

Veřejná zakázka: VZ 66.25
Identifikátor zakázky: P25V00000512
Agend. číslo smlouvy objednatele:
S/1754/2025/OBH

Smlouva o poskytování služeb ostrahy majetku

(dále jen „smlouva“)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava
Prokešovo náměstí 1803/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

Městský obvod Ostrava-Jih

Horní 791/3, Hrabůvka, 700 30 Ostrava
Zastoupený Bc. Martinem Bednářem, MBA, starostou

IČO: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Peněžní ústav: Komerční banka, a.s.,
pobočka Ostrava – Hrabůvka
Číslo účtu: 19-9923050277/0100
KS:
VS:

dále jen **objednatel**

a

ASF jobs s.r.o.

Mostárenská 1140/48, Vítkovice, 703 00 Ostrava

IČO: 08488550
DIČ: CZ08488550
Peněžní ústav: Fio Banka, a.s.

Číslo účtu: 209777021/2010
zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 79692
Osoba oprávněná k jednání: Ing. Alena Novotná, jednatel

dále jen **poskytovatel**

Obsah smlouvy

Článek I.

Úvodní ustanovení

1. Tato smlouva je uzavřena podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“).
2. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy jsou ke dni uzavření smlouvy pravdivé. Smluvní strany se zavazují, že jakékoliv změny údajů uvedených na straně první této smlouvy oznámí bez prodlení druhé smluvní straně. Smluvní strany prohlašují, že osoby podepisující tuto smlouvu jsou k tomuto úkonu oprávněny.
3. Pro případ, že poskytovatel bude mít dle této smlouvy povinnost přiznat a zaplatit daň z přidané hodnoty (dále jen DPH), činí toto prohlášení: Poskytovatel prohlašuje, že není nespolehlivým plátcem DPH a v případě, že by se jím v průběhu trvání smluvního vztahu stal, tuto informaci neprodleně sdělí objednateli.
4. Poskytovatel se zavazuje mít po celou dobu trvání závazku z této smlouvy účinnou pojistnou smlouvu ve výši minimálně 3 000 000 Kč, pro případ způsobení škody objednateli nebo třetí osobě související s výkonem předmětu smlouvy poskytovatelem.

Článek II.

Předmět smlouvy

1. Předmětem smlouvy je
 - povinnost poskytovatele zajistit pro objednatele pravidelný a řádný, nepřetržitý, celodenní výkon služby fyzické ostrahy majetku objednatele a zároveň zajištění provozu vrátnice s recepcí v **bytovém domě s č. p. 1718 na adrese Čujkovova 1718/29, který je součástí pozemku p. č. st. 2083 v katastrálním území Zábřeh nad Odrou v obci Ostravě** (dále jen „služby ostrahy“)
 - povinnost objednatele za řádně poskytnuté plnění dle této smlouvy zaplatit poskytovateli odměnu sjednanou v článku IV. této smlouvy.

Činnosti zahrnuté do služeb ostrahy jsou podrobně vymezeny v článku V. smlouvy a v příloze č. 1, která je nedílnou součástí této smlouvy.

Článek III.

Místo a doba plnění, trvání smlouvy

1. Poskytovatel se zavazuje zahájit plnění dle této smlouvy od 1. 11. 2025.
2. Smlouva se uzavírá se na dobu určitou 24 měsíců ode dne zahájení plnění služeb ostrahy v souladu s odst. 1. tohoto článku smlouvy.
3. Tuto smlouvu je možné kdykoli ukončit dohodou smluvních stran.
4. Kterákoli ze smluvních stran je oprávněna smlouvu písemně vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou, která začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
5. Objednatel je dále oprávněn smlouvu písemně vypovědět v případě závažného porušení povinností poskytovatele se zkrácenou výpovědní dobou v délce jednoho měsíce, která začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně.
6. Místem plnění je **Bytový dům č. p. 1718 na adrese Čujkovova 1718/29, který je součástí pozemku p. č. st. 2083 v katastrálním území Zábřeh nad Odrou v obci Ostravě** (dále jen „Bytový seniorský dům Čujkovova 1718/29, Ostrava-Zábřeh“ či jen jako „střežený objekt“).

7. Plnění budou realizována ve vnitřních společných prostorách uvedeného střeženého objektu (vyjma pronajatých bytů a prostor sloužících podnikání) a dále na přilehlých pozemcích střeženého objektu v případě vnější kontroly střeženého objektu formou pochůzek.
8. Poskytovatel se zavazuje poskytovat služby ostrahy nepřetržitě a celodenně - tj. od pondělí až do neděle, včetně státních a ostatních svátků, v době od 00.00 do 24.00 hodin, a to v rozsahu blíže specifikovaném v příloze č. 1 smlouvy.
9. Služby ostrahy bude vykonávat v jedné pracovní směně vždy jeden pracovník, který bude u poskytovatele v pracovním poměru (dále též jako „bezpečnostní pracovník“).

Článek IV.

Cena plnění a způsob úhrady

1. **Cena** za plnění služby ostrahy je stanovena na základě cenové nabídky poskytovatele a činí **měsíčně částku 68 721 Kč bez DPH**.

Tato cena je konečná a obsahuje všechny náklady související s výkonem služby ostrahy v rozsahu sjednaném v této smlouvě.

K ceně bude připočtena DPH dle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, v platném znění (dále jen zákon o DPH).

2. Smluvní strany se dohodly, že počínaje rokem 2026 je poskytovatel oprávněn cenu jednostranně zvýšit s účinností od 1. července každého kalendářního roku, a to formou jednostranného písemného oznámení poskytovatele, které je povinen doručit objednateli nejpozději do 30. dubna příslušného kalendářního roku, jinak právo na uplatnění zvýšení ceny v daném kalendářním roce zanikne. Oznámení musí obsahovat míru inflace a podrobnosti výpočtu zvýšení ceny. Poskytovatel je takto oprávněn cenu jednostranně zvýšit o přírůstek průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (dále jen „míra inflace“) vyhlášený Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok, a to pouze v případě, že míra inflace přesáhne jednorázově, příp. kumulativně hodnotu 2 %. Pro vyloučení pochybností se sjednává, že v případě záporné míry inflace se cena nesnižuje.
3. Poskytovatel se zavazuje poskytovat bezpečnostním pracovníkům v souvislosti s plněním služeb ostrahy hrubou hodinovou mzdou ve výši minimálně 124,40 Kč / hod. na 1 pracovníka.
4. V případě, že dojde k nárůstu zaručené mzdy stanovené obecně závaznými právními předpisy, lze po vzájemné dohodě smluvních stran, zvýšit cenu maximálně v rozsahu, v jakém poskytovatel prokáže dopad nárůstu zaručené mzdy na mzdové náklady a související povinné sociální a zdravotní odvody bezpečnostních pracovníků. Toto ustanovení lze prvně použít od 1. 1. 2027.
5. Podkladem pro úhradu ceny za poskytnuté služby bude daňový doklad (dále jen faktura), který bude mít náležitosti daňového dokladu v souladu se zákonem o DPH. Fakturace bude prováděna měsíčně s tím, že datum zdanitelného plnění je poslední den kalendářního měsíce. Faktura poskytovatele bude objednateli doručena nejpozději do 15. dne následujícího kalendářního měsíce do datové schránky objednatele IDDS: **2s3brdz**.
6. Faktura musí mít náležitosti daňového dokladu podle zvláštních právních předpisů, zejména podle zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Kromě těchto podstatných náležitostí musí faktury poskytovatele obsahovat
 - agendové číslo smlouvy objednatele S/1754/2025/OBH a datum jejího uzavření;
 - číslo veřejné zakázky VZ 66.25, identifikátor P25V00000512;
 - specifikace předmětu smlouvy ve slovním vyjádření;
 - označení banky a číslo účtu poskytovatele, na který má být hrazeno plnění;
 - lhůtu splatnosti;

