

# Nájemní smlouva o nájmu bytu č. 2015/03/03/0431

## Pronajímatel:

Statutární město Ostrava - městský obvod Poruba  
se sídlem v Ostravě-Porubě, Klimkovická 55/28, 708 56  
zastoupený starostou MOB Poruba Ing. Petrem Mihálikem  
k podpisu smlouvy zmocněn místostarosta MOB Poruba pan Petr Zábojník  
IČ: 00845451  
DIČ: CZ 00845451  
Číslo účtu: [REDACTED]

## Nájemce:

MENS SANA, o.p.s.  
se sídlem Ukrajinská 1533/13, Poruba, 708 00 Ostrava  
zastoupená Mgr. Jaroslavou Saidlovou, ředitelkou  
IČ: 654 69 003  
Číslo účtu: [REDACTED]

Smluvní strany spolupracují na základě uzavřené Smlouvy o spolupráci č. 2015/03/23/0366 ze dne 31.08.2015 formou přednostního pronájmu bytů ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených do správy městskému obvodu Poruba, při realizaci doprovodného sociálního programu neziskové organizace v oblasti poskytování nácvikového bydlení občanům se zdravotním znevýhodněním, zejména s duševním onemocněním a kognitivními deficity v rámci projektu Podpora samostatného bydlení pro osoby s duševním onemocněním a osoby s kognitivním deficitem.

Na základě Smlouvy o spolupráci č. 2015/03/23/0366 ze dne 31.08.2015 a usnesení Rady městského obvodu Poruba č. 648/RMOB1418/21 bod 4) písm. f) ze dne 18.8.2015 uzavřeli v souladu s § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „občanského zákoníku“) tuto smlouvu:

## Čl. 1

### Předmět nájmu

1.1. Statutární město Ostrava je vlastníkem pozemku parc.č. [REDACTED] k.ú. Poruba, obec Ostrava, jehož součástí je budova – bytový dům č.p. [REDACTED] na ulici [REDACTED] v Ostravě – Porubě, vše svěřeno do správy městskému obvodu Poruba a zapsáno na listu vlastnictví číslo 1919 pro k.ú. Poruba, obec Ostrava, v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava.

1.2. Pronajímatel pronajímá nájemci v bytovém domě č.p. [REDACTED] č.or. [REDACTED] byt ve 2. nadzemním podlaží domu, č. bytu [REDACTED]. Byt sestává z 1 kuchyně, 2 pokojů a příslušenství – koupelny+WC, sklepu č. koje [REDACTED] balkonu. Byt má celkovou výměru 54,92 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha balkonu, lodžie, sklepu, terasy, se v případech, kdy se nejedná o místnost, započítává do podlahové plochy bytu jednou polovinou.

1.3. Přesný rozsah vybavení a stav bytu je uveden v evidenčním listu a předávacím protokolu, které jsou přílohami a nedílnými součástmi této smlouvy.

## Čl. 2 Doba nájmu

2.1. Nájemní poměr je sjednán na dobu určitou od **1.9.2015** do **31.8.2016**.

2.2. Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dni, kdy měl nájem bytu skončit, nemusí pronajímatel vyzývat nájemce do jednoho měsíce po uplynutí sjednané doby nájmu, aby byt opustil, přesto se však nájem bytu (není-li dalších kroků obou smluvních stran směřujících k jeho obnově) neobnovuje.

2.3. Smluvní strany se v rámci smluvní volnosti dohodly, že nenastanou-li během trvání nájemního vztahu důvody, pro které by jinak měl pronajímatel právo vypovědět nájem bytu, a to:

a) porušuje-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu, zejména neplatí-li řádně a včas a v plné výši nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

b) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo

c) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu, může být nájemní smlouva prodloužena. Účastníci mohou, a to na písemný návrh nájemce, který jej předloží pronajímateli před uplynutím původně sjednané doby nájmu, uzavřít dodatek nájemní smlouvy o prodloužení doby nájmu. Tímto způsobem lze nájem prodloužovat i opakovaně.

