

**DODATEK Č. 12 v úplném znění k nájemní smlouvě č. SML/2013/1190/OOM/S
ze dne 1.11.2013**

uzavřený v novém znění ujednání, v souladu s rozhodnutím Rady MČ Praha 4
usnesení č. 9R-300/2025 ze dne 16.4.2025

chráněné bydlení - čl. 9. Pravidel pronajímání bytů v domech ve vlastnictví
(spoluvlastnictví) hl. města Prahy ve svěřené správě městské části Praha 4, účinných od
1.9.2023

I. Smluvní strany

1.1. Pronajímatel: městská část Praha 4
se sídlem Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4
zastoupená na základě plné moci ze dne 19.4.2023
Filipem Váchou, místostarostou MČ Praha 4
IČO: 00063584
bankovní spojení: [REDAKCE]
č. účtu: [REDAKCE]
email: [REDAKCE]
adresa DS: **ergbrf7**
/ dále jen pronajímatel /

a

1.2. Nájemce: **Baobab, z.s.**
se sídlem: Pujmanové 1219/8, Praha 4
zastoupený ředitelkou střediska: Mgr. Petrou Bartovskou
IČ: 67360670
bankovní spojení: [REDAKCE]
č. účtu: [REDAKCE]
/ dále jen nájemce /

II. Úvodní ustanovení

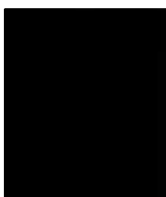
2.1. Pronajímateli je svěřen pozemek parc. č. 1042, k. ú. **Nusle**, v Praze 4 s domem č.p. **1151**, č. or. **3**, ul. **Viktorinova**, v němž se nachází předmět nájmu.

2.2. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat předmětné prostory do nájmu nájemci, neboť majetek, v němž se nachází předmět nájmu, přešel dle zákona č. 172/1991 Sb., v platném znění, na hl. m. Prahu a byl svěřen městské části Praha 4.

III. Předmět smlouvy

3.1. Předmětem smlouvy je nájem bytu č. [REDAKCE] o velikosti [REDAKCE] s příslušenstvím, ve [REDAKCE] podlaží domu uvedeného v čl. 2.1. této smlouvy a jeho vybavení. Další prostory bytu včetně příslušenství a vybavení bytu, podlahová plocha pronajatých prostor, jsou uvedeny v evidenčním listu, který tvoří přílohu, jež je nedílnou součástí této smlouvy.

Tato písemná nájemní smlouva je vystavena v důsledku obnovy nájemního vztahu mezi pronajímatelem a nájemcem.



3.2. Stav bytu, jeho zařízení a vybavení je uveden v pasportu bytu nebo v protokolu o odevzdání a převzetí bytu. Byt je ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

3.3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že při skončení nájmu provedou pronajímatel a nájemce změnu odběratele elektřiny a plynu pro daný byt tak, že novým odběratelem se ke dni předání bytu stane pronajímatel místo nájemce. Pokud nájemce ukončí dodávku elektřiny či plynu do bytu, aniž by provedl změnu odběratele elektřiny či plynu do bytu a obnovení dodávky elektřiny či plynu se vyžádá náklady na provedení revize, tlakové zkoušky nebo ověření technického stavu či na připojení odběrného místa, nájemce tyto náklady pronajímateli zaplatí.

IV. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

4.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci byt za měsíční nájemné ve výši **180 Kč/m²/měsíc**.

4.2. Pokud nájem skončí dříve než poslední den kalendářního měsíce a v den skončení nájmu nájemce předá pronajímateli vyklizený byt, pronajímatel vrátí nájemci poměrnou část zaplaceného nájemného za kalendářní měsíc, tj. za dobu neužívání bytu počínaje dnem následujícím po skončení nájmu a posledním dnem v daném kalendářním měsíci konče. V případě předání vyklizeného bytu nájemcem před skončením nájmu, kdy byt není následující den po předání ještě právně volný, pronajímatel nájemné za dobu počínající dnem následujícím po odevzdání bytu a končící dnem, ve kterém nájem skončil, nájemci nevrací. Stejným způsobem se vypočítá poměrná část měsíčního nájemného, na které má pronajímatel nárok za poslední kalendářní měsíc nájemního vztahu, pokud nájem skončil před splatností nájemného za poslední kalendářní měsíc nájemního vztahu a nájemce nájemné do skončení nájemního vztahu nezaplatil. Nájemce zaplatí poměrnou část nájemného za poslední kalendářní měsíc nájemního vztahu ve lhůtě splatnosti dle čl. 4.6. smlouvy.

4.3. Nájemné je splatné měsíčně, vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který je nájemné placeno. Je-li byt zpřístupněn v rozmezí 25. až 31. dne kalendářního měsíce, je nájemné za první kalendářní měsíc užívání bytu splatné ve lhůtě splatnosti nájemného za druhý kalendářní měsíc užívání bytu.

4.4. Pronajímatel může zvyšovat nájemné za byt s ohledem na v čase se měnící hodnotu peněz a s ohledem na výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě níže uvedeným způsobem:

a) Pronajímatel může každý kalendářní rok jedenkrát zvýšit nájemné písemným oznámením doručeným nájemci nejpozději do 31.12. daného roku, a to podle průměrné roční míry inflace, kterou pro předchozí kalendářní rok stanoví Český statistický úřad (Rozhodná je průměrná roční míra inflace vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI- consumer price index) za 12 měsíců daného roku proti průměru 12 měsíců předchozího roku.), a podle výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě zjištěného podle prováděcího předpisu k občanskému zákoníku, s účinností od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém pronajímatel písemně oznámil nájemci nově stanovené nájemné se zdůvodněním jeho výpočtu, neurčí-li pronajímatel pozdější účinnost. Takto stanovené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet následného zvýšeného nájemného. Pronajímatel spočítá novou výši nájemného tak, že přepočítá stávající výši nájemného podle průměrné roční míry inflace a výsledek porovná s výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě zjištěného podle prováděcího předpisu k novému občanskému zákoníku. Pokud bude nová výše nájemného navýšená průměrné roční míry inflace nižší než srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě, může pronajímatel stanovit novou výši nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

b) Soudem stanovené nájemné je výchozím nájemným pro zvyšování nájemného podle předchozího odstavce nejdříve v roce, který následuje po roce, ve kterém soud pravomocně rozhodl.