- název, sídlo, IČO, DIČ objednatele i poskytovatele;
 - údaje poskytovatele o zápisu do Obchodního rejstříku, popř. zápisu do jiné evidence u podnikatelů nezapsaných do Obchodního rejstříku;
 - označení odboru objednatele, který fakturu likviduje (tj. odbor bytového a ostatního hospodářství);
 - jméno a kontaktní telefon osoby, která fakturu vystavila;
 - evidenční číslo faktury;
 - datum vystavení faktury;
 - datum uskutečnění plnění nebo datum přijetí úplaty, a to den, který nastane dříve, pokud se liší od data vystavení faktury;
 - jednotkovou cenu za službu bez daně a dále slevu, pokud není obsažena v jednotkové ceně;
 - základ daně
 - výpis mimořádných a služebních záznamů.
7. Objednatel provede ověření formální, věcné a finanční správnosti doručené faktury. Nebude-li faktura poskytovatele obsahovat některou povinnou náležitost nebo bude chybně vyúčtována cena, je objednatel oprávněn vadnou fakturu neprodleně (před uplynutím její splatnosti) vrátit druhé smluvní straně k provedení opravy dokladu, a to bez jejího zaplacení. Ve vrácené fakturě vyznačí objednatel důvod vrácení dokladu. Druhá smluvní strana provede opravu dokladu vystavením nové faktury. Vrácením vadné faktury přestává běžet původní doba splatnosti. Doručením nově vyhotovené faktury objednateli běží nová doba splatnosti, viz odst. 8. tohoto článku smlouvy.
8. Smluvní strany se dohodly, že faktura za provedené služby bude splatná do 15 dnů po doručení objednateli. Stejná doba splatnosti platí pro obě smluvní strany i při úhradě jiných plateb souvisejících s plněním dle této smlouvy (např. úroky z prodlení, smluvní pokuta, náhrada škody aj.).
9. Povinnost objednatele provést úhradu faktury je splněna dnem odepsání příslušné částky z účtu objednatele.
10. Strany se dohodly, že platba bude provedena bezhotovostním převodem na číslo účtu uvedené poskytovatelem ve faktuře, bez ohledu na číslo účtu uvedené v záhlaví této smlouvy. Musí se však jednat o číslo účtu zveřejněné způsobem umožňujícím dálkový přístup podle § 96 zákona o DPH. Zároveň se musí jednat o bankovní účet vedený v tuzemsku.
11. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že bankovní spojení poskytovatele nebude ve smyslu ustanovení § 106a a násl. zákona o DPH ke dni zdanitelného plnění uveřejněno ve veřejně přístupném registru účtů, které spravuje Generální finanční ředitelství České republiky nebo bude uveřejněno bankovní spojení, které nebylo objednateli oznámeno, nebo v případě, že ke dni uskutečnění zdanitelného plnění bude poskytovatel zveřejněn ve veřejně přístupném registru účtů jako nespolehlivý plátce, je objednatel oprávněn částku představující daň z přidané hodnoty hradit přímo příslušnému finančnímu úřadu.

Článek V.

Povinnosti smluvních stran

1. Závazek poskytovatele zajistit služby ostrahy v sobě zahrnuje zejména:
- vnitřní a vnější strážní službu střeženého objektu, jakož i v něm nacházejících se věci movitých, spojenou s fyzickou ostrahou, kontrolní činností a bezpečnostním dohledem;
 - hlášení a řešení mimořádných událostí;
 - zajištění stanovených bezpečnostních a režimových opatření na vstupech do střeženého objektu;
 - poskytování informací objednateli o mimořádných událostech a o průběhu služeb ostrahy;
 - zajištění součinnosti s policií, městskou policií a ostatními složkami integrovaného záchranného systému;
 - hlášení havarijních událostí;
 - bezpečné ukládání a zapůjčování klíčů od společných prostor;

- dohled nad dodržováním právních předpisů a „Domovního řádu“ nájemci a členy jejich domácnosti; hlášení narušitelů kontaktním osobám objednatele;
- správu předaných klíčů a vedení „Knihy zápůjček klíčů“;
- vedení „Knihy služebních a mimořádných událostí“;
- evidenci návštěv vedením „Knihy návštěv“;
- pomoc invalidním osobám při vstupu do střeženého objektu včetně obsluhy plošiny pro invalidy;
- sledování a vyhodnocování záznamů snímaných kamerovým systémem a neprodlené reagování na mimořádné události.

Bližší specifikace jednotlivých činností je uvedena v příloze č. 1 smlouvy.

2. Kontaktními a odpovědnými osobami objednatele jsou

Ve věcech smluvních: Ing. Blanka Jalovíková, vedoucí odboru bytového a ostatního hospodářství

Ve věcech technických: [REDAKCE], referent – technik odboru bytového a ostatního hospodářství nebo [REDAKCE] vedoucí technického oddělení odboru bytového a ostatního hospodářství.

3. Kontaktními a odpovědnými osobami poskytovatele jsou

Ve věcech smluvních: Ing. Alena Novotná, jednatel

Ve věcech realizačních: [REDAKCE]

4. O změně kontaktních a oprávněných osob není nutné uzavírat písemný dodatek ke smlouvě. Změnu těchto osob je povinna příslušná smluvní strana druhé straně prokazatelně oznámit.

5. Kontaktní a odpovědné osoby objednatele uvedené v odstavci 2. tohoto článku smlouvy jsou oprávněny

- ověřit kdykoli způsobilost bezpečnostních pracovníků k výkonu služby použitím prostředků detekce alkoholu a jiných omamných, návykových nebo psychotropních látek a bezpečnostní pracovník je povinen se tomuto ověření podrobit. Bude-li v době výkonu služby bezpečnostní pracovník pod vlivem alkoholu či jiných omamných, návykových nebo psychotropních látek má se za to, že není způsobilý k výkonu služby dle této smlouvy,
- kontrolovat bezpečnostní pracovníky při výkonu služby, bez omezení nahlížet a získávat údaje z „Knihy služebních a mimořádných událostí“ a „Knihy zápůjček klíčů“,
- společně s kontaktní a odpovědnou osobou poskytovatele projednávat a řešit veškeré záležitosti spojené s předmětem plnění dle této smlouvy.

6. Poskytovatel zajistí na pokyn kterékoli kontaktní a odpovědné osoby objednatele vystřídání bezpečnostního pracovníka, u kterého byly zjištěny okolnosti znemožňující jeho další setrvání v místě výkonu služby, zejména v případech

- požití alkoholu nebo jiných omamných, návykových či psychotropních látek;
- hrubého nebo nevhodného chování k uživatelům v domě, k veřejnosti;
- nadměrného stupně únavy;
- neodstranitelné závady výzbroje nebo výstroje;
- nesplnění oprávněného pokynu vydaného kontaktní a odpovědnou osobou objednatele nebo sjednaného touto smlouvou.

7. Bezpečnostní pracovníci budou standardně vybaveni

- čistým stejnokrojem a jmenovkou s označením poskytovatele (firmy) a funkce,
- základními prostředky osobní ochrany,
- mobilním telefonem nebo jiným komunikačním zařízením,
- při noční službě výkonnou svítilnou
- „Knihou hlášení mimořádných a služebních událostí“ uloženou v prostorách vrátnice

