

# Nájemní smlouva o nájmu bytu č. 2024/13/0345

## **Pronajímatel:**

Statutární město Ostrava – městský obvod Poruba  
Klimkovická 55/28, 708 56 Ostrava-Poruba  
zastoupený starostkou MO Poruba Ing. Lucií Baránkovou Vilamovou, Ph.D.  
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta MO Poruba Jan Dekický  
IČO: 00845451, DIČ: CZ00845451  
bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.  
č. účtu: 9021-1649335379/0800  
variabilní symbol: **0511001229**

(dále jen „pronajímatel“)

a

## **Nájemce:**

### **Charita Ostrava**

IČ: 449 40 998  
sídlo: Kořenského 1323/17, 703 00 Ostrava-Vítkovice  
telefon: [REDACTED]  
email: [REDACTED]  
č. účtu: 1628245761/0100

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně dále jen „smluvní strany“)

uzavřeli v souladu s § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění  
(dále jen „občanský zákoník“ nebo „OZ“), tuto nájemní smlouvu o nájmu bytu  
(dále jen „smlouva“)

## **Čl. 1**

### **Předmět nájmu**

- 1.1** Statutární město Ostrava je vlastníkem pozemku parcelní číslo 592, zastavěná plocha a nádvoří v k. ú. Poruba, obec Ostrava, zapsáno na LV č. 1919, svěřená správa městskému obvodu Poruba. Součástí tohoto pozemku je stavba – bytový dům č. p. **511**, č. or. **1** na adrese **U Oblouku**, 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 nacházející se v 6. nadzemním podlaží bytového domu, č. bytu **22** (dále jen „byt“). Byt sestává z 1 kuchyně, 1 pokoje a příslušenství – koupelna, WC, sklep, komora. Byt má celkovou výměru **41,40 m<sup>2</sup>**.  
Podlahová plocha balkonu, lodžie, sklepu, terasy, se v případech, kdy se nejedná o místnost, započítává do podlahové plochy bytu jednou polovinou.

**1.3** Přesný rozsah vybavení bytu je uveden v samostatně vyhotoveném evidenčním listu (dále jen „evidenční list“), který bude po podpisu této smlouvy předán nájemci a bude podepsán oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

## **Čl. 2**

### **Doba nájmu**

**2.1** Nájemní poměr se sjednává s účinností od **1. 5. 2024** na dobu určitou do **30. 4. 2025**.

**2.2** Doba nájmu se prodlužuje **automaticky o dalších dvanáct kalendářních** měsíců za splnění podmínky, že:

- a) ani jedna ze smluvních stran písemně neoznámí druhé smluvní straně ukončení nájmu bytu ve lhůtě nejpozději jednoho měsíce před ukončením účinnosti této smlouvy a zároveň
- b) k poslednímu dni účinnosti této smlouvy nájemce nebude v prodlení s úhradou nájemného, záloh na plnění spojená s užíváním bytu, vyúčtovanými nedoplatky na spotřebovaných službách nebo v prodlení s jinými platbami sjednanými ve smlouvě.

**2.3** Pronajímatel doručí oznámení o ukončení nájmu bytu nájemci dle předchozího odstavce prostřednictvím poskytovatele poštovních služeb doporučenou poštou na adresu bytu dle této smlouvy s tím, že strany ujednávají, že zásilka se považuje za doručenou nejpozději třetí pracovní den ode dne odeslání. Pronajímatel není povinen oznámení nájemci nijak odůvodňovat, pronajímatel je však oprávněn nájemci zároveň navrhnout uzavření dodatku k této smlouvě, jehož předmětem bude prodloužení doby nájmu o časově kratší období, než bylo dosud ujednáno. Nájemce nemá právní nárok na prodloužení doby nájmu.