4.5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může zvyšovat nájemné za byt, pokud provede stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu nebo celkové podmínky bydlení v domě, nebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody, níže uvedeným způsobem:

a) Pronajímatel může zvýšit nájemné za byt v každém kalendářním roce o 10 % z vynaložených nákladů na stavební úpravy včetně DPH v poměru výměry podlahové plochy bytu včetně jeho příslušenství k celkové výměře podlahových ploch všech bytů v domě včetně jejich příslušenství. Pronajímatel může takto zvýšit nájemné po provedení stavební úpravy a s účinností nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém pronajímatel písemně oznámil nájemci nově stanovené nájemné se zdůvodněním jeho výpočtu. Oznámení obsahuje rozpis zvyšování nájemného po dobu 10 let, tj. postupně zvyšované měsíční platby nájemného, a nájemné po uplynutí 10 let. Výše nájemného po uplynutí 10 let zvyšování nájemného se rovná poslední platbě nájemného v 10. roce zvyšování nájemného. Oznámení odešle pronajímatel nejpozději ve druhém kalendářním měsíci po provedení stavební úpravy. Dojde-li ke změně poměru výměry podlahové plochy bytu včetně jeho příslušenství k celkové výměře podlahových ploch všech bytů v domě včetně jejich příslušenství, oznámí pronajímatel nájemci do 60 dnů od změny poměru vzájemné poměru výměr podlahových ploch nový upravený rozpis zvyšování nájemného s účinností nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém pronajímatel písemně oznámil nájemci nový upravený rozpis zvyšování nájemného se zdůvodněním jeho výpočtu.

b) Rozpis zvyšování nájemného může pronajímatel upravovat podle průměrné roční míry inflace stanovené Českým statistickým úřadem stejným způsobem jako v čl. 4.7. smlouvy vyjma porovnání s výší srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

c) Pronajímatel může zvyšovat nájemné podle předchozích odstavců a upravovat rozpis zvyšování nájemného po každé provedené stavební úpravě, která trvale zlepšuje užitnou hodnotu pronajatého bytu nebo celkové podmínky bydlení v domě, nebo má za následek trvalé úspory energie nebo vody.

4.6. Kromě nájemného je nájemce povinen platit úhradu cen plnění spojených s užíváním bytu (služby) ve výši stanovené evidenčním listem. Měsíční zálohy na služby jsou splatné spolu s nájemným měsíčně, vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který je měsíční záloha placena. Je-li byt zpřístupněn v rozmezí 25. až 31. dne kalendářního měsíce, je záloha na za první kalendářní měsíc užívání bytu splatná ve lhůtě splatnosti zálohy na služby za druhý kalendářní měsíc užívání bytu. Skutečnou výši cen a celkových záloh za jednotlivá plnění zúčtuje pronajímatel vždy za zúčtovací období, které je nejvýše dvanácti měsíční a jehož počátek určí poskytovatel služeb. Způsob rozúčtování nákladů na jednotlivé služby se bude řídit právními předpisy. Vyúčtování služeb doručí pronajímatel nájemci do čtyř měsíců po skončení zúčtovacího období. Pronajímatel umožní k nájemcově žádosti nahlédnout mu do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby a do dokladů k vyúčtování nákladů služeb do pěti měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování doručí nájemce pronajímateli do třiceti dnů ode dne doručení vyúčtování, popřípadě ode dne nahlédnutí do vyúčtování nákladů na poskytnuté služby a doložení dokladů. Pronajímatel vyřídí případné námitky včetně doručení případného opravného vyúčtování do sedmi měsíců po skončení zúčtovacího období. Případné nedoplatky či přeplatky z vyúčtování služeb jsou splatné do osmi měsíců od skončení zúčtovacího období. Lhůty zde ujednané platí za předpokladu

doručení vyúčtování dodavatele služby pronajímateli do konce února po zúčtovacím období včetně vyřízení případné reklamace pronajímatele. Za každý kalendářní měsíc od skončení února počínaje do kalendářního měsíce, ve kterém bude doručeno vyúčtování služeb dodavatelem služeb pronajímateli včetně případné reklamace pronajímatele konče, se lhůty uvedené v tomto článku prodlužují o jeden měsíc.

4.7. Platby nájemného včetně záloh služeb je nájemce povinen poukazovat bezhotovostně nebo složenkou na účet pronajímatele uvedený v čl. 1.1. této smlouvy pod tam uvedeným variabilním symbolem. Zaplacením se rozumí připsání částky na účet pronajímatele.

4.8. Výši měsíční zálohové platby služeb na zúčtovací období určuje pronajímatel podle právních předpisů. Zálohové platby služeb v průběhu zúčtovacího období budou navyšovány vždy tehdy, pokud dojde ke změně cen, k rozšíření rozsahu služeb nebo kvality služeb, s čímž je nájemce srozuměn. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve za kalendářní měsíc následující po kalendářním měsíci, ve kterém bylo nájemci doručeno písemné oznámení nové výše zálohy obsahující odůvodnění. Nájemce bytu oznámí pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu výše záloh služeb bez zbytečného odkladu. Změní-li se skutečnosti rozhodné pro případnou změnu výše záloh služeb, změní se jejich výše od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po změně těchto skutečností.

4.9. Neurčí-li nájemce v případě placení peněžitého dluhu jinak, započte pronajímatel plnění nájemce na nejdříve splatnou jistinu. Nebudou-li plněním vyrovnány v plné výši všechny stejně splatné jistiny, započte pronajímatel plnění na tyto jistiny poměrně rovným dílem. Teprve po zápočtu na jistinu započte pronajímatel plnění rovným dílem na úroky, poplatky z prodlení a náklady spojené s uplatněním pohledávky.