- „Knihou zápůjček klíčů“ uloženou v prostorách vrátnice
 - „Knihou návštěv“ uloženou v prostorách vrátnice.
8. Poskytovatel je povinen zajistit, aby se bezpečnostní pracovníci při výkonu služby řídili
- obecně závaznými předpisy,
 - touto smlouvou,
 - oprávněnými pokyny kontaktních a odpovědných osob objednatele a poskytovatele.
9. Poskytovatel se zavazuje při poskytování služeb dle této smlouvy využívat pracovníky zařazené do min. 2. skupiny prací dle nařízení vlády č. 567/2006 Sb., o minimální mzdě, o nejnižších úrovních zaručené mzdy, o vymezení ztíženého pracovního prostředí a o výši příplatku ke mzdě za práci ve ztíženém pracovním prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Poskytovatel se rovněž zavazuje pracovníky odměňovat způsobem a min. ve výši, které uvedl v zadávacím řízení k veřejné zakázce v rámci hodnocení své nabídky. Poskytovatel je povinen na žádost objednatele plnění svého závazku dle tohoto ustanovení vhodným a přiměřeným způsobem prokázat, při splnění zákonných požadavků týkajících se přístupu k osobním údajům, a to například umožněním náhledu do účetního/mzdového systému poskytovatele či zasláním výpisu/opisu z tohoto systému objednateli, ze kterého bude výše uvedené zřejmé.
10. Poskytovatel se zavazuje, že při poskytování služeb dle této smlouvy zajistí legální zaměstnávání, důstojné a férové pracovní podmínky a odpovídající úroveň bezpečnosti práce (zejména dodržování předpisů upravujících mzdy zaměstnanců, včetně odpovídající odměny za případnou práci přesčas, práci ve svátek, v noci, odměny za pracovní pohotovost atp., dodržování předpisů upravujících pracovní dobu, dobu odpočinku mezi směny, bezpečnost práce apod.) pro všechny bezpečnostní pracovníky.
11. Poskytovatel je povinen zajistit a vést „Knihu hlášení služebních a mimořádných událostí“ a „Knihu zápůjček klíčů“, do kterých budou prováděny zápisy v souladu s touto smlouvou, a které budou umístěny na vrátnici a budou kdykoli přístupné objednateli k nahlédnutí. Výpis služebních a mimořádných záznamů bude objednateli poskytován jednou měsíčně společně s fakturou za vykonané služby.
12. Poskytovatel zajistí minimálně jednou měsíčně namátkovou kontrolu bezpečnostních pracovníků na pracovišti při výkonu jejich služby na přítomnost alkoholu nebo jiných omamných látek. O provedené kontrole a výsledku kontroly je povinen v den jejího provedení učinit zápis do „Knihy hlášení služebních a mimořádných událostí“ a v případě pozitivního nálezu alkoholu či jiných omamných, návykových nebo psychotropních látek, zajistí okamžité vystřídání bezpečnostního pracovníka.
13. Poskytovatel se zavazuje zachovávat mlčenlivost o všech skutečnostech, které se v souvislosti s plněním předmětu smlouvy dozví a je povinen zavázat k mlčenlivosti i své zaměstnance.
14. Výkon služeb ostrahy a veškerá ostatní činnost poskytovatele musí být přizpůsobena osobám, které se ve střeženém objektu nacházejí, a to zejména jejich specifickému zdravotnímu a psychickému stavu. Bezpečnostní pracovník je povinen se při výkonu služeb ostrahy chovat slušně a korektně, dodržovat zásady společenského chování a slušnosti, nepřijímat v souvislosti s výkonem služeb ostrahy jakékoli dary, úplatky či výhody.
15. Objednatel je povinen sdělit poskytovateli všechny potřebné informace ke střeženému objektu, především z hlediska bezpečnosti a ochrany zdraví při práci a z hlediska požární ochrany, které se vztahují k výkonu činnosti poskytovatele dle této smlouvy. Sdělí mu informace o rizikových místech a zajistí seznámení určeného odpovědného pracovníka poskytovatele s těmito skutečnostmi, včetně umístění technického zařízení a jeho hlavních přívodů a vypínačů. Odpovědný pracovník poskytovatele přenesení veškeré tyto informace na další bezpečnostní pracovníky.
16. Poskytovatel se zavazuje provést školení bezpečnostních pracovníků o střežených objektech, a to především z hlediska požární ochrany, vztahující se k výkonu činnosti poskytovatele dle této smlouvy.

17. Objednatel poskytne bezpečnostním pracovníkům prostor k uložení svršků a osobních věcí po dobu výkonu služeb ostrahy a umožní jim bezplatný přístup k umývárně a toaletě.
18. Objednatel uděluje poskytovateli souhlas s umístěním malých elektrospotřebičů nutných pro výkon služeb ostrahy dle této smlouvy na vrátnici, a to za podmínky, že tyto elektrospotřebiče budou mít platnou vstupní revizi, a poskytovatel zajistí, aby na nich byly vykonávány pravidelné revize v souladu s normou ČSN. Seznam těchto elektrospotřebičů předá poskytovatel objednateli nejpozději do 15 dnů od zahájení výkonu služeb ostrahy v příslušném střeženém objektu.
19. Objednatel umožní poskytovateli bezplatně ukládat komunální odpad vznikající při plnění předmětu této smlouvy do svých sběrných nádob. Tím objednatel přebírá povinnosti a odpovědnost původce tohoto odpadu vyplývající ze zákona č. 541/2020 Sb. o odpadech. Poskytovatel se zavazuje odkládat uvedený odpad jen do určených sběrných nádob objednatele.
20. Poskytovatel se zavazuje, že případné překážky, které by mu bránily v řádném plnění předmětu této smlouvy, oznámí objednateli bezodkladně a písemnou formou.
21. Poskytovatel je povinen seznámit bezpečnostní pracovníky s „Domovním řádem“, který je přílohou č. 2, této smlouvy. Je povinen zajistit kontrolování dodržování „Domovního řádu“ a hlásit objednateli každé porušení „Domovního řádu“. V případě, že dojde ke změně Domovního řádu, vyrozumí o tom objednatel písemně poskytovatele s uvedením informace, od kdy je změna účinná.
22. Poskytovatel nese plnou odpovědnost za pracovní úraz nebo nemoc z povolání bezpečnostních pracovníků.
23. Poskytovatel v případě nutnosti poskytnutí první pomoci obyvatelům střeženého objektu přivolá záchrannou službu a tuto skutečnost zapíše o „Knihy služebních a mimořádných událostí“.
24. Při vzniku jiných mimořádných událostí (např. havárie, krádež, vniknutí do střeženého objektu, poškození či závada v zabezpečení střeženého objektu, živelní pohroma, závažná zdravotní indispozice obyvatele domu aj.) bude poskytovatel postupovat podle pokynů Hasičského záchranného sboru, Policie ČR, Městské policie Ostrava a jiných záchranných složek a všechny události bezodkladně zaznamená do „Knihy mimořádných a služebních událostí“. Výpis služebních a mimořádných záznamů bude objednateli poskytován jednou měsíčně společně s fakturou za vykonané práce.

Článek VI.

Náhrada škody

1. Poskytovatel je povinen upozornit objednatele na rizika vzniku škod, tak aby objednatel mohl včas, řádně a dle svých možností provést opatření, která riziko sníží nebo zcela vyloučí.
2. Objednatel a poskytovatel mají vůči sobě vzájemnou povinnost ohlašovat vznik škody související s jejich vztahy založenými touto smlouvou a společně projednat její rozsah a výši.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě vzniku škody, kterou by poskytovatel způsobil objednateli nebo třetím osobám ve střeženém objektu porušením svých povinností nebo, za kterou by nesl z jiného důvodu odpovědnost vyplývající z této smlouvy či obecně závazných předpisů, je povinen škodu nahradit uvedením do původního stavu, nevyzve-li ho poškozený, aby škodu uhradil v peněžním plnění.
4. Smluvní strany se budou vzájemně informovat o všech mimořádných událostech, sporech, nejasnostech, škodách, smluvních pokutách a jiných sporných záležitostech (dále jen „mimořádné události“), které vzniknou v průběhu platnosti této smlouvy, a to písemně.
5. Poskytovatel v plném rozsahu odpovídá objednateli za škody způsobené zaměstnanci při pracovní činnosti, která je předmětem plnění dle této smlouvy.

Článek VII.

Smluvní pokuty

1. V případě závažných porušení povinností poskytovatele, má objednatel právo účtovat poskytovateli smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč za každé takové porušení smluvních povinností.

