

Doba nájmu

- 2.1** Nájemní poměr se sjednává s účinností od **1. 5. 2017** na dobu určitou do **30. 4. 2018**.
- 2.2** Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dni, kdy měl nájem bytu skončit, nemusí pronajímatel vyzývat nájemce, aby mu byt odevzdal, 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, 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 k této smlouvě o prodloužení doby nájmu. Tímto způsobem lze nájem prodloužovat i opakovaně.

Čl. 3

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

- 3.1** Účastníci smlouvy se dohodli na výši nájemného za 1m² započitatelné podlahové plochy bytu, která činí **55 Kč/m²/měsíc** (slovy: padesát pět korun českých), (dále jen „nájemné“). Výše nájemného při celkové výměře započitatelné podlahové plochy **51,33 m²**, tedy činí **2.823 Kč/měsíc** (slovy: dva tisíce osm set dvacet tři korun českých). Celková výše měsíční úhrady za nájem z bytu je uvedena rovněž v evidenčním listu (dále jen „evidenční list“).
- 3.2** Účastníci smlouvy se dohodli obdobně podle § 2248 občanského zákoníku, že v případě prodloužení doby nájmu je pronajímatel oprávněn výši nájemného každoročně jednostranně upravit na období od 1. 7. kalendářního roku, a to 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 tím způsobem, jehož výsledkem bude vyčíslení vyšší částky. Zvýšení nájemného bude nájemci písemně oznámeno nejpozději třicet dnů před datem, od něhož zvýšené nájemné platí. Nájemné v nově upravované výši platí i v následujícím období, pokud je pronajímatel opět neupraví podle zásad tohoto ustanovení.

- 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 (2/3) 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 úhrady 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 a úhrady za služby (zálohy a vyúčtování za ně), je povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši stanovené právním předpisem a to od prvního dne po termínu splatnosti. Úrok z prodlení je splatný společně s jistinou dluhu. Tyto úroky se nezapočítávají na náhradu škody případně vzniklé. Prodlení s placením nájemného a jiných úhrad s nájmem spojených po dobu delší než tři 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 **0318042029**, 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. 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 a vypočte se takto:
- a) u předmětů, jejichž životnost dosud neuplynula, se částka vypočte dle vzorce

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

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	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

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 vody (TV) 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 jednu osobu/rok v bytech, u nichž byl odečet proveden, se vynásobí počtem osob/rok bytu, ve kterém odečet proveden nebyl.
- 3.15** Náklady zajištění společné televizní antény (STA) budou vyúčtovány pronajímatelem rovným dílem mezi všechny byty v domě.

Čl. 4

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

- 4.1** Pronajímatel je povinen zpřístupnit nájemci byt způsobilý k nastěhování a obývání dne 26. 4. 2017. Byt je zpřístupněn, obdržel-li nájemce od pronajímatele klíče a nebrání-li mu nic v přístupu do bytu.
- 4.2** Nájemce přebírá byt v takovém stavu, jaký je uveden v předávacím protokolu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy (dále jen „předávací protokol“) a prohlašuje, že stav pronajímaného bytu je mu znám.
- 4.3** Smluvní strany se dohodly, že nájemce provede do tří měsíců ode dne účinnosti sjednaného nájemního poměru dle čl. 2.1 této smlouvy na vlastní náklady tyto opravy:
- výměna nebo oprava vchodových dveří do bytu
 - výměna nebo oprava podlah v celém bytě
 - drobné zednické opravy, výmalba
 - oprava nebo výměna kuchyňské linky a spíží skříně
 - dodání dřezové baterie, výměna baterie vanové a umyvadlové
 - provedení nátěrů v celém bytě
 - oprava nebo výměna obkladů v KU a KOU
 - dodání vnitřních dveří, popř. výměna stávajících dle potřeby
- 4.4** Smluvní strany se dále dohodly, že prostředky vydané nájemcem na zakoupení materiálu potřebného k provedení dohodnutých oprav bytu dle čl. 4.3 budou nájemci uhrazeny na základě předložených dokladů o zakoupení materiálu.
- 4.5** Běžnou údržbu a drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Za drobné opravy se považují podle uvedeného vládního nařízení 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. Jedná se zejména o opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy jednotlivých částí dveří a oken

a jejich součástí, kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií, opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, tj. vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu, opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty, opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení (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 (slovy: jeden tisíc korun českých). 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.

Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m², (slovy: jedno sto korun českých) podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.

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 dezinfekce bytu (odhmyzování).