4.10. Vydá-li jedna smluvní strana druhé kvitanci, nepotvrzuje tato splnění nebo prominutí jiného dříve splatného dluhu či splnění nebo prominutí příslušenství pohledávky než toho, který je v kvitanci výslovně uveden.

V. Peněžítá jistota

5.1. Nájemce nemá povinnost složit peněžitou jistotu.

VI. Doba nájmu

6.1. Nájem se uzavírá na dobu určitou do **1.5.2026**.

Nájem se automaticky a opakovaně obnovuje o další 1 rok, pokud pronajímatel do 3 měsíců po dni, kdy měl nájem skončit, písemně nevyzve nájemce k opuštění bytu. Tj. nájem se tímto způsobem automaticky obnovuje opakovaně, dokud pronajímatel vždy nejpozději do 3 měsíců po dni výročí jednorocní doby nájmu písemně nevyzve nájemce k opuštění bytu.

6.2. Sjednaný nájemní poměr končí:

- a/ písemnou dohodou smluvních stran
- b/ písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran v souladu s ustanovením občanského zákoníku
- c/ uplynutím doby určité
- d/ písemnou výzvou pronajímatele k opuštění bytu

6.3. Smluvní strany se z důvodu právní jistoty a pro vyloučení pochybností dohodly:

1) den, kdy končí jednorocní doba nájmu a kdy nájem se obnovuje, je tentýž den (§ 601 odst. 2 občanského zákoníku), a tento den se shoduje číslem (tj. číslem dne v měsíci a číslem měsíce v roce) se dnem účinnosti nájemní smlouvy (§ 605 odst. 2 občanského zákoníku); pokud účinnost

smlouvy nastala 29.2., potom v nepřestupném roce je tímto dnem 28.2. a v každém dalším přestupném roce opět den 28.2.

2) písemná výzva pronajímatele k opuštění bytu může být doručena nájemci:

a) již před výročí jednorocní doby nájmu a nájem pak skončí uplynutím dne, kdy měla jednorocní doba nájmu uplynout (odst. 6.2. písm. c)); příklad: výzva doručena 1.12. 2026 + výročí 1.1. 2027 = nájem končí 1.1. 2027,

b) po výročí jednorocní doby nájmu nejpozději do 3 měsíců po dni výročí jednorocní doby nájmu, avšak v tomto případě nájem nekončí zpětně ke dni výročí jednorocní doby nájmu, ale uplynutím dne, kdy byla výzva k opuštění bytu nájemci doručena (odst. 6.2. písm. d)); příklad: výročí 1.1. 2027 + výzva doručena 1.2. 2027 = nájem končí 1.2. 2027. Tzn. nestihl-li pronajímatel doručit nájemci výzvu k opuštění v rozmezí 3 měsíců po dni výročí jednorocní doby nájmu, nájem se obnoví a skončí až uplynutím dne následujícího výročí jednorocní doby nájmu (viz výše písm. a)); příklad: 1. výročí 1.1. 2027 + výzva doručena 1.4. 2027 = nájem končí 1.1.2028 v den 2. výročí.

3) výpovědní doba končí posledním dnem kalendářního měsíce (viz analogicky § 1999 odst. 1, § 2339 odst. 1 občanského zákoníku).

6.4. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený pronajatý prostor se vším příslušenstvím a součástmi pronajímateli ke dni skončení nájemního poměru ve stavu, v jakém ho převzal, popř. v jakém byl kolaudován, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením. Nájemce je povinen předat byt čistý, se začištěnými otvory ve zdech po obrazech, poličkách, věšácích apod. Nájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě 10 dnů ode dne skončení smluvního vztahu nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a protokolárně ho převzít při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na úhradu náhrady ve výši ujednaného nájemného, náhrady škody a dalších souvisejících nákladů.

6.5. Nacházejí-li se v bytě po skončení nájmu nájemcem nevyklizené věci, o kterých lze mít za to, že patří nájemci nebo členu jeho domácnosti, a nevyklidí-li je nájemce ani do 14 dnů od skončení smluvního vztahu, dohodly se smluvní strany tak, že je může pronajímatel na náklady nájemce prodat či zlikvidovat. Utržené peníze z prodeje věcí může pronajímatel použít na úhradu svých pohledávek za nájemcem.

VII. Práva a povinnosti pronajímatele

7.1. Pronajímatel se zdrží všech činností, které by bránily nájemci řádně užívat předmět nájmu.

7.2. Pronajímatel vynucuje plnění povinností ostatními nájemci, aby nebránili nájemci řádně užívat předmět nájmu.

7.3. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobitelném k užívání kromě běžné údržby a drobných oprav bytu.

7.4. Pronajímatel nahrazuje po dobu nájmu nefunkční zařizovací předměty novými ve standardním provedení a kvalitě. Výměnu zařizovacího předmětu pronajímatel provede v případě, když již není možná oprava ani výměna jeho součásti, nebo provedení opravy by bylo nevhodné.

7.5. Požádá-li o toto nájemce, umožní mu pronajímatel po skončení zúčtovacího období nahlédnout do vyúčtování nákladů a dokladů k vyúčtování za poskytnuté služby za skončené zúčtovací období a pořídit se výpisy, opisy nebo kopie. Cenu za jednu stranu kopie, kterou zaplatí

nájemce pronajímateli, stanoví pronajímatel v sazebníku jako cenu za srovnatelné listinné kopie v komerčních kopírovacích centrech.

7.6. Pronajímatel pořídí nájemci na jeho žádost vyšší než předaný počet bezpečnostních klíčů k bytu a ke vchodovým dveřím do společných prostor domu, pokud mu nájemce nahradí náklady na jejich pořízení.

7.7. Pronajímatel je oprávněn zasahovat do pronajatých prostor, pokud to bude nutné k provedení prací při rekonstrukci, opravách nebo údržbě ostatních částí domu a nájemce je povinen tento zásah po nezbytně nutnou dobu strpět.

7.8. Pronajímatel je oprávněn podle svého uvážení provádět kontroly dodržování povinností nájemcem. Nájemce je povinen pronajímateli tyto kontroly umožnit.