Za závažné porušení povinností poskytovatele je považováno zejména:

- výkon služby ostrahy bezpečnostním pracovníkem poskytovatele pod vlivem alkoholu či jiné omamné, návykové nebo psychotropní látky,
 - neprovedení kontroly střeženého objektu formou pochůzek ve sjednané četnosti a rozsahu,
 - nezajištění služby vrátnice s recepcí ve sjednaném rozsahu,
 - spánek bezpečnostního pracovníka služby ostrahy v průběhu služby,
 - nereagování na vznik mimořádné události,
 - nekontaktování havarijní služby v případě výskytu havárie ve střeženém objektu,
 - opakované (tj. min. 2 x) neprovedení zápisu do „Knihy služebních a mimořádných událostí“, „Knihy návštěv“ nebo „Knihy zápůjček klíčů“,
 - nedodržení povinnosti, ke které se poskytovatel zavázal v článku V. odst. 9. této smlouvy,
 - opakované (tj. min. 2 x) porušení jiných činností či povinností poskytovatele dle této smlouvy.
2. Poskytovatel garantuje, že bezpečnostní pracovník, kterému končí směna, neopustí pracoviště, dokud osobně nepředá směnu svému nástupci, a že tak nezůstane střežený objekt bez ostrahy. Pokud se tak prokazatelně stane, má objednatel právo bez dalšího šetření uplatnit vůči poskytovateli smluvní pokutu za nezajištění služby ostrahy ve výši 500 Kč za každou i jen započatou hodinu ponechání střeženého objektu bez ostrahy.
 3. Smluvní strany se dohodly, že objednatel je oprávněn započíst svůj nárok na zaplacení smluvní pokuty formou jednostranného zápočtu vůči své povinnosti platit cenu za poskytnuté služby ostrahy.
 4. V případě porušení smluvních povinností uvedených v čl. VII. odst. 1 a odst. 2 této smlouvy může objednatel od smlouvy odstoupit. Odstoupení od smlouvy musí být písemné a musí být doručeno druhé smluvní straně.
 5. Smluvní pokuta za prodlení s úhradou fakturované částky se sjednává ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení. Úhrada smluvních pokut účtovaných objednatelem poskytovateli bude provedena formou zápočtu nároku objednatele na zaplacení smluvní pokuty proti jeho povinnosti uhradit poskytovateli fakturovanou částku.

Článek VIII.

Ochrana osobních údajů

1. Smluvní strany jsou si vědomy toho, že v rámci plnění závazků z této smlouvy dochází ke zpracování osobních údajů ve smyslu 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 (dále též jen „nařízení“) a zákona č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů. Smluvní strany jsou si dále vědomy, že v tomto smyslu plní objednatel roli tzv. správce osobních údajů a poskytovatel roli tzv. zpracovatele údajů.
2. Objednatel jakožto správce pověřuje poskytovatele ke zpracování osobních údajů v rozsahu stanoveném smlouvou, za smluvně stanoveným účelem, po dobu účinnosti této smlouvy a poskytovatel toto pověření přijímá.
3. Poskytovatel jakožto zpracovatel prohlašuje, že po celou dobu účinnosti této smlouvy bude schopen zajišťovat dostatečné záruky spočívající zejména v dodržování technických a organizačních opatření minimálně v rozsahu stanoveném touto smlouvou tak, aby zpracování osobních údajů splňovalo

požadavky obecného nařízení na ochranu osobních údajů, a aby byla zajištěna ochrana práv subjektů údajů.

4. Účelem zpracování osobních údajů je plnění služeb ostrahy sjednaných touto smlouvou.
5. Osobní údaje fyzických osob mohou být zpracovávány v rozsahu jména a příjmení, data narození, bydliště, telefonického nebo e-mailového kontaktu, a to u osob nájemců bytů (včetně spolubydlících) či nebytových prostor ve střeženém objektu, zaměstnanců objednatele a ostatních osob vstupujících do střeženého objektu.
6. Zpracováním osobních údajů ve smyslu této smlouvy se rozumí shromažďování, zaznamenání, ukládání na nosiče informací, používání, zpřístupnění přenosem a šíření v rozsahu nezbytném pro zajištění řádného poskytování služeb v souladu s předmětem této smlouvy.
7. Objednatel se zavazuje poskytnout poskytovateli součinnost nezbytnou pro plnění této smlouvy.
8. Poskytovatel se zavazuje zpracovávat osobní údaje pouze na základě této smlouvy a předložených písemných pokynů objednatele, a to v souladu s platnými právními vnitrostátními a evropskými předpisy, s odbornou péčí a v souladu se zájmy objednatele a v rozsahu nezbytném pro naplnění stanoveného účelu.
9. Poskytovatel se zavazuje zdržet se zapojení jakéhokoli dalšího zpracovatele do zpracování osobních údajů. Objednatel neuděluje pověření pro zapojení žádného dalšího zpracovatele do zpracování osobních údajů.
10. Osobní údaje budou zpracovávány po dobu poskytování služeb ostrahy dle této smlouvy. Po ukončení činnosti zpracování osobních údajů dle této smlouvy poskytovatel na základě rozhodnutí objednatele všechny osobní údaje buďto vymaže nebo je předá objednateli.
11. Poskytovatel se zavazuje zajistit mlčenlivost svých zaměstnanců, včetně osob, které vykonávají pro poskytovatele činnosti na základě pracovních dohod, kteří při výkonu své činnosti přicházejí do styku s osobními údaji podle této smlouvy, v souladu s platnými a účinnými vnitrostátními a evropskými právními předpisy.
12. Poskytovatel nesmí zpracovávat, předávat, upravovat nebo měnit osobní údaje nebo zveřejnit či povolit zveřejnění osobních údajů jiné třetí osobě jinak než v souladu s touto smlouvou nebo s pokyny objednatele, pokud takové zveřejnění není vyžadováno právem EU nebo členského státu, kterému objednatel podléhá. Poskytovatel v rozsahu povoleném takovým zákonem informuje objednatele o tomto zákonném požadavku před zahájením zpracování osobních údajů a dodržuje pokyny objednatele, aby co nejvíce omezil rozsah zveřejnění.
13. Poskytovatel neprodleně nebo bez zbytečného odkladu od obdržení pokynu informuje objednatele v případě, kdy podle jeho názoru vzhledem k jeho odborným znalostem a zkušenostem takový pokyn porušuje právní předpisy o ochraně osobních údajů.
14. Poskytovatel se zavazuje, že přijme taková technická a organizační opatření ochrany osobních údajů požadovaná v čl. 32 nařízení tak, aby minimalizoval riziko neoprávněného nebo nahodilého přístupu k osobním údajům, jejich změny, zničení či ztráty, neoprávněného přenosu, zpracování, nebo jiné formy zneužití těchto osobních údajů.
15. Poskytovatel se zavazuje umožnit objednateli provedení kontroly technických a organizačních opatření k zajištění zabezpečení ochrany osobních údajů, a to na základě předchozího oznámení objednatele učiněného nejméně 10 kalendářních dnů před danou kontrolou. Poskytovatel poskytne objednateli veškeré informace potřebné k doložení toho, že byly splněny povinnosti stanovené v čl. 28 nařízení.
16. Poskytovatel se zavazuje zohledňovat povahu zpracování osobních údajů, být objednateli nápomocen prostřednictvím vhodných technických a organizačních opatření, pokud to bude možné, pro splnění objednatelovy povinnosti reagovat na žádosti o výkon práv subjektů stanovených v nařízení.

17. Poskytovatel se zavazuje být objednateli nápomocen při zajišťování souladu s povinnostmi dle článků 32 až 36 nařízení, a to při zohlednění povahy zpracování osobních údajů a informací, které má poskytovatel k dispozici.
18. Poskytovatel se zavazuje zpracovávat osobní údaje bezúplatně. Poskytovatel nemá vůči objednateli ani subjektům údajů právo na náhradu nákladů tímto vzniklých, ani na náhradu případné sankce uložené orgánem státní moci poskytovateli. Tím není dotčen nárok poskytovatele na zaplacení ceny za poskytnuté služby ostrahy.
19. Poskytovatel se zavazuje objednateli nahradit újmu způsobenou nesplněním povinností stanovených smlouvou či nařízením či jiným právním předpisem upravujícím ochranu osobních údajů.
20. Poskytovatel se zavazuje objednateli nahradit fyzickou, hmotnou i nehmotnou újmu způsobenou tím, že nesplní své povinnosti jakožto zpracovatel stanovené mu smlouvou nebo nařízením. Poskytovatel se zavazuje objednateli zaplatit každý finanční výdaj, který učinil objednatel jakožto správce vůči třetí osobě (subjekt údajů, dozorový úřad, pověřenec) proto, že poskytovatel jakožto zpracovatel porušil své povinnosti.
21. Objednatel je oprávněn požadovat od poskytovatele zaplacení smluvní pokuty ve výši 1 000 Kč za každé jednotlivé porušení týkající se mlčenlivosti dle této smlouvy. Zaplacením smluvní pokuty není dotčeno právo na náhradu škody v celém rozsahu.