## Čl. 3 Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

3.1. Účastníci smlouvy se dohodli na výši nájemného za 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy bytu, která činí **50,- Kč/m<sup>2</sup>/měsíc**. Výše nájemného při celkové výměře započitatelné podlahové plochy **52,36 m<sup>2</sup>** tedy činí **2.618,- Kč/měsíc**. Celková výše měsíční úhrady za nájem z bytu je uvedena rovněž v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.

3.2. Účastníci smlouvy se dohodli, že v případě prodloužení doby nájmu je pronajímatel oprávněn výši nájemného každoročně jednostranně upravit na období od 1.7. do 30.6. následujícího kalendářního roku buď o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen v roce předchozím vyhlášeným Českým statistickým úřadem, anebo o 2,5% ve srovnání s výši nájemného platnou v předcházejícím období, a to tím způsobem, jehož výsledkem bude vyčíslení vyšší částky. Zvýšení nájemného bude nájemci písemně oznámeno nejpozději do 30.6. běžného roku.

3.3. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu (ceny služeb) nebo zálohy za ně jsou splatné měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné a úhrady za služby.

3.4. Nezaplatí-li nájemce nájemné do 5 dnů po jeho splatnosti, je povinen zaplatit

pronajímateli úroky z prodlení ve výši 10 % z dlužné částky ročně, a to od prvního dne po termínu splatnosti. Nezaplatí-li nájemce úhrady za služby (zálohy a vyúčtování za ně) do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení ve výši 1 promile z dlužné částky za každý den prodlení, nejméně však 10,- Kč za každý, i započatý měsíc prodlení. Tyto úroky a poplatky se nezapočítávají na náhradu škody případně vzniklé. Prodlení s placením nájemného a úhrad s nájmem spojených po dobu delší než 3 měsíce je porušením povinnosti nájemce zvláště závažným způsobem, a proto i důvodem k výpovědi z nájmu bytu.

3.5. Nájemné spolu s úhradou za plnění poskytovaná s užíváním bytu se zavazuje nájemce platit na účet pronajímatele č. [REDAKCE] vedený u České spořitelny, a.s., variabilní symbol [REDAKCE] případně v hotovosti do pokladny pronajímatele.

3.6. Výše měsíčních záloh za služby spojené s užíváním bytu se stanoví dohodou účastníků a je obsažena v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy. Výše měsíčních záloh za služby spojené s užíváním bytu může být upravena dohodou účastníků, dále může být upravena jednostranně ze strany pronajímatele v míře odpovídající změně ceny služby nebo na základě změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutím cenového orgánu, nebo z dalších důvodů (například změny rozsahu nebo kvality služeb). V tomto případě je pronajímatel povinen tuto změnu nájemci oznámit písemně před termínem splatnosti měsíčních záloh za služby spojené s užíváním bytu.

3.7. Úhrada za vybavení bytu je stanovena dohodou účastníků, je obsažena v evidenčním listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy a vypočte se takto:

a) u předmětů, jejichž životnost dosud neuplynula, se částka vypočte dle vzorce

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

kde No = měsíční nájemné za předmět vybavení bytu,  
Pn = pořizovací náklady předmětu vybavení,  
po = roční procento opotřebení.

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

Roční procento opotřebení a životnosti předmětů vybavení bytu:

předmět vybavení (jednotlivě)	roční opotřebení v %	životnost v letech
sporák, vařič	6,6	15
kuchyňská linka a vestavěná skříň	5	20
el. bojler a průtokový ohříváč vody zdroj tepla užívaný jednotlivým nájemcem bytu k vytápění	10	10
měřicí a regulační zařízení pro tepelnou energii	5	20
měřicí a regulační zařízení pro SV	10	10
měřicí a regulační zařízení pro TV	20	5
měřicí a regulační zařízení pro TV	20	5

U zařízení kombinovaných se pro výpočet nájemného použije procento opotřebení toho vybavení, pro které je stanoveno procento vyšší.

b) u předmětů, jejichž životnost uplynula nebo není-li známa pořizovací cena nebo datum pořízení předmětu vybavení ve výši:

sporák a kuchyňská linka (jednotlivě) .....	10 ,- Kč
ostatní předměty vybavení (jednotlivě) .....	5 ,- Kč

U předmětů vybavení neuvedených pod písm. a), kterými pronajímatel po dohodě nájemcem byt vybaví, se nájemné sjednává dohodou.