VIII. Práva a povinnosti nájemce

8.1. Nájemce je povinen užívat byt k bydlení. Nájemce není vedle bydlení oprávněn užívat byt k takovému podnikání či práci, kdy byt ztrácí charakter obydlí, nebo jsou rušeni ostatní nájemci v bydlení, či způsobuje-li to zvýšené zatížení pro byt nebo dům. Nájemce je oprávněn užívat společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, které je spojeno s užíváním bytu. Při výkonu těchto práv je povinen dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí pro využívání těchto práv také ostatními nájemci.

8.2. Nájemce je povinen řádně, včas a v plné výši platit nájemné a úhrady za služby související s nájmem bytu. Do notářské úschovy dle § 2253 občanského zákoníku může nájemce uložit pouze sporný rozdíl mezi nájemným dosud placeným nájemcem a zvýšeným nájemným požadovaným pronajímatelem.

8.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a v rámci toho zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu. Drobnými opravami a běžnou údržbou předmětu nájmu se rozumí:

a) opravy a výměny: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt,

opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, opravy a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,

opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení zejm. vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles, domácích telefonů, elektrických zámků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů digitálního televizního vysílání,

výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy a výměny osvětlovacích těles,

opravy a výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,

opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody,

opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, sifonů a lapačů tuku,

opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří,

opravy a výměny mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, bidetů, infrazářičů, vařičů,

opravy kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,

opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, a kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení.

Za drobné opravy se považují i výměny drobných součástí těchto shora vyjmenovaných předmětů. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odst. a), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 000 Kč. Provádí-li se na těžší věci

několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

b) běžná údržba: zejména udržování a čištění předmětu nájmu včetně zařízení a vybavení, pravidelné prohlídky a čištění předmětů shora uvedených v odst. a), dále pak malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, pravidelné prohlídky, kontroly funkčnosti a čištění předmětů vnitřního zařízení a vybavení předmětu nájmu, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Drobné opravy a běžnou údržbu provádí nájemce vlastním nákladem, které hradí včetně nákladů na dopravu a dalších nákladů s opravami spojených. Na základě vzájemné dohody smluvních stran není stanoven žádný finanční limit nákladů pro kalendářní rok na provádění drobných oprav, protože veškeré náklady na drobné opravy se zavazuje hradit nájemce v plné výši a pronajímatel nehradí žádné náklady na drobné opravy bytu ani se na úhradě takovýchto nákladů nepodílí.

8.4. Nájemce je povinen nerušit ostatní nájemce nadměrným hlukem. Nájemce nesmí používat hlučné nástroje a nářadí, ani jinak rušit hlukem, v neděli a ve státní svátek po celý den, v ostatních dnech v době od 20 hodin večer do 8 hodin ráno.

8.5. Nájemce se zavazuje, že bude byt užívat řádně a po skončení nájmu jej v dobrém stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení pronajímateli vrátí. Nájemce je oprávněn provést montáž vlastních doplňkových předmětů napevno do obkladů kuchyně, koupelny a WC (např. zrcadlo, držáky na mýdlo, věšáky na ručníky, utěrky apod.) za podmínky, že po skončení nájmu namontované vybavení v bytě ponechá, aniž by za ně požadoval náhradu. Způsobí-li nájemce nefunkčnost zařizovacích předmětů, nahradí pronajímateli škodu.

8.6. Nájemce může byt užívat se členy své rodiny, popř. s dalšími osobami blízkými, není však oprávněn byt vedle toho podnajímat. Další osoby může nájemce přijmout do bytu po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že přiměřený počet osob žijících v bytě, který odpovídá velikosti bytu a nebrání užívat byt ve vyhovujících hygienických podmínkách, je 1 osoba.

8.7. Nájemce oznámí pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě, v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než dva měsíce. Nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu uzavření manželství, není-li byt ve společném nájmu manželů již při uzavření smlouvy. Nájemce poskytne pronajímateli potřebnou součinnost pro zpracování osobních údajů osob užívajících byt.

8.8. Nájemce je povinen dodržovat veškerá bezpečnostní, protipožární a hygienická opatření stanovená platnými právními předpisy a normami, jakož i ostatní obecně závazné právní předpisy.

8.9. Nájemce je povinen zamykat při příchodu a odchodu dům a společné prostory domu.

8.10. Nájemce nesmí umísťovat věci do společných prostor domu. Umístěnou věc je nájemce povinen na pokyn pronajímatele odstranit v pronajímatelem stanovené lhůtě. Neučiní-li tak nájemce, může odstranění věci ze společných prostor provést pronajímatel na náklady nájemce. Pronajímatel odstraněnou věc ze společných prostor uschová a vyzve nájemce k převzetí věci v době a v místě pronajímatelem určené. Nevyzvedne-li si nájemce věc odstraněnou pronajímatelem do 3 dnů od skončení doby její úschovy, je pronajímatel oprávněn zlikvidovat ji jako odpad na náklady nájemce.

8.11. Nájemce není oprávněn provádět čištění věci ve společných prostorách domu a z oken domu.

8.12. Nájemce je povinen udržovat byt v čistotě. Nájemci není dovoleno nadměrně hromadit v bytě věci včetně odpadu. Komunální odpad je nájemce povinen odkládat do odpadových nádob určených pro dům. Ostatní odpad je nájemce povinen odkládat do odpadových nádob a kontejnerů k odkládání příslušného odpadu určených.

8.13. Nájemce je oprávněn umisťovat věci (zejména antény a prádelní sušáky) na vnější konstrukce balkonů, lodžii, oken fasádu či střechu po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

8.14. Nájemce je povinen květináče v oknech, na balkonech a lodžiích zabezpečit proti pádu. Při zalévání musí dbát, aby voda nestékala a nesmáčela zdi domu, ostatní nájemce a chodce pod ním.

8.15. Nájemce je povinen označit dveře jím užívaného bytu a poštovní schránku svojí jmenovkou. Je-li byt v podnájmu, připojí nájemce vedle své jmenovky i jmenovku podnájemce. Nájemce nesmí odstranit číslo bytů ze dveří jím označeného bytu. Nájemce nesmí odstranit jmenovky ze vchodových zvonků.