Článek IX.

Společná a závěrečná ustanovení

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oprávněných zástupců obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění v Registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb. o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Uveřejnění v Registru smluv zajistí objednatel. Poskytovatel vyslovuje souhlas s uveřejněním celého textu smlouvy v Registru smluv v souladu se zákonem.
2. Případná neplatnost některého z ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních ustanovení. Pro případ, že kterékoli ustanovení této smlouvy se stane neúčinným nebo neplatným, smluvní strany se zavazují bez zbytečných odkladů nahradit takové ustanovení novým.
3. Písemnosti se považují za doručené i v případě, že kterákoli ze stran její doručení odmítne, či jinak znemožní.
4. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a že se dohodly na celém jejím obsahu, což stvrzují svými podpisy.
5. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech, podepsaných oprávněnými zástupci smluvních stran, přičemž každá ze smluvních stran obdrží jedno vyhotovení smlouvy.
6. Změnit nebo doplnit tuto smlouvu mohou smluvní strany pouze formou písemných dodatků, které budou vstupně číslovány, výslovně prohlášeny za dodatek této smlouvy a podepsány oprávněnými zástupci obou smluvních stran.
7. Poskytovatel je povinen na žádost objednatele doložit soulad čestného prohlášení učiněného v zadávacím řízení se skutečností ve lhůtě do 5 dnů od doručení žádosti. V případě, že se čestné prohlášení poskytovatele, učiněné v rámci zadávacího řízení, ukáže jako nepravdivé, neúplné nebo zkreslené, je poskytovatel povinen učinit nápravu ve lhůtě 5 dnů od výzvy objednatele k nápravě. Nebude-li poskytovatel na žádost reagovat vůbec nebo neučiní-li poskytovatel v uvedené lhůtě nápravu, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč. Lhůty dle tohoto smluvního ujednání je oprávněn v odůvodněných případech prodloužit zástupce objednatele ve věcech smluvních.

8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou tyto přílohy:

Příloha č. 1: „Soupis činností spojených se zajištěním provozu vrátnice a ostrahy střeženého objektu“

Příloha č. 2: „Domovní řád“. Za domovní řád je považován dokument schválený usnesením Rady městského obvodu Ostrava-Jih č. 1938/49 ze dne 15. 12. 2015, účinný od 1. 1. 2016 a jeho novela schválená usnesením Rady městského obvodu Ostrava-Jih č. 0523/RMOB-JIH/1822/11 ze dne 14. 3. 2019, účinná od 1. 4. 2019, platné k okamžiku uzavření této smlouvy, tak každý následující „Domovní řád“ vydaný Radou městského obvodu Ostrava-Jih, se kterým jsou nájemci strážného objektu seznámeni formou jeho zveřejnění v domě Čujkovova 1718/29 v Ostravě-Zábřehu.

Doložka platnosti právního jednání dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů: O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Ostrava-Jih usnesením č. 4732/RMOB-JIH/2226/88 ze dne 9. 10. 2025.

Za objednatele

Datum: _____
Místo: Ostrava

Bc. Martin Bednář, MBA
starosta

Za poskytovatele

Datum: _____
Místo: _____

Ing. Alena Novotná
jednatel

Soupis činností spojených se zajištěním provozu vrátnice a ostrahy střeženého objektu

ČINNOSTI SOUVISEJÍCÍ S VÝKONEM OSTRAHY OBJEKTU

Komplexní zajištění celodenních služeb ostrahy a provozu vrátnice s recepcí ve střeženém objektu v době od 0. hodiny do 24. hodiny zahrnuje:

1. Provádění vnější a vnitřní fyzické kontroly objektu formou pochůzek v rozsahu 4x za 24 hodin, se zaměřením na uzavření vstupů do střeženého objektu, oken ve společných prostorách střeženého objektu, včetně prostor v 1. podzemním podlaží, kontrola osvětlení a zajištění provozu vrátnice s recepcí.
V době konání služební pochůzky za účelem kontroly střeženého objektu je bezpečnostní pracovník povinen uzamknout prostory vrátnice a zanechat zde, na viditelném místě, oznámení o konání služební pochůzky s uvedením telefonního kontaktu na službu konajícího bezpečnostního pracovníka.
2. Zápisy o každé pochůzce je bezpečnostní pracovník povinen evidovat v „Knize služebních a mimořádných událostí“ s uvedením jména a příjmení bezpečnostního pracovníka, data a času pochůzky. Do této knihy je bezpečnostní pracovník povinen zaznamenávat také všechny mimořádné události a závady zjištěné v zabezpečení střeženého objektu (např. hlášení poruch na vodoinstalaci, elektroinstalaci, poruchy výtahu, nastavení kamerového systému aj. elektronických systémů) a případné podněty pro zefektivnění zabezpečení střeženého objektu.
3. Umístění důležitých aktuálních telefonních čísel, předaných objednatelem poskytovateli, na viditelném místě v prostoru vrátnice s recepcí.
4. Průběžný vzdálený dohled formou on-line sledování přenosu obrazu z kamer umístěných ve střeženém objektu na monitoru umístěném v prostorách vrátnice s recepcí.
5. Zajištění nepřetržité služby na vrátnici s recepcí tak, aby zejména vstup pro invalidní osoby (boční vchod BD) byl v případě potřeby celodenně přístupný invalidním osobám (nájemcům bytů nebo invalidním členům jejich domácnosti). Pomoc bezpečnostního pracovníka invalidním osobám při vstupu i odchodu ze střeženého objektu, obsluha plošiny pro invalidy umístěné v bočním vstupu do střeženého objektu.
6. Umožnění vstupu do střeženého objektu kontaktním a odpovědným osobám objednatele, a to kdykoli v době od 0. hodiny do 24. hodiny.
7. Vedení „Knihy návštěv“ na vrátnici střeženého objektu za účelem ochrany střeženého majetku i majetku a zdraví obyvatel domu, a to zejména v nočních hodinách, zaznamenáním
 - příchodů a odchodů cizích osob vstupujících do střeženého objektu (tj. osob odlišných od nájemců bytů nebo nebytových prostor nebo osob spolubydlících)
 - jména a příjmení vstupující osoby
 - uvedení účelu, za jakým osoba do domu vstupuje.
8. Doprovod návštěvy bezpečnostním pracovníkem k bytu nájemce, případně přivolání nájemce, pokud cizí návštěvník odmítne poskytnout údaje do „Knihy návštěv“.
9. Střežení majetku objednatele a třetích osob v objektu bydlících a působících, zamezení neoprávněnému manipulování s tímto majetkem, zcizení, rozkrádání, úmyslného poškozování, vandalismu apod.
10. Aktivní součinnost bezpečnostního pracovníka při mimořádných událostech ve střeženém objektu a zaznamenání každé mimořádné události do „Knihy služebních a mimořádných událostí“.
11. Kontrolu dodržování „Domovního řádu“ a hlášení porušování domovního řádu nájemníky bytů, příp. jejich spolubydlícími a návštěvami, kontaktní a odpovědné osobě objednatele.
12. Kontrolu dodržování zákazu kouření, požívání alkoholických nápojů nebo omamných a psychotropních látek ve společných prostorách střeženého objektu a vyzvání osob porušujících zákaz k okamžitému

opuštění společných prostor střeženého objektu. Oznámení incidentu kontaktní a odpovědné osobě objednatele.