**2.4** Pro vyloučení všech pochybností smluvní strany shodně konstatují, že existence dluhu na straně nájemce v jakékoliv výši z titulu nájemného nebo jiných plateb sjednaných v této smlouvě vůči pronajímateli k poslednímu dni účinnosti smlouvy, tj. k poslednímu dni původně sjednané nebo opakovaně prodloužované doby určité, má vždy za následek neprodloužení doby nájmu. V takovém případě je nájemce povinen byt bezodkladně vyklidit a předat pronajímateli.

**2.5** Smluvní strany vylučují aplikaci ustanovení § 2285 občanského zákoníku.

## **Čl. 3**

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

**3.1** Smluvní strany se dohodly na výši nájemného za 1m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy bytu, která činí **130 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc** (slovy: jedno sto třicet korun českých), (dále jen „nájemné“). Výše nájemného při celkové výměře započitatelné podlahové plochy **40,22 m<sup>2</sup>**, tedy činí **5.229 Kč/měsíc** (slovy: pět tisíc dvě stě dvacet devět korun českých). Celková výše měsíční úhrady za nájem z bytu je uvedena rovněž v evidenčním listu.

**3.2** Smluvní strany se dohodly podle § 2248 občanského zákoníku, že pronajímatel je oprávněn výši nájemného každoročně jednostranně upravit na období od 1. 7. kalendářního roku, a to:

- a) o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce předchozím vyhlášeným Českým statistickým úřadem a navýšenou dále o 5 % (navýšení míry inflace o sjednanou sazbu 5 % - dále jen „Navýšení 5 %“) anebo
- b) o 2,5 % ve srovnání s výši nájemného platnou v předcházejícím období,

a to dle rozhodnutí pronajímatele. Smluvní strany se výslovně dohodly, že pronajímatel je oprávněn provést Navýšení 5 % podle písm. a) výlučně do maximální výše nájemného odpovídající výši základní sazby nájemného (v Kč/1m<sup>2</sup>/měsíc) stanovené Radou městského obvodu Poruba pro nově uzavírané nájemní smlouvy, přičemž pro Navýšení 5 % nájemného dle ujednání v tomto odstavci je rozhodující základní sazba nájemného stanovená pro lokalitu, v níž se nachází pronajímaný byt. V případě, že po Navýšení 5 % by nájemné převyšovalo shora uvedenou základní sazbu nájemného stanovenou pro aktuální období a příslušnou lokalitu, je pronajímatel oprávněn provést Navýšení 5 % maximálně do výše této základní sazby nájemného. Pronajímatel je povinen spolu s oznámením o zvýšení nájemného dle písm. a) tohoto odstavce, jehož součástí bude i Navýšení 5 %, předložit nájemci současně i příslušné usnesení Rady městského obvodu Poruba o výši nájemného v bytech pro rozhodující období a lokalitu.

Navýšení nájemného postupem dle písm. a) tohoto odstavce vylučuje možnost ve stejném kalendářním roce navyšovat nájemné postupem dle písm. b) tohoto odstavce, a naopak. Zvýšení nájemného bude nájemci písemně oznámeno nejpozději patnáct dnů před datem, od něhož zvýšené nájemné platí, a to způsobem sjednaným touto smlouvou. Nájemné v nově upravované výši platí i v následujícím období, pokud je pronajímatel opět neupraví podle zásad tohoto ustanovení. Ke zvýšení nájemného v souladu s tímto článkem smlouvy může dojít poprvé v kalendářním roce následujícím po kalendářním roce, ve kterém nabyla účinnosti tato smlouva.

- 3.3** Podle § 2250 občanského zákoníku 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 služby spojené 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 spojené s užíváním bytu (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. Tyto úroky z prodlení 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 služby spojené s užíváním bytu se zavazuje nájemce platit na účet pronajímatele č. 9021-1649335379/0800, vedený u České spořitelny, a.s., variabilní symbol **0511001229**, případně v hotovosti do pokladny pronajímatele.