3.8. Úhrady za služby placené zálohově je pronajímatel povinen vyúčtovat nájemci nejméně jednou ročně v termínu vyúčtování otopného období. Nedoplatky a přeplatky z vyúčtování jsou splatné v souladu s platnými právními předpisy.

3.9. Zálohy na služby poskytované s užíváním bytu (uvedené v evidenčním listu) stanoví pronajímatel jako měsíční podíl z roční ceny odvozené z předpokládané ceny běžného roku.

3.10. Náklady dodávky tepla a teplé užitkové vody (TUV) budou pronajímatelem rozúčtovány mezi jednotlivé byty v domě v souladu s příslušným platným právním předpisem. Je-li byt vybaven poměrovými měřidly tepla, určí poměr mezi základní a spotřební složkou nákladů pronajímatel. Provoz komínové techniky v domech, které nejsou napojeny na dálkové vytápění, zahrnuje náklady na zabezpečení provozu komínové techniky (její opravy a kontroly), které se rozvrhují mezi jednotlivé uživatele bytů podle počtu využívaných vyústění do komínů v domě.

3.11. Náklady na úklid společných prostor v domě budou pronajímatelem rozúčtovány mezi jednotlivé byty v domě poměrem počtu osob nájemcem oznámených pronajímateli k počtu všech osob oznámených pronajímateli ve všech bytech v domě, nebo rovným dílem mezi všechny byty v domě na základě dohody všech nájemců v domě.

3.12. Náklady na dodávky studené pitné vody (vodné a stočné), odvoz splašků, osvětlení společných prostor v domě (včetně jejich drobných oprav), budou pronajímatelem rozúčtovány mezi jednotlivé byty v domě poměrem počtu osob nájemcem oznámených pronajímateli k počtu všech osob oznámených pronajímateli ve všech bytech v domě.

3.13. Je-li byt vybaven poměrovým vodoměrem studené pitné vody (SV), vyúčtuje pronajímatel náklady SV poměrově mezi jednotlivé byty dle odečtů těchto vodoměrů. V případě, že nájemce bytu neumožní provedení odečtu poměrového vodoměru SV v termínu stanoveném pronajímatelem, bude spotřeba stanovena výpočtem – průměrný počet dílků na 1 osobu/rok v bytech, u nichž byl odečet proveden se vynásobí počtem osob/rok bytu, ve kterém odečet proveden nebyl.

3.14. Náklady zajištění společné televizní antény (STA) budou vyúčtovány pronajímatelem rovným dílem mezi všechny byty v domě.

## Čl. 4

### Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

4.1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

4.2. Pronajímatel je povinen zpřístupnit nájemci byt dne **1.9.2015**. Byt je zpřístupněn, obdržel-li nájemce od pronajímatele klíče a nebrání-li mu nic v přístupu do bytu.

4.3. Nájemce přebírá byt v původním technickém stavu, jaký je uveden v předávacím protokolu, který je přílohou a nedílnou součástí této nájemní smlouvy. a prohlašuje, že stav pronajímaného bytu je mu znám.

4.4. Běžnou údržbu a drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt, opravy a seřízení jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií, výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména opravy a výměny vypínačů, zásuvek, jističů, včetně hlavního jističe pro byt, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku, opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.

Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění (za drobnou opravu se považují rovněž výměny drobných součástí těchto předmětů).

Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou výše uvedeny, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1.000,- Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají. Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu včetně příslušenství, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění

zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, vnitřní nátěry a deratizace, desinfekce a desinsekce bytu (odhmyzování).

4.5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat byt nebo jeho část do podnájmu. Nájemci není rovněž dovoleno pokoušet se byt či nájemní právo k němu převést na jinou osobu, porušení těchto povinností je zvláště závažným porušením smlouvy, a proto i důvodem k výpovědi ze strany pronajímatele.