13. Vizuální kontrolu funkčnosti elektroinstalace ve všech společných prostorách a vodoinstalace v místnosti služebního WC, prádelny, s povinností bezpečnostního pracovníka nahlášení zjištěné závady kontaktním a odpovědným osobám objednatele.
14. Kontaktování havarijní služby v případě havárie v domě.
15. Bezpečné ukládání klíčů od uzamykatelných částí společných prostor (sušáren, prádelny, suterénních prostor a technických zařízení střeženého objektu), případně náhradních klíčů do bezpečnostní schránky. Klíče od uzamykatelných společných částí střeženého objektu (s výjimkou sušárny a prádelny, na které se vztahuje odstavec 15) lze vydat jen zaměstnancům objednatele nebo zasahujícím bezpečnostním složkám. Poskytovatel plně odpovídá za řádné uložení svěřených klíčů od objektu a je povinen zabránit jejich zneužití.
16. Zapůjčování klíčů od sušáren a prádelny nájemníkům bytů ze střeženého objektu jen za účelem použití sušárny a prádelny na dobu nezbytně nutnou k provedení očisty oděvů nebo jejich usušení, a jen proti podpisu. Provádění pravidelné kontroly, zda v místnostech určených pro sušení a praní prádla nejsou uskladňovány nepotřebné věci nájemníků a odpad. Vedení písemné evidence zápůjček klíčů od všech sušáren a prádelny v „Knize zápůjček klíčů“.
17. Kontrolu řádného uložení klíčů v bezpečnostní schránce bezpečnostním pracovníkem, vždy před ukončením pracovní směny (z důvodu požární ochrany objektu). Uzamykání bezpečnostní schránky s klíči a uschovávání klíče od ní na příslušné vyhrazené místo. Zapisování zjištěných nedostatků bezpečnostními pracovníky do „Knihy služebních a mimořádných událostí“, vždy nejpozději před ukončením směny. Zajišťování vrácení zapůjčených a neodevzdaných klíčů.
18. Celoroční pravidelnou údržbu vstupního prostranství u hlavního i bočních vstupů střeženého objektu a schodiště s plošinou pro invalidy. Údržbou se rozumí odklizení pohozených odpadků, v zimním období se jedná o odklizení sněhu a námrazy a zimní posyp materiálem, který zajistí objednatel. Okamžité informování kontaktních a odpovědných osob objednatele, pokud se v těchto prostorách vyskytne závada, která má vliv na funkčnost zařízení pro invalidy nebo bezpečnost osob (např. díra v prostranství, ulomený schod, uvolněné zábradlí, nefunkční plošina pro invalidy), aby objednatel mohla být zajištěna oprava.
19. Kontrolu uzavření všech vchodů do střeženého objektu ve 22 hodin.
20. Provádění minimálně dvou nočních venkovních pochůzek kolem střeženého objektu v době od 22. hodiny do ranní 6. hodiny následujícího dne, s kontrolou uzavření všech vstupů do budovy, oken ve společných prostorách a zhasnutí světel ve společných prostorách BD, včetně odstranění zjištěných nedostatků (zhasnutí, uzavření vstupů do společných prostor budovy atd.). Zamezení neoprávněného vstupu cizích osob do střeženého objektu.
21. Provádění zápisu záznamu do „Knihy služebních a mimořádných událostí“, pokud nájemce bytu ze střeženého objektu nahlásí bezpečnostnímu pracovníku plánovaný déletrvající pobyt mimo BD, a to s uvedením jména a příjmení nájemce a uvedením doby nepřítomnosti a telefonického kontaktu na osobu, která by umožnila objednateli přístup do bytu v případě havárie v bytě.
22. Bezodkladné informování bezpečnostních složek (policie, záchranná služba) v případě náhlé neohlášené nedostupnosti nájemce v bytě (více než 2 dny) a podezření, že nájemce může být v ohrožení zdraví nebo života. Informování odpovědné a kontaktní osoby objednatele o těchto skutečnostech písemně a provedení zápisu takové skutečnosti do „Knihy služebních a mimořádných událostí“, a to nejpozději do druhého dne.
23. Předávání informací o veškerých událostech a skutečnostech, které mohou mít vliv na řádný výkon služby mezi bezpečnostními pracovníky při předávání služby.

SOUČINNOST A POSTUP PŘI VZNIKU MIMOŘÁDNÉ UDÁLOSTI

1. Součástí zajištění služeb ostrahy je i součinnost s Hasičským záchranným sborem Moravskoslezského

kraje, Policií České republiky, Městskou policií Ostrava a Lékařskou záchrannou službou, při mimořádných událostech ve střeženém objektu a přilehlém okolí.

2. Součinnost bezpečnostních pracovníků spočívá v přivolání Lékařské záchranné služby, v případě náhlého a závažného zhoršení zdravotního stavu obyvatele střeženého objektu nebo jeho návštěvy, vyskytující se ve střeženém objektu.
3. Při vzniku mimořádné události bude poskytovatel postupovat podle pokynů Hasičského záchranného sboru Moravskoslezského kraje, Policie ČR, Městské policie Ostrava, Lékařské záchranné služby, případně podle pokynu kontaktní a odpovědné osoby objednatele.

Mimořádnou událostí se pro účely této smlouvy rozumí zejména

- náhlé zhoršení zdravotního stavu obyvatele střeženého objektu, náhlá a nevysvětlitelná déletrvající nepřítomnost některého z obyvatel střeženého objektu,
 - násilné vniknutí do objektu,
 - odcizení majetku,
 - poškození majetku,
 - závady v zabezpečení majetku,
 - závady, které mohou znamenat ohrožení zdraví nebo života obyvatel domu,
 - požár v domě,
 - havárie na rozvodech inženýrských sítí, sítí elektronických komunikací ve společných prostorách domu,
 - živelná pohroma,
 - narušování soužití v domě obyvateli, případně jejich návštěvami,
 - kouření nebo požívání alkoholu nebo jiných omamných a psychotropních látek ve společných prostorách střeženého objektu,
 - jiné porušování „Domovního řádu“,
 - spáchání jiného trestného činu či přestupku.
4. Každou vzniklou mimořádnou událost či incident ve střeženém objektu, případně mezi obyvateli střeženého objektu, je bezpečnostní pracovník povinen zaznamenat písemně do „Knihy služebních a mimořádných událostí“ a vždy nejpozději do 9. hodiny ranní následujícího pracovního dne písemně (e-mailem) informovat o události odpovědné osoby objednatele.
 5. **V případě jakékoli havárie v objektu, která se stane**
 - **v pracovních dnech, tj. pondělí až pátek v době od 6. hodiny ranní do 15. hodiny, je bezpečnostní pracovník povinen neprodleně telefonicky, příp. e-mailem kontaktovat objednatele, tj. kontaktní a odpovědnou osobu objednatele ve věcech technických,**
 - **v pracovních dnech, tj. pondělí až pátek v době 15. do 6. hodiny ranní následujícího dne, anebo v sobotu, v neděli, ve státních svátcích (bez časového omezení), je bezpečnostní pracovník povinen neprodleně telefonicky povolat havarijní službu, tel. číslo - [REDACTED]**

O případné změně kontaktních údajů, týkajících se havarijní služby, bude poskytovatel písemně vyrozuměn objednatelem. O takové změně není třeba uzavírat dodatek ke smlouvě.

Domovní řád

podle ustanovení § 2256 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Čl. I. Úvodní ustanovení

1. Domovní řád upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a bytů zvláštního určení, nebytových prostor, společných prostor, garáží a garážových stání a prostor obdobných (dále souhrnně též jen „Prostory“) ve vlastnictví Statutárního města Ostravy, ve svěřené správě městského obvodu Ostrava-Jih (dále jen „Pronajímatel“), přičemž základní úprava vzájemných práv a povinností mezi nájemci a uživateli Prostor a Pronajímatelem je v této oblasti stanovena občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy.
2. Ustanovení tohoto domovního řádu jsou závazná pro všechny osoby, které užívají Prostory a zařízení v Prostorech, tedy pro nájemce Prostor (dále jen „Nájemce“) a pro jiné osoby než Nájemce, tj. členy jejich domácností, pro jejich podnájemníky a pro všechny osoby, jimž je umožněn vstup do Prostor (dále souhrnně jen „Uživatel“).