**3.7** Výše měsíčních záloh na úhradu za služby spojené s užíváním bytu se stanoví dohodou účastníků a je obsažena v evidenčním listu. Výše měsíčních záloh na úhradu 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 dle skutečných nákladů vycházejících ze spotřeb nájemce v předchozím roce, dále také 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 na úhradu 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

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

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

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

Roční procento opotřebení a životnosti předmětů vybavení bytu:

předmět vybavení (jednotlivě)	roční opotřebení v %	životnost v letech
sporák, vaříč	6,6	15
kuchyňská linka a vestavěná skříň	5	20
el. bojler a průtokový ohříváč vody zdroj tepla užívaný jednotlivým nájemcem bytu k vytápění	10	10
měřicí a regulační zařízení pro tepelnou energii	5	20
měřicí a regulační zařízení pro SV	10	10
měřicí a regulační zařízení pro TV	20	5
	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 úhradu za služby spojené 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.
- 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 předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání, odpovídajícím standardům rekonstrukce bytů dle pravidel, a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
- 4.2** Pronajímatel je povinen zpřístupnit nájemci byt způsobilý k nastěhování a obývání dne 25. 4. 2024. Byt je zpřístupněn, obdržel-li nájemce od pronajímatele klíče a nebrání-li mu nic v přístupu do bytu.
- 4.3** Nájemce prohlašuje, že stav pronajímaného bytu je mu znám, když byt přebírá v takovém stavu, jak je uvedeno v samostatně vyhotoveném předávacím protokolu, který v den předání a převzetí bytu podepíší oprávnění zástupci smluvních stran.
- 4.4** 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, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů 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/m<sup>2</sup>, (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).

- 4.5** 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.
- 4.6** Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.
- 4.7** 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.

- 4.8** 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 ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, budou závady a poškození odstraněny na jeho náklady.
- 4.9** 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. Smluvní strany se dohodly, že lhůtou „ihned“ dle ujednání v předchozí větě se rozumí lhůta 3 dnů ode dne zjištění poškození nebo vady nájemcem a lhůtou „bez zbytečného odkladu“ dle ujednání v předchozí větě se rozumí lhůta 15 dnů ode dne zjištění poškození nebo vady nájemcem. 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.
- 4.10** 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.
- 4.11** Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu (odst. 4.9) v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Smluvní strany se dohodly, že „přiměřenou dobou“ dle ujednání v předchozí větě se rozumí lhůta 30 dnů ode dne následujícího po oznámení poškození nebo vady nájemcem. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu, resp. v přiměřené době sjednané výše 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 ve lhůtách sjednaných v odst. 4.9 tohoto článku 4. smlouvy, tj. ve lhůtě ihned (tj. 3 dnů) nebo bez zbytečného odkladu (tj. 15 dnů) v závislosti na charakteru poškození nebo vady poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá nájemce právo na náhradu nákladů, odstraní-li vadu sám, ani na slevu z nájemného.
- 4.12** 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.
- 4.13** 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 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, snížil-li se počet členů nájemcovy domácnosti.

- 4.14** 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.
- 4.15** 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.
- 4.16** 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.
- 4.17** 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.
- 4.18** 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.
- 4.19** 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.
- 4.20** 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.



- 4.21** 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.
- 4.22** 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 uplynutím sjednané doby nájmu, 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 jednoho 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 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 náhradu ve výši ujednaného nájemného a 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 OZ a dalšími ustanoveními občanského zákoníku, chránícími dobré mravy v domě, v němž se pronajatý byt nachází.
- 6.4** Nájemce bere na vědomí, že pronajímatel je oprávněn v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále jen „GDPR“) a zákonem č. 110/2019 Sb., zákon o ochraně osobních údajů, shromažďovat osobní údaje o nájemci a dalších uživatelích bytu (tj. subjekty údajů) v rozsahu nezbytném k řádnému uzavření nájemní smlouvy, plnění povinností účastníků

z nájemní smlouvy a v souvislosti s ní, včetně poskytování služeb a plateb za služby spojené s nájmem a k plnění právních povinností pronajímatele.