8.16. Reklamní či propagační zařízení či tiskoviny může nájemce umístit a rozšiřovat v domě pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

8.17. V bytě je možno chovat pouze přiměřený počet domácích zvířat, nepůsobí-li jejich chov pronajímateli či ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Nájemce je povinen pronajímatele písemně informovat o druhu a počtu zvířat, která hodlá v bytě chovat. Nájemce nesmí v bytě chovat hospodářská zvířata a jedovaté druhy zvířat. Více než jednoho psa a více než jednu kočku může nájemce chovat v bytě po předchozím písemném souhlasu pronajímatele nepočítaje v to chované samici narozená mláďata. Nájemce nesmí v bytě chovat zvířata, u kterých není splněna ohlašovací, poplatková, označovací či evidenční povinnost vyplývající z obecně závazných předpisů.

8.18. Nájemce je odpovědný za v bytě chovaná zvířata a odpovídá za škody, které způsobí pronajímateli nebo obyvatelům domu.

8.19. Nájemce je povinen udržovat chovaná domácí zvířata v čistotě a bez parazitů, obstarávat jim v případě potřeby veterinární péči. Nájemce je povinen zajistit, aby chovaná domácí zvířata neomezovala ostatní obyvatele domu, zejména výkaly a agresivním chováním. V případě déletrvající nepřítomnosti nájemce v bytě nenechává tento chovaná domácí zvířata v bytě samotná. Pokud chovaná zvířata způsobí škodu, či znečistí společné prostory domu, či obtěžují svým zdravotním stavem, nečistotou či chováním ostatní obyvatele domu, pronajímatel vyzve nájemce k nápravě.

8.20. Nájemce je povinen zajistit, aby se psi chovaní v bytě i psi majitelů docházející za nájemcem do bytu pohybovali ve společných prostorách domu pouze na vodítku a s nasazeným košíkem.

8.21. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provést kontrolu plnění povinností nájemce a kontrolu předmětu nájmu. Pokud bude nájemce předem vědět, že bude dlouhodobě nepřítomen v bytě a byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí písemně pronajímateli tuto

skutečnost. Pro tento případ určuje osobu uvedenou v čl. 1.2. této smlouvy, která zajistí po dobu nepřítomnosti nájemce vstup do bytu.

8.22. V případě, kdy v nepřítomnosti nájemce bude nezbytně zapotřebí vstoupit do bytu z důvodu ochrany majetku a života a zdraví (zejména v případě havárie v domě či bytě za účelem zjištění a odstranění závady, v případě ohrožení života a zdraví dítěte, jiné osoby odkázané na pomoc nájemce, či domácího zvířete), určuje nájemce osobu uvedenou v čl. 1.2. této smlouvy, která umožní vstup do bytu. Neumožní-li pronajímateli vstup do bytu přítomné osoby, které se zdržují v bytě se souhlasem nájemce, ani nájemce, ani jím určená osoba, je do bytu oprávněn vstoupit pronajímatel spolu s jím k tomu přibranou třetí osobou. O vstupu do bytu včetně o zjištění a o provedených opatřeních vyhotoví pronajímatel zápis, který spolu s přibranou třetí osobou podepíše a jedno vyhotovení ponechají v bytě na viditelném místě či vhodí do schránky nájemce. Náklady na otevření a uzavření bytu vzniklé pronajímateli nahradí pronajímateli nájemce.

8.23. Nájemce je povinen dodržovat pravidla správného větrání, stanovená v poučení, které je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy. V případě nerespektování těchto pravidel a následného zjištění výskytu vlhkosti a plísní v bytě, nebude nájemci poskytnuta sleva z nájemného a opravy bytu do stavu způsobilého k řádnému užívání budou provedeny nákladem nájemce.

8.24. Nájemce je povinen dohlédnout a vynutit, aby povinnost řádně užívat společné prostory, kterou má sám, dodržovaly i osoby, které za ním do bytu docházejí. Nájemce je povinen uvést v předešlý stav závady či nahradit pronajímateli škodu, které ve společných prostorách domu způsobí osoby, které za ním do bytu docházejí.

8.25. Nájemce je odpovědný za jednání osob, jejichž právo užívat byt a společné prostory domu jsou odvozeny od práva nájemce.

8.26. Nájemce je oprávněn dát byt či jeho část do podnájmu třetí osobě pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele.

IX. Závěrečná ustanovení

9.1. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě. Smluvní strany vylučují, aby nabídka s nepodstatnými změnami učiněná jednou smluvní stranou jako protinávrh druhé smluvní straně byla brána jako přijetí nabídky, pokud ji druhá strana neodmítne.

9.2. Smluvní strany se dohodly, že písemnosti týkající se nájmu bytu si mohou zasílat v listinné i v elektronické formě. V případě elektronické formy postačí písemnost podepsat prostým elektronickým podpisem. Písemnost v elektronické formě zasílá pronajímatel nájemci na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této nájemní smlouvy nebo na jinou e-mailovou adresu, kterou nájemce pronajímateli sdělí, nebo do datové schránky nájemce, pokud ji má zřízenou a zpřístupněnou. Má-li nájemce zřízenou datovou schránku jako podnikající osoba, smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může zasílat písemnosti týkající se nájmu bytu do této datové schránky nájemce. Písemnosti v elektronické formě zasílá nájemce do datové schránky pronajímatele nebo do datové schránky správní firmy pronajímatele nebo na e-mailovou adresu pronajímatele posta@praha4.cz nebo e-mailovou adresu správní firmy pronajímatele info@4-majetkova.cz, pokud pronajímatel nebo správní firma pronajímatele nesdělí nájemci jiné své e-mailové adresy. Písemnosti v listinné formě zasílá nájemce na adresu sídla pronajímatele nebo na adresu sídla správní firmy pronajímatele. Písemnosti v listinné formě zasílá pronajímatel nájemci do místa bydliště nájemce nebo do jakéhokoli jiného místa, kde lze nájemce zastihnout.