4.6. Nájemce a podnájemci jsou povinni užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

4.7. Nájemce nese plnou odpovědnost za plnění povinností spojených s nájmem bytu. Provádí pravidelný dohled nad tím, jak podnájemci plní své povinnosti.

4.8. V případě, že během doby nájmu nájemce, podnájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, poškozují byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem a způsobují jinak závažné škody nebo obtíže městskému obvodu nebo osobám, které v domě bydlí a užívají byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno, vyzve písemně pronajímatel nájemce ke zjednání nápravy. V případě, že ke zjednání nápravy nedojde, nebo v případě opakování stejné či obdobné situace, je dán důvod k ukončení podnájemního vztahu mezi nájemcem a podnájemcem. O skončení podnájemního vztahu bude nájemce neprodleně informovat pronajímatele.

4.9. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo podnájemce. Nestane-li se tak, budou závady a poškození odstraněny na jeho náklady.

4.10. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.

4.11. Nájemce je povinen bezodkladně oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které má provádět pronajímatel, jinak odpovídá za škodu, která porušením této jeho povinnosti pronajímateli vznikne. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli přístup do pronajatého bytu za účelem kontroly řádného užívání bytu, provedení nutných oprav, úprav a rekonstrukcí v bytě a odečtů instalovaných měřidel. Nesplnění těchto povinností se považuje za hrubé porušení povinností ze strany nájemce.

4.12. Pronajímatel odstraní poškození nebo vadu v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné. Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá nárok ani na slevu z nájemného.

4.13. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli i další skutečnosti, rozhodné pro výpočet změn úhrad, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy tato skutečnost nastala. Pronajímatel promítne na základě tohoto oznámení změnu do svých evidencí a vystaví nájemci doklad o provedené změně v evidenčním listu.

4.14. Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, nesníží-li se hodnota bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce a podnájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma.

4.15. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Nesplnění těchto povinností se považuje za hrubé porušení povinností ze strany nájemce.

4.16. Nájemce je povinen minimálně jedenkrát ročně zpřístupnit byt pronajímateli za účelem kontroly dodržování povinností, které nájemci vyplývají z platných právních předpisů a této smlouvy. Pronajímatel nájemce o termínu kontroly vyrozumí nejméně tři dny předem tak, aby se oznámení o provedení kontroly dostalo do fyzické dispozice nájemce (např. ústně při osobním jednání, telefonicky, osobním předáním písemného oznámení o kontrole či vhozením písemného oznámení o kontrole do schránky nájemce). Opakované porušení povinností nájemce zpřístupnit byt za účelem kontroly se považuje za hrubé porušení povinností nájemce.

4.17. Nájemce a podnájemci jsou povinni dodržovat zásady požární bezpečnosti vyplývající z právních předpisů – zejména zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhlášky č. 246/2001 Sb., o požární prevenci.

4.18. Nájemce a podnájemci jsou povinni dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku.

## Čl. 5

### Zánik nájmu bytu

5.1. Nájem bytu zaniká zejména písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí, kterou může podat každý z účastníků. Výpovědní doba je tříměsíční a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně.

5.2. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana podle § 2232 občanského zákoníku právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.

5.3. Nájemce je povinen byt vyklidit a vyklizený odevzdat pronajímateli, a to se vším vybavením a zařízením a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě. O odevzdání bytu musí být proveden zápis podepsaný oběma stranami.

5.4. Pokud nájemce nesplní povinnost vyklidit byt do 15 dnů od skončení nájmu a odmítá

tedy předat vyklizený byt pronajímateli, odpovídá pronajímateli za škodu, která mu v důsledku tohoto jednání může vzniknout. Nájemce je po dobu svého prodlení se splněním povinnosti byt vyklidit a předat pronajímateli povinen platit pronajímateli nájemné i úhradu za služby spojené s užíváním bytu.