- 4.6** Nájemce bytu a osoby, které byt užívají na základě Smlouvy o poskytování sociální služby, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
- 4.7** Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu, a zajistit, aby se takto chovaly i osoby, kterým poskytuje v bytě službu chráněného bydlení – klienti nájemce.
- 4.8** Nájemce je oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat byt nebo jeho část do užívání jen klientům nájemce. 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.

- 4.9** 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 klient nájemce. Nestane-li se tak, budou závady a poškození odstraněny na jeho náklady.
- 4.10** 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.
- 4.11** 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.
- 4.12** 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.
- 4.13** 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.
- 4.14** Uzavře-li nájemce Smlouvu o poskytnutí sociální služby s novým klientem nájemce, 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 patnácti 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 osob obývajících byt.
- 4.15** Nájemce je oprávněn přenechat byt do užívání klientům nájemce, se kterými má uzavřenou Smlouvu o poskytnutí sociální služby dle čl. 1.4 této smlouvy. Smlouvu o poskytnutí sociální

služby je nájemce povinen pronajímateli předložit na vědomí nejpozději do jednoho měsíce od jejího uzavření.

- 4.16** 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.
- 4.17** Hrubým porušením povinností ze strany nájemce je, umožní-li, aby v bytě 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.
- 4.18** Bude-li nájemce předem vědět o své nepřítomnosti, 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.
- 4.19** 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 a pro klienty nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma.
- 4.20** 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.
- 4.21** 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.
- 4.22** Nájemce a i ti, kteří byt užívají v souladu s touto smlouvou, 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.
- 4.23** Nájemce je povinen dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku a zajistit, aby tato pravidla dodržovali klienti nájemce, kteří byt užívají.

- 4.24** Nájemce se zavazuje poskytnout pronajímateli pravidelně, nejméně jednou za rok informace o průběhu realizace poskytování sociální služby chráněné bydlení ve vztahu k jednotlivcům užívajícím byt, a to formou písemné zprávy.

Čl. 5 **Zánik nájmu bytu**

- 5.1** Nájem bytu zaniká zejména uplynutím sjednané doby nájmu, písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou.

- 5.2** Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem:

- a) poruší-li nájemce hrubým způsobem některou ze svých povinností vyplývajících z nájmu, zejména povinnost uvedenou v čl. 4 této smlouvy;
- b) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat;
- c) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

- 5.3** 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 jednoho měsíce od skončení nájmu bytu.

- 5.4** Nájemce je po skončení nájmu 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.

- 5.5** Pokud nájemce nesplní povinnost vyklidit byt do patnácti 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 klienty nájemce, 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 OZ 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 této 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

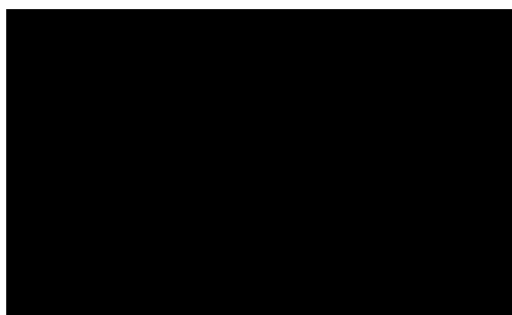
- 7.1** Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání bytu, společných prostor a zařízení domu příslušná ustanovení občanského zákoníku a další obecně závazné předpisy.
- 7.2** Tato smlouva obsahuje jedenáct stran a je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a tři si ponechává pronajímatel.
- 7.3** Případné změny a doplňky této smlouvy o nájmu vyžadují ke své platnosti písemný souhlas obou stran.
- 7.4** Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti prvním dnem sjednaného nájemního poměru dle článku 2 této smlouvy.
- 7.5** Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, smlouva byla podepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.
- 7.6** Doložka dle ustanovení § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích:

Potvrzuje se, že o předmětu této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením č. 2020/RMOB1418/56, bod 3, ze dne 30. 3. 2017.

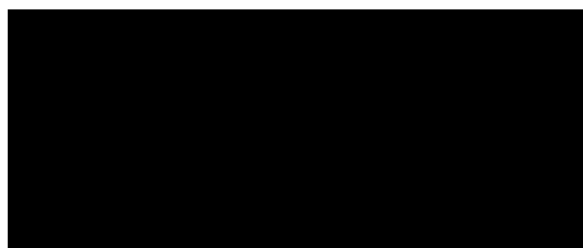
V Ostravě-Porubě

Dne 25. 4. 2017

dne 26. 4. 2017



pronajímatel



Přílohy této smlouvy tvoří:

- evidenční list
- předávací protokol