Smluvní strany se dohodly, že v případě trvalého pobytu nájemce v sídle ohlašovny, se sídlo ohlašovny také považuje za místo, kde lze nájemce zastihnout. Smluvní strany se dohodly, že je-li podstatou této nájemní smlouvy zajištění bytových potřeb nájemce, má nájemce úmysl žít v pronajatém bytu trvale a adresa pronajatého bytu je tak bydlištěm nájemce až do vyklizení bytu bez ohledu na to, zda se nájemce na adrese pronajatého bytu přihlásí k trvalému pobytu nebo trvalý pobyt na adrese pronajatého bytu zruší, a bez ohledu na to, zda nájemce žije současně nebo výlučně v jiném místě než v pronajatém bytu. Smluvní strany se s přihlédnutím k § 570 odst. 1 větě za středníkem občanského zákoníku dohodly, že se vylučuje, aby nájemce namítal neúčinnost doručení písemnosti v listinné formě do bydliště nájemce, pokud si nájemce poskytovatelem poštovních služeb uloženou písemnost nevyzvedl nebo pokud byla odeslaná písemnost poskytovatelem poštovních služeb vrácena pronajímateli z důvodu, že adresát je na uvedené adrese neznámý nebo že nemá označenou poštovní schránku nebo že se odstěhoval nebo z jiného podobného důvodu. Smluvní strany se dohodly, že v případě skončení nájmu a vyklizení bytu sdělí nájemce do 10 dnů od vyklizení bytu pronajímateli jinou adresu, na kterou mu pronajímatel má doručovat písemnosti v listinné formě (především vyúčtování služeb). Pokud tak nájemce neučiní, je pronajímatel oprávněn doručovat písemnost v listinné formě na adresu bytu, jehož nájem skončil, a nájemce je povinen zajistit si dosílku písemností do místa, ve kterém žije. Smluvní strany se dohodly, že pokud nájemce v případě skončení nájmu a vyklizení bytu nesdělí pronajímateli jinou adresu pro doručování písemností v listinné formě a nezajistí si ani dosílku písemností do místa, ve kterém žije, je adresa bytu, jehož nájem skončil, pro účely doručování písemností v listinné formě posledním známým bydlištěm nájemce, na které lze účinně doručovat písemnosti v listinné formě, a s přihlédnutím k § 6 a k § 570 odst. 1 větě za středníkem občanského zákoníku se vylučuje, aby nájemce namítal neúčinnost doručení písemnosti v listinné formě do tohoto posledního známého bydliště nájemce. Pro účinné doručení písemnosti v listinné formě do tohoto posledního známého bydliště nájemce je tak bez významu, pokud si nájemce poskytovatelem poštovních služeb uloženou písemnost nevyzvedl nebo pokud byla odeslaná písemnost poskytovatelem poštovních služeb vrácena pronajímateli z důvodu, že adresát je na uvedené adrese neznámý nebo že se odstěhoval nebo z jiného podobného důvodu.

9.3. Výslovně neupravené právní vztahy se řídí ustanoveními občanského zákoníku včetně souvisejících právních předpisů. Budou-li právní předpisy, kterými se právní vztahy mezi smluvními stranami řídí, v průběhu nájmu bez náhrady zrušeny, budou se jimi smluvní strany v posledním platném znění řídit do doby, než vstoupí v účinnost nové předpisy upravující vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem se stejným předmětem úpravy jako zrušené předpisy.

9.4. Tato smlouva je sepsána ve 4 stejnopisech, z nichž po 1 vyhotoveních obdrží nájemce a pronajímatel obdrží 3 vyhotovení.

9.5. Tato smlouva je sepsána určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.

9.6. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem jejího uzavření.

V Praze dne: 30-04-2025

Praze dne:

pronajímatel
Filip Vácha
místostarosta MČ Praha 4

nájemce
Baobab z.s.
Mgr. Petra Bartovská
výkonná ředitelka

EVIDENČNÍ LIST
pro výpočet nájemného dle obecně platných předpisů platný od 01.06.2025

Adresa správce (provozovny)

4-Majetková, a.s.
Plamínkové 1592/4
140 00 Praha 4

Adresát

Baobab z.s.
PUJMANOVÉ 1219/8
140 00 Praha 4 - Česká republika

Vlastník

Městská část Praha 4
Antala Staška 2059/80b
14000 Praha
IČ: 00063584
DIČ: CZ00063584

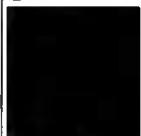
Bankovní spojení pronajímatele		[REDACTED]	
Uživatel	Baobab z.s.	IČO	67360670
Adresa	Viktorinova 1151/3 140 00 Praha 4	Kategorie	1
Číslo bytu	[REDACTED]	Velikost	[REDACTED]
Variabilní symbol	[REDACTED]	Příslušenství	Základní
Číslo jednací smlouvy	SML/2013/1190/OOM/S+D12	Podlaží	[REDACTED]
Počet osob pro služby	[REDACTED]	Bezbariérový přístup	Ne
Smlouva od	01.05.2006	Počet osob evidenční	[REDACTED]
Do	01.05.2026	Směrné číslo (Bytový Fond)	35
Výpočet nájemného	Dohodnutá sazba za m2 (prostor)	Napětí	230
Komíny	0	Výtah	N
Druh výpočtu penále	Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)	Topení	ústřední
Splatnost	30.06.2025	STA	1
		Sazba za m2	180,00

Výměr úhrad za užívání bytu (služeb)

Položka	Částka Kč
Nájemné	16 461,00 V
Vodné stočné	1 200,00 S
Teplo	4 000,00 S
Teplá voda	1 300,00 S
Úklid	340,00 S
Popelnice	210,00 S
STA	10,00 S
Společná elektřina	40,00 S
<i>Nájemné celkem</i>	<i>16 461,00</i>
<i>Služby celkem</i>	<i>7 100,00</i>
Měsíční předpis celkem Kč	23 561,00
Složinka	23 561,00