## Čl. 6 Zvláštní ujednání

6.1. Vznikne-li nájemci škoda, způsobená pronajímatelem, hradí tuto škodu pronajímatel. Vznikne-li pronajímateli škoda na bytě a jeho příslušenství, způsobena nájemcem nebo podnájemcem, hradí tuto škodu nájemce.

6.2. Případné nároky z této smlouvy mohou uplatňovat smluvní strany u soudu nebo se domáhat ochrany u příslušného orgánu státní správy, zejména dojde-li k zásahu do pokojného stavu.

6.3. Podmínky chovu a držení psů, koček a jiných zvířat, jsou upraveny příslušnou obecně závaznou vyhláškou a dalšími ustanoveními občanského zákoníku, chránícími dobré mravy v domě, v němž se pronajatý byt nachází.

## Čl. 7 Opravy v bytě

7.1. Nájemce provede tyto opravy: vymalování celého bytu včetně úklidu a drobných zednických oprav, provedení nátěrů v celém bytě (dveře, ÚT, skříně apod.), opravu kuchyňské linky (včetně případné výměny dřezové desky a dřezu), spižní skříně (včetně osazení ventilačních mřížek), vestavěné skříně, dále opravu nebo výměnu 3 ks baterií, opravu podlah v celém bytě včetně výměny PVC v kuchyni a opravy podkladu a opravu všech dveří v bytě včetně vstupních dveří **s tím, že finanční prostředky vydané neziskovou organizací na zakoupení materiálu potřebného k provedení dohodnutých oprav bytu budou neziskové organizaci uhrazeny na základě předložených dokladů.**

7.2. Pronajímatel s těmito opravami v bytě souhlasí.

7.3. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy, přestavby ani jiné podstatné změny v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Souhlas pronajímatele nenahrazuje ohlášení stavby, ani stavební povolení či jiné rozhodnutí stavebního úřadu, které je k provádění stavebních úprav stavebník povinen získat. Při skončení nájmu je nájemce povinen odstranit změnu, kterou na předmětu nájmu provedl, ledaže pronajímatel navrácení v předešlý stav nebude žádat.

7.4. Účastníci se dohodli, že nájemce nebude požadovat vůči pronajímateli úhradu nákladů na provedení předmětných oprav v bytě.

7.5. Účastníci se dohodli, že provedení oprav a jiných stavebních změn nájemcem bez souhlasu pronajímatele nebo v rozporu s projektovou dokumentací se považuje za podstatné porušení nájemní smlouvy. V případě takového neoprávněného jednání nájemce má



pronajímatel právo podat nájemci výpověď z nájmu bytu pro hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu, případně vymáhat vůči němu náhradu způsobené škody.

7.6. V případě, že budou opravy v bytě vyžadovat zpracování projektové dokumentace oprávněnou osobou, musí být tyto opravy provedeny podle této projektové dokumentace.

7.7. Schválené opravy v bytě může nájemce provádět až po uplynutí zákonné lhůty k ohlášení stavebních prací, pokud stavební zákon nevyžaduje před zahájením stavebních prací splnění dalších podmínek.

7.8. Na základě pronajímatelova souhlasu uděleného touto smlouvou je nájemce oprávněn učinit právní úkony k ohlášení stavebních úprav (udržovacích prací).

7.9. Nájemce jako stavebník zajistí, aby byly provedeny a vyhodnoceny zkoušky předepsané zvláštními právními předpisy, jestliže je vzhledem k charakteru oprav provedení takových zkoušek povinné.

7.10. Veškeré opravy v bytě budou prováděny odborně a nedojde při nich k narušení provozu ostatních nájemních jednotek v domě, nebude narušena dodávka vody (TUV, SV), elektrické energie, plynu, nedojde k narušení řádného užívání nadměrným hlukem, prachem, jinými emisemi apod.

7.11. V domě bude denně zachována čistota a případné znečištění domu nebo chodníku náležejícího k domu, k němuž dojde v souvislosti s prováděním oprav, nájemce na své náklady neprodleně odstraní, včetně likvidace stavební sutě a ostatního odpadu. V průběhu provádění prací bude nájemce dodržovat veškeré bezpečnostní, hygienické, požární předpisy a příslušné ČSN.

