PMF/2013/1380/OIM/S

N Á J E M N Í   S M L O U V A

/uzavřená v souladu s rozhodnutím Rady MČ usnesením č. 38R-1628/2013 ze dne 18.12.2013/
dle vzoru dle písm. g) Závazného postupu

I. Smluvní strany

1.1. Pronajímatel : **městská část Praha 4**
se sídlem Antala Staška 2059/80b, 140 46 Praha 4
zastoupená Pavlem Caldrem, starostou MČ Praha 4
IČO: 00063584
bankovní spojení : [redacted]
č. účtu : [redacted]
email: [redacted]
ID DS: ergbri7

/ **dále jen pronajímatel** /

a

1.2.Nájemce: **Modrý klíč o.p.s.**
se sídlem : ul. Smolkova 567/2, Praha 4
zastoupený ředitelkou Modrého klíče o.p.s., [redacted]
IČ : 29139376
bankovní spojení : [redacted]
č. účtu : [redacted]
email [redacted]
IS DS: [redacted]
/ dále jen **nájemce** /

/ **dále jen nájemce** /

II. Úvodní ustanovení

2.1. Pronajímateli je svěřen dům č.p. **626**, č.or. **4**, ul. **Marie Cibulkové**, v Praze 4, k.ú. **Nusle**, v němž se nachází předmět nájmu.

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

III. Předmět smlouvy

3.1. Předmětem smlouvy je nájem bytu č. [redacted] o velikosti **3+1** se základ. příslušenstvím, v [redacted] podlaží nemovitosti uvedené v čl. 2.1. této smlouvy a jeho vybavení. Další prostory bytu včetně příslušenství a pronajatého vybavení bytu, podlahová plocha pronajatých prostor, jsou uvedeny v evidenčním listu, který tvoří přílohu č. 1, jež je nedílnou součástí této smlouvy.

3.2. Stav bytu, jeho zařízení a vybavení je uveden v pasportu bytu nebo v protokolu o odevzdání a převzetí bytu.

3.3. Byt je ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

IV. Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu

4.1. Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci byt za měsíční nájemné ve výši **61,38** Kč/m^2/měs. (slovy: šedesátjednakorun třicetosmhaléřů/m^2/měs.), tj.celkem 3.628,- Kč/ měs.
Nájemné za vybavení bytu je uvedeno v evidenčním listu. Nájemné za vybavení bytu je stanoveno na principu návratnosti pořizovacích nákladů v době předpokládané životnosti zařizovacího předmětu a pevnou měsíční sazbou po jejím uplynutí.

4.2. Nájemné se platí nejdříve za kalendářní měsíc, ve kterém pronajímatel zpřístupnil byt nájemci. Kalendářní měsíc, ve kterém pronajímatel zpřístupnil byt nájemci, a kalendářní měsíce po tomto měsíci následující jsou kalendářními měsíci užívání bytu nájemcem.

4.3. Pokud nájem skončí dříve než poslední den kalendářního měsíce a v den skončení nájmu nájemce předá pronajímateli vyklizený byt, pronajímatel vrátí nájemci poměrnou část zaplaceného nájemného za kalendářní měsíc, tj. za dobu neužívání bytu počínaje dnem následujícím po skončení nájmu a posledním dnem v daném kalendářním měsíci konče. V případě předání vyklizeného bytu nájemcem před skončením nájmu, kdy byt není následující den po předání ještě právně volný, pronajímatel nájemné za dobu počínající dnem následujícím po odevzdání bytu a končící dnem, ve kterém nájem skončil, nájemci nevrací. Stejným způsobem se vypočítá poměrná část měsíčního nájemného, na které má pronajímatel nárok za poslední kalendářní měsíc nájemního vztahu, pokud nájem skončil před splatností nájemného za poslední kalendářní měsíc nájemního vztahu a nájemce nájemné do skončení nájemního vztahu nezaplatil. Nájemce zaplatí poměrnou část nájemného za poslední kalendářní měsíc nájemního vztahu ve lhůtě splatnosti dle čl. 4.8. smlouvy.

4.4. Pronajímatel může zvyšovat nájemné za byt a za vybavení bytu s ohledem na v čase měnící se hodnotu peněz a s ohledem na výši srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě níže uvedeným způsobem:
a) V období do pozbytí platnosti stávajícího občanského zákoníku, tj. zákona č. 40/1964 Sb., může pronajímatel každý kalendářní rok jedenkrát zvýšit nájemné písemným oznámení doručeným nájemci nejpozději do 31.12. daného roku, a to podle oficiálně vyhlášené míry inflace Českým statistickým úřadem, s účinností od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém pronajímatel písemně oznámil nájemci nově stanovené nájemné se zdůvodněním jeho výpočtu, neurčí-li pronajímatel pozdější účinnost. Takto stanovené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet následného zvýšeného nájemného.
b) V době platnosti a účinnosti nového občanského zákoníku, který nahradí stávající občanský zákoník, tj. zákon č. 40/1964 Sb., může pronajímatel každý kalendářní rok jedenkrát zvýšit nájemné písemným oznámení doručeným nájemci nejpozději do 31.12. daného roku, a to podle oficiálně vyhlášené míry inflace Českým statistickým úřadem a podle výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě zjištěného podle prováděcího předpisu k novému občanskému zákoníku, s účinností od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém pronajímatel písemně oznámil nájemci nově stanovené nájemné se zdůvodněním jeho výpočtu neurčí-li pronajímatel pozdější účinnost. Takto stanovené nájemné bude výchozí částkou pro výpočet následného zvýšeného nájemného.