Rozpis místností




Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
[REDACTED]	ústřední	19,10	19,10	19,10	19,10	19,10
[REDACTED]	ústřední	28,50	28,50	28,50	28,50	28,50
[REDACTED]	žádné topení	8,41	8,41	8,41	0,84	8,41

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
	ústřední	11,12	11,12	11,12	11,12	11,12
	žádné topení	8,68	8,68	8,68	0,87	8,68
	ústřední	6,01	6,01	6,01	6,01	6,01
	žádné topení	19,25	19,25	0,00	0,00	9,63
Celkem		101,07	101,07	81,82	66,44	91,45

Rozpis vybavení prostoru

Název	Výr.číslo	Pořízeno	Počet	Cena Kč	Opot.%	Za měsíc Kč
kuchyňská linka - 10	1151/0/12	01.12.2000	1 ks	12 925,00	5,00	0,00
RTN-měřič tepla	79104966	21.09.2015	1 ks	675,05	10,00	0,00
RTN-měřič tepla	79104974	21.09.2015	1 ks	675,05	10,00	0,00
RTN-měřič tepla	79104978	21.09.2015	1 ks	675,05	10,00	0,00
RTN-měřič tepla	79104975	21.09.2015	1 ks	675,05	10,00	0,00
sporák elektrický	S0001 1694	01.12.2000	1 ks	8 027,00	6,60	0,00
STA	84010	01.01.1995	1 ks	0,00	0,00	0,00
vana	1151012	02.12.2019	1 ks	5 085,00	0,00	0,00
Vodoměr SV	159236	15.11.2022	1 ks	0,00	20,00	0,00
Vodoměr TUV	162509	15.11.2022	1 ks	0,00	20,00	0,00
Celkem						0,00

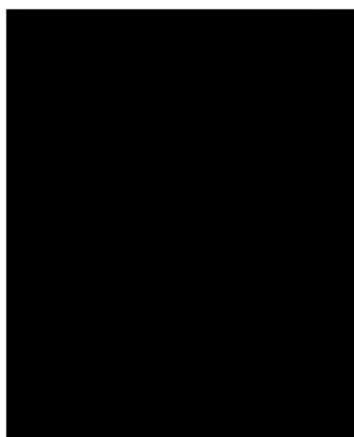
Seznam osob

Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
Baobab z.s.		Nájemce	01.05.2006		
					

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

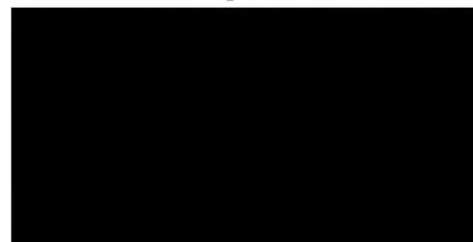


Nájemce





Správce





MĚSTSKÁ ČÁST
PRAHA 4
ÚŘAD MĚSTSKÉ
ČÁSTI

ODBOR OBECNÍHO MAJETKU

4-Majetková, a.s.
Plamínkové 1592/4
140 00 Praha 4

Váš dopis zn.

Naše značka

Vyřizuje/linka

Praha

25.4.2025

Pokyn k uzavření dodatku č. 12 v úplném znění k nájemní smlouvě č. SML/2013/1190/OOM/S ze dne 1.11.2013, dle usnesení Rady MČ Praha 4 č. 9R-300/2025 ze dne 16.4.2025 chráněné bydlení - čl. 9. Pravidel pronajímání bytů v domech ve vlastnictví (spoluvlastnictví) hlavního města Prahy ve svěřené správě MČ Praha 4, účinných od 1.9.2023

Městská část Praha 4 dává pokyn k uzavření dodatku č. 12 v úplném znění k nájemní smlouvě na byt:

v Praze 4 – Nusle, Viktorinova 1151/3, p.č. 1042.....
o velikosti:.....č. bytu.....podlaží.....
s nájemcem:.....**Baobab z.s.**, zastoupené ředitelkou Mgr. Petrou Bartovskou, se sídlem Pujmanové 1219/8, Praha 4, IČ: 67360670.

Předmětem dodatku č. 12 v úplném znění k nájemní smlouvě č. SML/2013/1190/OOM/S ze dne 1.11.2013 bude prodloužení doby nájmu bytu o 1 rok, tj. do 1.5.2026 za nájemné ve výši 180 Kč/m²/měsíc včetně valorizace nájemného uplatněné pro rok 2025 dle usnesení Rady MČ č. 2R-48/2025 ze dne 29.1.2025. Číslo účtu pro platbu nájemného:.....

K uzavření dodatku č. 12 k nájemní smlouvě se nájemce dostaví nejpozději do 15 dnů od převzetí pokynu do společnosti zastupující pronajímatele: 4-Majetková, a.s., Plamínkové 1592/4, Praha 4 – Nusle (po předchozí domluvě, tel.:.....)
Po oboustranném podpisu dodatku k nájemní smlouvě uvedená společnost zároveň zajistí předání oboustranně uzavřeného dodatku nájemci.

vedoucí oddělení bytů a nebytů OOM

Na vědomí: Baobab z.s., spis, OSOC

Sídlo: Antala Staška 2059/80b, 140 46 P 4 IČO: 0006 3584
Pracoviště: Antala Staška 2059/80b, 140 46 P 4

Výpis

ze spolkového rejstříku, vedeného
Městským soudem v Praze
oddíl L, vložka 8402

Datum zápisu:	1. ledna 2014
Datum vzniku:	12. září 1997
Spisová značka:	L 8402 vedená u Městského soudu v Praze
Název:	Baobab z.s.
Sídlo:	Pujmanové 1219/8, Krč, 140 00 Praha
Identifikační číslo:	673 60 670
Právní forma:	Spolek
Účel:	Realizace projektů a programů zaměřených na integraci osob s duševním onemocněním do běžné společnosti. Spolupráce s ostatními organizacemi při budování komplexního systému péče o duševně nemocné. Zvyšování povědomí a péče o duševní zdraví u odborné a laické veřejnosti. Podporování procesu destigmatizace osob s duševním onemocněním.
Název nejvyššího orgánu:	Valná hromada
Statutární orgán - Předseda spolku:	
Předseda:	PETRA BARTOVSKÁ , dat. nar. [REDAKCE] [REDAKCE] Den vzniku funkce: 1. prosince 2017 Den vzniku členství: 1. prosince 2017
Počet členů:	1
Způsob jednání:	Předseda spolku jedná samostatně jménem spolku a zastupuje spolek navenek.
Kontrolní komise:	
Počet členů:	3
Ostatní skutečnosti:	Rada spolku Rada spolku je 3 členná a je volena Valnou hromadou z řádných členů. Rada spolku volí Předsedu spolku.