7.12. Veškeré závady nebo škody, které eventuálně při provádění oprav v bytě vzniknou v domě, nájemce neprodleně vlastním nákladem odstraní, tj. uvede dům, jeho prostory a zařízení do původního stavu.

7.13. Pronajímatel je oprávněn kontrolovat provádění oprav v bytě a zjistí-li, že nájemce nebo osoba jím pověřená provádí práce v rozporu s podmínkami této smlouvy nebo způsobem, který může zapříčinit poškození objektu nebo škodu na majetku pronajímatele, je oprávněn zakázat pokračování provádění oprav v bytě.

7.14. Po ukončení oprav v bytě nájemce předá pronajímateli kopie protokolů o provedených revizích, včetně protokolu o tlakové zkoušce rozvodů ZTI, protokol o provedené kontrole odpadů, protokol o provedené tlakové a topné zkoušce, budou-li tyto zkoušky stavebním úřadem nebo obecně závaznými předpisy požadovány.

## Čl. 8

### Závěrečná ustanovení

8.1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání bytu, společných prostor a zařízení domu příslušná ustanovení občanského zákoníku a další obecně závazné předpisy.

8.2. Tato smlouva obsahuje 10 stran a je sepsána ve čtyřech vyhotoveních, z nichž po jednom

obdrží nájemce a tři si ponechává pronajímatel.

8.3. Případné změny a doplňky této smlouvy o nájmu vyžadují ke své platnosti písemný souhlas obou stran.

8.4. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

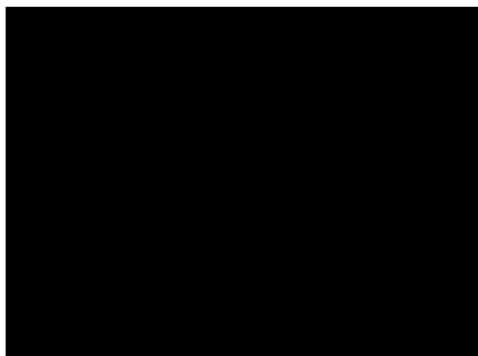
8.5. Účastníci této smlouvy prohlašují, že souhlasí s jejím obsahem, smlouva byla podepsána na základě pravdivých údajů a jejich svobodné vůle a nebyla ujednána v tísni, ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují své podpisy.

8.6. Doložka dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích:  
Potvrzuje se, že o uzavření této nájemní smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Poruba usnesením č. 648/RMOB1418/21 bod 4) písm. f) ze dne 18.8.2015.

V Ostravě-Porubě

dne 31.8.2015

dne 31.8.2015



pronajímatel



nájemce

Přílohy této smlouvy tvoří:

evidenční list  
předávací protokol

## EVIDENČNÍ LIST

pro výpočet nájemného dle obecně platných předpisů platný od 01.10.2015

## Vlastník

SMO - MOB PORUBA

Klimkovická 55/28

708 56 Ostrava Poruba

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451

Bank. spojení pronajímatele		[REDACTED]	
Uživatel	MENS SANA, o.p.s.	Datum narození	
Adresa	[REDACTED] 708 00 Ostrava Poruba	Kategorie	
Číslo bytu	[REDACTED]	Velikost	2+1
Variabilní symbol	[REDACTED]	Příslušenství	Základní
Číslo jednací smlouvy	2015/03/03/0431	Podlaží	2
Počet osob pro služby	2	Bezbariérový přístup	Ne
Smlouva od	01.09.2015	Počet osob evidenční	3
Do	31.08.2016	Směrné číslo (428/2001)	56
Výpočet nájemného	Dohodnutá sazba za m2 (prostor)	Napětí	230
Kominy	0	Výtah	N
Druh výpočtu penále	Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)	Topení	ústřední
Splatnost	31.10.2015	STA	1
		Sazba za m2	50,00