- 6.5** Osobní údaje dle čl. 6.4 budou zpracovávány po dobu trvání nájmu a dále po dobu nezbytně nutnou ke splnění smluvních a zákonných povinností správce, poté budou osobní údaje vymazány.
- 6.6** Osobní údaje dle čl. 6.4 mohou být pronajímatelem v nezbytném rozsahu poskytnuty dalším zpracovatelům, zejména subjektům, poskytujícím pronajímateli účetní, právní a jiné služby, a to na základě písemné smlouvy, zajišťující zachování práv subjektů osobních údajů.
- 6.7** Subjekt údajů má právo na informace o tom, jaké osobní údaje jsou o něm zpracovávány, na vysvětlení ohledně zpracování osobních údajů 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 pronajímatele o přístup ke zpracovávaným osobním údajům a o opravu, aktualizaci, výmaz nebo přenesení k jinému správci.
- 6.8** Nájemce tímto správcem osobních údajů, kterým je pronajímatel, v souladu s právními předpisy, kterými jsou zejména nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů) (dále jen „GDPR“) a zákon č. 110/2019 Sb., zákon o ochraně osobních údajů, uděluje souhlas se zpracováním osobních údajů a to za následujících podmínek:
- a) osobní údaje, které budou zpracovány:
    - obrazový záznam nájemce, získaný prostřednictvím kamerového systému, umístěného ve společných prostorách bytového domu, v němž se nachází nájemcem pronajatý byt;
  - b) účelem zpracování osobních údajů je:
    - ochrana majetku Správce a dalších osob, zejména nájemců bytů, nacházejících se v bytovém domě;
  - c) doba zpracování osobních údajů je:
    - po dobu trvání nájmu bytu nebo do odvolání souhlasu,
    - kamerové záznamy jsou uchovávány po dobu sedmi dnů, po dobu delší pouze v případě nutnosti uchování záznamů pro použití orgány činnými v trestním řízení nebo jinými orgány veřejné moci;
  - d) osobní údaje budou poskytnuty následujícím třetím osobám:
    - osobní údaje mohou být v odůvodněných případech poskytnuty orgánům činným v trestním řízení nebo jiným orgánům veřejné moci.
- 6.9** Se zpracováním dle čl. 6.8 této smlouvy uděluje nájemce svůj výslovný souhlas. Souhlas lze vzít kdykoliv zpět, a to například zasláním e-mailu nebo dopisu na výše uvedené kontaktní údaje správce. Odvoláním souhlasu není dotčena zákonnost zpracování vycházejícího ze souhlasu, který byl dán před jeho odvoláním.

Nájemce má v souvislosti se zpracováním osobních údajů právo:

- požadovat po Správci informaci, jaké osobní údaje nájemce zpracovává,
- požadovat po Správci vysvětlení ohledně zpracování osobních údajů,
- vyžádat si u Správce přístup k těmto údajům a tyto nechat aktualizovat nebo opravit,
- požadovat po Správci výmaz těchto osobních údajů,

- v případě pochybností o dodržování povinností souvisejících se zpracováním osobních údajů obrátit se na Správce nebo na Úřad pro ochranu osobních údajů.

Nájemce níže svým podpisem stvrzuje, že byl Správcem dostatečně o svých právech poučen a shora uvedenému porozuměl.

## 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 11 stran a je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno obdrží nájemce a jedno 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, nejdříve však dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv.
- 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.1202/RMOB2226/38 ze dne 12. 4. 2024.

V Ostravě-Porubě

**Jan  
Dekický** Digitálně podepsal  
Jan Dekický  
Datum: 2024.04.18  
14:21:29 +02'00'

.....  
Jan Dekický  
místostarosta  
za pronajímatele

**Bc. Martin  
Pražák,  
Dis.** Digitálně  
podepsal Bc.  
Martin Pražák, Dis.  
Datum: 2024.04.23  
15:52:15 +02'00'

.....  
nájemce