Čl. II. Základní pojmy

1. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení a je-li částí bytu lodžie, pak se Bytem rozumí i tato lodžie. Příslušenstvím Bytu je dále sklep k němu příslušející.
2. Nebytovým prostorem se pro účely tohoto řádu rozumí prostor, který je určen k jinému účelu než k bydlení. Nebytovými prostory však nejsou společné prostory.
3. Společnými prostory se pro účely tohoto řádu rozumí části budovy určené pro společné užívání, a to zejména vchody, schodiště, chodby, výtah, střecha, prostory pro ukládání kol a kočárků, sušení prádla, další místnosti bez konkrétního označení a chodba mezi sklepy a prostory, kde se nachází základy, nosné zdi, hlavní vodovodní, kanalizační, elektrické a plynové sítě apod.
4. Bytem zvláštního určení se rozumí byt určený pro ubytování osob se zdravotním postižením nebo byt v domě se zařízením určeným pro tyto osoby nebo byt v domě s pečovatelskou službou.
5. Budovou se rozumí stavba, jejíž součástí je Prostor.
6. Běžnou údržbou se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených vodovodních odpadů až ke svislým rozvodům. Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky, čištění a výměny předmětů uvedených v čl. II odst. 7 písm. g), i), j) Domovního řádu, kontrola funkčnosti termostatických hlav s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.
7. Drobnými opravami se rozumí opravy Prostoru, k němuž Nájemci svědčí nájemní právo a prostor k nim náležejících, a jeho vnitřního vybavení, je-li toto vybavení součástí takového prostoru a je ve vlastnictví Pronajímatele, a to dle zvláštního právního předpisu. Drobné opravy hradí Nájemce, provádí je odborný zhotovitel.
V případě drobných oprav dle čl. II odst. 7 písm. c), e), f), g), h), k) a l) Domovního řádu je třeba o potřebě opravy neprodleně informovat havarijní službu na telefonní číslo vyvěšené u vchodu do Budovy.

Drobnými opravami jsou zejména:

- a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt a výměny jejich drobných součástí;
- b) opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí, kování a klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřní části Prostoru, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří Bytu a opravy kování a klik, a výměny jejich drobných součástí;
- c) opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodových zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů,
- d) opravy a výměny zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání, 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 a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu, a výměny jejich drobných součástí;
- e) výměny uzavíracích ventilů a rozvodů plynu s výjimkou hlavního uzávěru plynu pro Prostor, a výměny jejich drobných součástí;
- f) opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro Prostor, výměny sifonů a lapačů tuku, a výměny jejich drobných součástí;
- g) opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů
- h) opravy a certifikace měřidel pro Prostor podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace vodoměrů teplé a studené vody pro Prostor, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty;
- i) opravy kuchyňských sporáků, pečících trub, vařičů;
- j) opravy infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, a výměny jejich drobných součástí.
- k) opravy kamen na tuhá paliva, plyn, elektřinu, včetně kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů, a výměny jejich drobných součástí;
- l) opravy kotlů etážového vytápění příslušejícího k Prostoru, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů, a výměny jejich drobných součástí.

Čl. III. Práva a povinnosti Nájemců a Uživatelů

1. Nájemce a/nebo Uživatel je povinen:

- a) seznámit se s platným a účinným zněním Domovního řádu;
- b) vždy řádně zavírat vstupní dveře Budovy, avšak tak, aby byla zajištěna volná úniková cesta;
- c) v případě zjištění pohybu nepovolaných osob v domě neprodleně o této skutečnosti uvědomit Policii ČR nebo Městskou policii Ostrava;
- d) zabránit šíření škůdců a zápachu z jím skladovaných věcí;
- e) oznámit zjištěný výskyt škůdců či zvýšeného zápachu Pronajímateli či jeho zástupci;
- f) chovat se přiměřeně místním poměrům stanoveným zejména obecně závaznými vyhláškami Statutárního města Ostravy a v době od 20:00 do 8:00 následujícího dne zachovávat noční klid;
- g) neobtěžovat ostatní Nájemce a/nebo Uživatele imisemi, zejména zdržet se všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, ořesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají do Bytu jiného Nájemce a/nebo do Prostoru v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezující obvyklé užívání Bytu a/nebo Prostoru;
- h) při umístění květin v oknech na balkonech apod. zabezpečit je proti pádu a při zalévání dbát, aby voda nestékala po fasádě budovy;
- i) při umístění krmítek v oknech na balkonech apod. zabezpečit je proti pádu;

- j) udržovat ve Společných prostorách náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů, zejména v nich neumisťovat a neodkládat žádné předměty domovní odpad zařízení apod. Za plnění této povinnosti Uživatelé, kteří na základě práva Nájemce Byt užívají, odpovídá Nájemce. V případě opakovaného jednání v rozporu s tímto ustanovením Pronajímatel písemně vyzve Nájemce, aby se zdržel takového opakovaného jednání a/nebo, aby se jej zdržel uživatel, který Byt užívá na základě práva Nájemce. Pokračování v takovém jednání pak zakládá důvod pro výpověď z nájmu pro hrubé porušení povinnosti Nájemce;
 - k) není-li v domě Pronajímatelem zajištěna úklidová služba, podílet se na zajišťování pořádku a čistoty ve společných prostorách včetně úklidu zametáním a mytím schodů, chodeb, oken a dveří, světel, zábradlí, zařízení, výtahu a dalších ve společných prostorách dle rozpisu služeb;
 - l) není-li v domě Pronajímatelem zajištěna domovníká činnost podílet se na zajišťování pořádku a čistoty v okolí budovy, v níž se Prostor nachází, zametáním, posypem a odklizením sněhu z venkovního schodiště a prostor k domu přilehlých v zimním období dle rozpisu služeb;
 - m) ukládat domovní odpad do nádob pro to určených;
 - n) nevyhazovat jakékoli věci z oken a balkonů;
 - o) dodržovat bezpečnostní, protipožární, hygienické a veterinární předpisy;
 - p) odstranit poškození nebo vadu, za které odpovídá, je-li toho objektivně schopen; nestane-li se tak, nebo není-li toho Nájemce a/nebo Uživatel objektivně schopen, odstraní poškození nebo vadu, po předchozí písemné výzvě k nápravě, Pronajímatel na náklady Nájemce a/nebo Uživatele, na základě jehož práva Uživatel Prostor užívá.
 - q) veškeré zjištěné závady a nedostatky neodkladně oznámit Pronajímateli;
 - r) po předchozím oznámení Pronajímatelem nebo jím pověřeným zástupcem umožnit přístup do Prostoru za účelem zjištění technického stavu Prostoru, provedení odečtů, kontroly, výměny měřidel tepla, teplé a studené vody, plynu, elektřiny a dalších;
 - s) zajistit po dobu otopné sezóny (tj. od 1. 9. do 31. 5. následujícího kalendářního roku) vytápění všech místností Prostor, k němuž Uživatelé svědčí nájemní či užívací právo tak, aby minimální vnitřní teplota Prostoru neovlivňovala negativně zajištění tepelné stability domu, tzn. zajistit v Prostoru nejnižší průměrnou výpočtovou teplotu v otopném období na 20 °C;
 - t) umožnit Pronajímateli provádění prohlídek, kontrol a revizí;
 - u) řádně označit jménem domovní zvonek přináležející k Prostoru a zajistit jeho plnou funkčnost, řádně označit jménem poštovní schránku přináležející k Prostoru a zajistit pravidelné vyzvedávání poštovních zásilek, a to i v době své dlouhodobé nepřítomnosti v Prostoru;
 - v) řádně označit vstupní dveře Prostoru číslem Prostoru nebo takové označení strpět;
 - w) nerušit výkon práv a oprávněných zájmů Pronajímatele a jiných Nájemců a Uživatelů;
 - x) chovat se v souladu s Domovním řádem, právním řádem České republiky a dobrými mravy;
2. Zvláštní ustanovení o dalších povinnostech Nájemce. Nájemce je povinen:
- a) oznámit Pronajímateli bezodkladně jména osob, kteří obdrží nebo již obdrželi duplikáty klíče od vchodových dveří.
3. Nájemce a/nebo Uživatel není oprávněn:
- a) přenechat k užívání či umožnit užívat Prostor jiné osobě bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Porušení tohoto článku je vždy zvláště závažným porušením povinnosti Nájemce, který prostor užívá, nebo na základě jehož práva užívá Prostor jiný Uživatel;
 - b) bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele umisťovat na vnější konstrukce domu, zejména na balkóny, okna, fasádu střechu apod., jakékoli zařízení;
 - c) krmit v Prostorách, okolí domu a dalších prostorách k domu náležejících volně žijící zvířata.