## Výměr úhrad za užívání bytu (služeb)

Položka	Částka Kč	Výpočet	Os.	Platba
Nájemné	2 618,00	V Dohoda za m2(-KP)		Platební příkaz
Vybavení prostoru	81,00	V Vybavení dle životnosti ZP - Položka		Platební příkaz
Vodné stočné	400,00	S Dohoda za osobu	2	Platební příkaz
Teplo	1 893,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Teplá voda	600,00	S Dohoda za osobu	2	Platební příkaz
STA	10,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Společná elcktrína	30,00	S Dohoda za osobu	2	Platební příkaz
<i>Nájemné celkem</i>	<i>2 699,00</i>			
<i>Služby celkem</i>	<i>2 933,00</i>			
<i>Měsíční předpis celkem</i>	<i>5 632,00</i>			
<b>Platební příkaz</b>	<b>5 632,00</b>			

## Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
pokoj 1	ústřední	14,70	0,00	14,70	14,70	14,70
pokoj 2	ústřední	14,30	0,00	14,30	14,30	14,30
kuchyň	ústřední	13,30	0,00	13,30	13,30	13,30
předsíň	žádné topení	2,70	0,00	2,70	0,95	2,70
koupelna + WC	ústřední	4,80	0,00	4,80	4,80	4,80
sklep	žádné topení	4,00	0,00	0,00	0,00	2,00
balkón	žádné topení	1,12	0,00	0,00	0,00	0,56
<b>Celkem</b>		<b>54,92</b>	<b>0,00</b>	<b>49,80</b>	<b>48,05</b>	<b>52,36</b>

**Rozpis vybavení prostoru**

Název	Výr.číslo	Pořizeno	Počet	Cena Kč	Opot.%	Za měsíc Kč
kuchyňská linka - 10	235		1 ks	0,00	5,00	10,00
Měřidlo na topení 10 let	431106838	01.01.2015	1 ks	285,20	10,00	2,38
Měřidlo na topení 10 let	431104889	01.01.2015	1 ks	285,20	10,00	2,38
Měřidlo na topení 10 let	431104964	01.01.2015	1 ks	285,20	10,00	2,38
Měřidlo na topení 10 let	431106265	01.01.2015	1 ks	285,20	10,00	2,38
sporák -10	234	01.04.2005	1 ks	6 235,00	6,60	34,29
vestavěná skříň - 5	236		2 ks	0,00	5,00	10,00
Vodoměr SV 5 let	14557042	01.07.2015	1 ks	649,75	20,00	10,83
NVodoměr TUV	32532240	01.12.2012	1 ks	694,00	12,50	7,23
STA	84010	01.01.1998	1 ks	0,00	0,00	0,00
<b>Celkem</b>						<b>81,87</b>

**Seznam osob**

Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Poznámka
MENS SANA, o.p.s.		Nájemce	01.09.2015	oprávněna k veškerému vyřizování
[REDACTED]		podnájemník	01.09.2015	
[REDACTED]		podnájemník	01.09.2015	

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)

[REDACTED]

Pronajímatel

Ostrava-Poruba dne 31.08.2015

[REDACTED]

Nájemce

[REDACTED]

Správce

## Předávací protokol

k předání bytu č. ■ v domě č.p. ■ č.or. ■ na ■ v Ostravě-Porubě  
 nájemci: **MENS SANA, o.p.s.**

se sídlem Ukrajinská 1533/13, Poruba, 708 00 Ostrava

IČ: 654 69 003

zastoupená Mgr. Jaroslavou Saidlovou, ředitelkou

Nájem bytu od **1.9.2015.**

Byt o velikosti 1 + 2 se nachází ve 2. nadzemním podlaží.