městská část Praha 4
Ing. Ondřej Kubín, MBA
starosta


Praha 19.dubna 2023
č. j.: STA/OOM/74/23/OK

PLNÁ MOC


Městská část Praha 4, se sídlem Antala Staška 2059/80b, Praha 4 – Krč, PSČ 140 46, IČ 00063584, zastoupená starostou Ing. Ondřejem Kubínem, MBA.

Zmocňuje, na základě usnesení Rady městské části Praha 4 č. 9R- 214/2023 ze dne 19. 4. 2023, Filipa Váchu, místostarostu městské části Praha 4,

aby po dobu výkonu funkce místostarosty městské části Praha 4 a po předchozím rozhodnutí příslušných orgánů městské části Praha 4 právně jednal jménem městské části Praha 4 v oblasti věcných práv a relativních majetkových práv, pokud je předmětem právního jednání nemovitost nebo její správa, a dále aby zastupoval městskou část Praha 4 před správními úřady v řízeních týkajících se nemovitostí. Zejména se jedná o kupní smlouvy, směnné smlouvy, smlouvy o výpůjčce, smlouvy darovací, smlouvy o právu stavby, smlouvy o zřízení věcného břemene, smlouvy o zřízení předkupního práva, dohody spoluvlastníků, smlouvy o nájmu, smlouvy o pachtu, smlouvy o stavebních úpravách nemovitosti uzavíraných s nájemcem či budoucím nájemcem, smlouvy o smlouvách budoucích, o změny a ukončení smluv, o zákaz zcizení, o zákaz zatížení, o prohlášení vlastníka, o souhlasy vlastníka, o návrhy a žádosti správním úřadům (např. návrh na vklad do katastru nemovitostí), o oznámení záměru hl. m. Praze rozhodnout o majetkoprávních úkonech.


Ing. Ondřej Kubín, MBA
starosta MČ P4

Plnou moc přijímám.


Filip Vácha
místostarosta MČ P4

Nedílná příloha k nájemním smlouvám

Jak správně větrat

Každý dům či byt z hygienického hlediska je nutné přirozeně větrat. Tímto větráním mimo jiné dochází k ředění vnitřního vzduchu venkovním, čímž je v místnostech snižována vnitřní vlhkost. Nestací však pouze občasné větrání. Nejúčinnějším a nejekonomičtějším způsobem větrání je nárazové větrání místností prováděné několikrát za den, v závislosti na pohybu osob a vnitřní teplotě. Je prokázáno, že čím rychleji a intenzivněji je výměna vzduchu provedena, tím menší tepelné ztráty vzniknou.

Dolní část skla v nových oknech je nejchladnější místo v místnosti, a proto tam v zimních měsících může dojít ke kondenzaci vodních par. Vše je způsobeno dokonalým utěsněním oken a zvýšením relativní vlhkosti vzduch v místnosti.

Kondenzace vodních par na nejchladnějších plochách je běžný fyzikální jev, který nelze nikdy odstranit. Může být pouze cíleně omezován, a to především dodržováním správného režimu výměny vzduchu.

Optimální relativní vlhkost vzduchu v obytných místnostech by se měla z hlediska hygieny a dobré tepelné pohody pohybovat v rozmezí 50 – 60%.

U moderních plastových oken s těsnícími prvky, s izolačním zasklením a celoobvodovým kováním, ke zbytečným tepelným ztrátám v místnosti nedochází. Na druhou stranu uživatelé starých oken byli zvyklí na jakési "samovolné" větrání pomocí významných spárových netěsností. V důsledku nedostatečného větrání se relativní vlhkost vzduchu zvyšuje, a tím hrozí kromě tzv. rosení skel i nebezpečí kondenzace na obvodových stěnách, ochlazovaných venkovním prostředím. Tento stav může vést až k tvorbě nežádoucích plísní. Důvod je prostý - absence větrání.

Nadměrná vlhkost vzduchu musí být proto z místnosti odváděna pravidelným, správným a účinným větráním. Nejvíce je vlhkostí zatížena kuchyň při vaření, koupelna při horké koupeli a ložnice při spaní, v těchto případech je nutné větrat častěji. Orosené okno signalizuje, že je nutné vyvětrat, vlhký vzduch z místnosti odvádějte vždycky ven, nikdy ne do jiných místností. V zimě větrejte raději častým a krátkodobým otevřením okna dokořán. Rychlé a efektivní je větrání průvanem mezi dvěma protilehlými okny, protože jedno otevřené okno je někdy nedostačující.

Při dodržení správných zásad větrání výrazně zlepšíte i tepelný komfort svého bydlení. Okysličený vzduch se zahřívá mnohem rychleji než vydýchaný vlhký vzduch, vytápění má větší účinnost a ve vyvětrané místnosti získáte příjemné teplo a svěží atmosféru.

Zdrojem vlhkosti jsou i pokojové rostliny, akvária, páry vzniklé při vaření, ale i nevhodně umístěné zdroje tepla nebo nedostatečné vytápění či sušení prádla v bytě. Doplnky oken, které zlepšují průvzdušnost jako je mikroventilace, nebo různé samoregulovatelné klapky vedou k vyšší netěsnosti. Tato netěsnost ovšem nezajistí tolik vyměněného vzduchu jako jednorázové intenzivní větrání. Dalším důležitým faktorem je také přívod vzduchu pro plynové spotřebiče v domácnosti, jako jsou sporáky, plynové kotle nebo WAW. Každý z těchto spotřebičů má jiný výkon a potřebné množství spalného vzduchu.