Čl. IV. Užívání společných prostor a zařízení domu

1. Společná zařízení domu se mohou používat pouze takovým způsobem, aby nedocházelo k narušování práv a oprávněných zájmů Pronajímatele a/nebo ostatních Nájemců a/nebo Uživatelů Budovy.

2. Bez souhlasu Pronajímatele je ve společných prostorách zakázáno zřizovat dílny, skladiště s hořlavým materiálem, herny, a další obdobné provozy a zařízení.
3. Není přípustné používat společné prostory ke skladování věcí bez souhlasu Pronajímatele, a to včetně hořlavých a hoření podporujících látek.
4. Ve společných prostorách je zakázáno kouřit a užívat otevřeného ohně.
5. Ve společných prostorách je zakázána jakákoli manipulace s okny a balkónovými dveřmi s výjimkou nezbytného větrání. Nájemci a/nebo Uživatelé zajišťují nezbytné větrání společných prostor v návaznosti na roční období a lokální klimatické podmínky tak, aby nedocházelo k poškození majetku a neúměrným tepelným ztrátám Prostoru.
6. Ve společných prostorách je třeba udržovat zcela volně průchozí únikové cesty. Je zakázáno jakkoli manipulovat preventivními požárními zařízeními (hasicí přístroje, hydranty, požární hadice, hlásiče požáru a hlásiče kouře), označením únikových cest a východů, zámky a uzamykacími mechanizmy a nastavenými termoregulačními hlaviciemi otopných těles.
7. Hlavní uzávěry vody, plynu, elektrorozvaděče a podobná zařízení musí být volně přístupná. Je s nimi zakázána jakákoliv neodborná manipulace, pokud nejde o odvrácení nebezpečí pro osoby a majetek.
8. Nájemci a/nebo Uživatelé jsou na výzvu Pronajímatele, nebo jeho zástupce, adresovanou Nájemci, který prostor užívá, nebo na základě jehož práva užívá Prostor Uživatel, povinni zanechat nedovoleného užívání společných prostor a zařízení.
9. Nájemcům a/nebo Uživatelům je umožněn vstup do půdního prostoru pouze se souhlasem Pronajímatele. V půdních prostorách je zakázáno umísťovat jakékoliv předměty či zařízení.
10. Nájemcům a/nebo Uživatelům je zakázán vstup na střechu domu.
11. Pronajímatel neodpovídá za ztrátu věcí ze společných prostor.

Čl. V. Držení zvířat

1. Nájemce a/nebo Uživatel nese plnou odpovědnost za veškerá zvířata, která jsou v Prostorách jím držena.
2. Nájemce a/nebo Uživatel je povinen při držbě zvířat v Prostoru dodržovat povinnosti stanovené Smlouvou, Domovním řádem, obecně závaznými právními předpisy, dodržovat dobré mravy, veřejný pořádek, pravidla obvyklá pro chování v Prostoru a rozumné pokyny Pronajímatele.
3. Ve společných prostorách domu je zakázán volný pohyb zvířat. Nájemce a/nebo Uživatel vedoucí psa je povinen opatřit jej vodítkem a náhubkem.
4. Nájemce a/nebo Uživatel je povinen držené zvíře podrobit zákonnému očkování a dodržovat další povinnosti držitele zvířete dle obecně závazných právních předpisů. Bude-li Pronajímatelem zjištěno nedodržení takových povinností držitele zvířete, bude dán podnět příslušnému správnímu orgánu k provedení šetření.
5. Nájemce a/nebo Uživatel je povinen ihned odstranit jakoukoli nečistotu způsobenou jím držným zvířetem.
6. Zakazuje se chov zvířat, který by obtěžoval imisemi nad míru přiměřenou poměrům.

Čl. VI. Bezpečnostní záznamový kamerový systém

1. Uživatelé budou o umístění a provozování bezpečnostního záznamového kamerového systému informováni Pronajímatelem.
2. Při zpracovávání osobních údajů jsou dodržovány zásady plynoucí z obecně závazných právních předpisů, zejména:
 - a) zpracování osobních údajů pouze v souladu s účelem, ke kterému byly shromážděny;
 - b) zasahování do základních práv a svobod Uživatelů jen v míře nezbytně nutné;
 - c) omezení zásahů do soukromí Uživatele na míru nezbytně nutnou;
 - d) informování Uživatele o umístění a činnosti bezpečnostního záznamového kamerového systému a ukládání záznamu;

- e) uchování osobních údajů jen po dobu 7 kalendářních dnů.
3. Bezpečnostní záznamový kamerový systém sleduje společné Prostory, zejména vchodové dveře do Budovy, schodiště, výtahy, prostory dopisních schránek, vchody do sklepních prostor apod.
4. Rozsah a účel zřízení bezpečnostního záznamového kamerového systému a uchovávání osobních údajů:
- a) osobní údaje se uchovávají po dobu nejdéle 7 kalendářních dnů v rozsahu, kdy je možno jednoznačně identifikovat snímanou osobu. Zvuk není snímán;
- b) účelem zřízení bezpečnostního záznamového kamerového systému je ochrana života a zdraví Uživatelů a jiných osob, ochrana majetku Pronajímatele, Uživatelů a jiných osob, prevence před vandalismem, zamezení vstupu nežádoucích osob do Budovy apod.

čl. VII. Zvláštní ustanovení o Bytech zvláštního určení

1. Užívat Byt zvláštního určení může Nájemce jen na základě nájemní smlouvy uzavřené na základě písemného doporučení příslušného orgánu Pronajímatele na základě stanoviska Odboru sociální péče Úřadu městského obvodu Ostrava-Jih, a Uživatel, který Byt zvláštního určení užívá na základě práva Nájemce takového prostoru jen na základě předchozího písemného souhlasu Pronajímatele, což neplatí, jedná-li se o osobu Nájemci blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné.
2. Zemře-li Nájemce, nájem Bytu zvláštního určení skončí a Pronajímatel vyzve Uživatele, kteří Byt zvláštního určení užívají na základě práva Nájemce takového prostoru, aby jej vyklidili nejpozději do šesti měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží; nejsou-li v Prostoru takové osoby, Pronajímatel vyzve dědice Nájemce, aby byt vyklidil/i nejpozději do 3 měsíců ode dne, kdy výzvu obdrží.
3. Pokud v Bytě zvláštního určení žil ke dni smrti Nájemce zdravotně postižený Uživatel nebo Uživatel, který dosáhl věku sedmdesáti let, který žil s Nájemcem nejméně jeden rok ve společné domácnosti a nemá vlastní byt, přejde na něj nájem ke dni smrti Nájemce, pokud se Pronajímatel s tímto Uživatelem nedohodnou jinak.

čl. VIII. Společná a závěrečná ustanovení

1. Domovním řádem nejsou dotčena práva a povinnosti vyplývající z jiných obecně závazných předpisů.
2. Kontrolu dodržování tohoto Domovního řádu provádějí zástupci Pronajímatele.
3. Pronajímatel zajistí trvalé vyvěšení Domovního řádu na vhodném místě tak, aby byl přístupný všem Uživatelům. Domovní řád je také zveřejněn způsobem umožňujícím dálkový přístup.
4. Tímto Domovním řádem pozbývají platnosti veškeré dosavadní domovní řády.
5. Domovní řád byl schválen usnesením rady městského obvodu Ostrava-Jih č. 1938/49 ze dne 15.12.2015 a nabyl účinnosti dnem 01.01.2016.
Aktualizované znění bylo schváleno radou městského obvodu Ostrava-Jih dne 14.03.2019 usnesením č. 0523/RMOB-JIH/1822/11 s účinností od 01.04.2019.

V Ostravě dne 15.03.2019

Bc. Martin Bednář v. r.
starosta