Celkový stav:

Vybavení a zařízení	Popis a stav	Pozn.
Předsíň – vchodové dveře podlaha vypínače, zásuvky obklady, nátěry stěn vestavěná skříň	viz. nájemní smlouva viz. nájemní smlouva funkční viz. nájemní smlouva viz. nájemní smlouva	
Kuchyň – kuchyňská linka spižň skříň sporák dřezová baterie dveře obklady, nátěry, malba podlaha okno ÚT zásuvky, vypínače	viz. nájemní smlouva viz. nájemní smlouva funkční viz. nájemní smlouva viz. nájemní smlouva viz. nájemní smlouva viz. nájemní smlouva funkční viz. nájemní smlouva funkční	běží záruka
Koupelna – dveře zásuvky, vypínače podlaha obklady, nátěry, malba ÚT vana umývadlo baterie vanová a umyvadlová	viz. nájemní smlouva funkční viz. nájemní smlouva viz. nájemní smlouva viz. nájemní smlouva funkční funkční viz. nájemní smlouva	
WC – WC mísa splachovač okno	viz. nájemní smlouva viz. nájemní smlouva funkční	běží záruka
Pokoj – dveře zásuvky, vypínače podlaha malba, nátěry okno ÚT	viz. nájemní smlouva funkční viz. nájemní smlouva viz. nájemní smlouva funkční viz. nájemní smlouva	běží záruka
Pokoj – zásuvky, vypínače podlaha malba, nátěry okno ÚT	funkční viz. nájemní smlouva viz. nájemní smlouva funkční viz. nájemní smlouva	běží záruka
domácí telefon	funkční	

vodoměr TUV:	00014 m <sup>3</sup>	
vodoměr SV:	0	
sklep č. 4	funkční	
schránka	funkční	
zvonek	funkční	

Prohlídka bytu provedena.

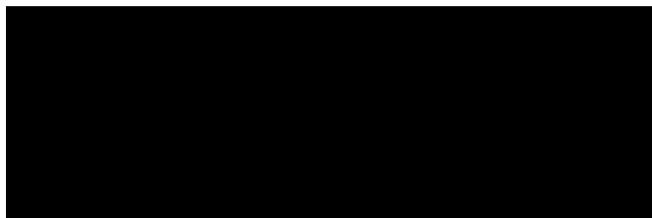
Nájemce převzal: klíče od bytu, domu, sklepa, mříže, schránky, revizní zprávu plyn a elektro, návod na údržbu oken.

**Bytová jednotka je předána ve stavu způsobilém k řádnému užívání.**

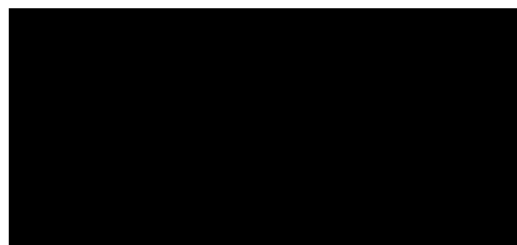
Ve výše uvedeném bytě **budou** provedeny opravy, které provede nájemce dle uzavřené nájemní smlouvy.

Před podepsáním tohoto protokolu byl nájemce upozorněn na svou povinnost udržovat byt se vším zařízením a vybavením ve stavu, ve kterém jej převzal, přičemž se vezme zřetel na obvyklé opotřebení. Současně vzal nájemce na vědomí, že odpovídá za poškození bytu či jeho vybavení a zařízení. Tytéž povinnosti má i pokud jde o vybavení zařízením, jež bude do bytu správou domu instalováno. Nájem bytu zanikne písemnou dohodou nebo jiným způsobem, v souladu s platným zněním občanského zákoníku.

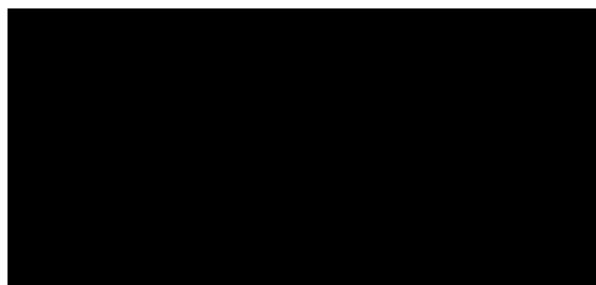
V Ostravě-Porubě dne: 31.8.2015



Nájemce bytu



Světlana Dvorníková  
ÚMOB Poruba odbor SČaBH



Petr Zábajník  
místostarosta