Pronajímatel spočítá novou výši nájemného tak, že přepočítá stávající výši nájemného podle míry inflace a výsledek porovná s výší srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě zjištěného podle prováděcího předpisu k novému občanskému zákoníku. Pokud bude nová výše nájemného navýšená podle míry inflace nižší než srovnatelné nájemné obvyklé v daném místě, může pronajímatel stanovit novou výši nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.
c) Soudem stanovené nájemné je výchozím nájemným pro zvyšování nájemného podle předchozích odstavců nejdříve v roce, který následuje po roce, ve kterém soud pravomocně rozhodl.

4.5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může zvyšovat nájemné za byt, pokud provede stavební úpravy, které trvale zlepšují užitnou hodnotu pronajatého bytu nebo celkové podmínky bydlení v domě, nebo mají za následek trvalé úspory energie nebo vody, níže uvedeným způsobem:
a) Pronajímatel může zvýšit nájemné za byt v každém kalendářním roce o 10% z vynaložených nákladů na stavební úpravy včetně DPH v poměru výměry podlahové plochy bytu včetně jeho příslušenství k celkové výměře podlahových ploch všech bytů v domě včetně jejich příslušenství. Pronajímatel může takto zvýšit nájemné po provedení stavební úpravy a s účinností nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém pronajímatel písemně oznámil nájemci nově stanovené nájemné se zdůvodněním jeho výpočtu. Oznámení obsahuje rozpis zvyšování nájemného po dobu 10 let, tj. postupně zvyšované měsíční platby nájemného, a nájemné po uplynutí 10 let. Výše nájemného po uplynutí 10 let zvyšování nájemného se rovná poslední platbě nájemného v 10. roce zvyšování nájemného. Oznámení odešle pronajímatel nejpozději ve druhém kalendářním měsíci po provedení stavební úpravy. Dojde-li ke změně poměru výměry podlahové plochy bytu včetně jeho příslušenství k celkové výměře podlahových ploch všech bytů v domě včetně jejich příslušenství, oznámí pronajímatel nájemci do 60 dnů od změny poměru vzájemné poměru výměr podlahových ploch nový upravený rozpis zvyšování nájemného s účinností nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, ve kterém pronajímatel písemně oznámil nájemci nový upravený rozpis zvyšování nájemného se zdůvodněním jeho výpočtu.
b) Rozpis zvyšování nájemného může pronajímatel upravovat podle oficiálně vyhlášené míry inflace Českým statistickým úřadem stejným způsobem jako v čl. 4.6. smlouvy vyjma porovnání s výší srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.
c) Pronajímatel může zvyšovat nájemné podle předchozích odstavců a upravovat rozpis zvyšování nájemného po každé provedené stavební úpravě, která trvale zlepšuje užitnou hodnotu pronajatého bytu nebo celkové podmínky bydlení v domě, nebo má za následek trvalé úspory energie nebo vody.

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

4.7. Kromě nájemného je nájemce povinen platit úhradu cen plnění spojených s užíváním bytu (služby) ve výši stanovené evidenčním listem. Měsíční zálohy úhrady cen plnění spojených s užíváním bytu jsou splatné spolu s nájemným měsíčně, vždy nejpozději do posledního dne příslušného kalendářního měsíce, za který je měsíční záloha placena. Je-li byt zpřístupněn v rozmezí 25. až 31. dne kalendářního měsíce, je záloha úhrady cen plnění spojených s užíváním bytu za první kalendářní měsíc užívání bytu splatná ve lhůtě splatnosti zálohy úhrady ceny plnění spojených s užíváním bytu za druhý kalendářní měsíc užívání bytu.

Skutečnou výši cen a celkových záloh za jednotlivá plnění zúčtuje pronajímatel vždy za kalendářní rok, nejpozději s vyúčtováním topné sezóny. Ceny služeb se stanoví a rozúčtují podle obecně závazných právních předpisů, příp. podle rozhodnutí ústředních správních úřadů. Smluvní strany se dohodly, že pokud budou takové obecně závazné právní předpisy, příp. rozhodnutí ústředních správních orgánů, zrušeny, jejich vzájemné vztahy týkající se ceny služeb, rozúčtování služeb, placení záloh za služby se pro účely této smlouvy budou řídit způsobem stanoveným v takových obecně závazných právních předpisech, příp. rozhodnutích ústředních správních úřadů, ve znění do jejich zrušení, a to až do doby, kdy vstoupí v účinnost obecně závazný právních předpis, příp. rozhodnutí ústředního správního úřadu, upravující tyto vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem.

4.8. Platby nájemného včetně záloh služeb je nájemce povinen poukazovat bezhotovostně nebo složenkou na účet č: [redacted] variabilní symbol : [redacted] konstantní symbol: [redacted] Zaplacením se rozumí připsání částky na účet pronajímatele.

4.9. Zálohové platby služeb budou navyšovány vždy tehdy, pokud dojde ke změně cen, s čímž je nájemce srozuměn. Nájemce bytu oznámí pronajímateli skutečnosti rozhodné pro případnou změnu cen služeb do 30 dnů po jejich vzniku. Změní-li se skutečnosti rozhodné pro případnou změnu cen služeb, změní se jejich výše od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po změně těchto skutečností.

4.10. Pro případ prodlení nájemce s placením nájemného nebo záloh na služby či nedoplatkem na službách z vyúčtování služeb se sjednává smluvní pokuta 2,5 promile z dlužné částky za každý den prodlení.

V. Doba nájmu

5.1. Nájem se uzavírá na dobu určitou 1 rok s účinností od 31.12.2013.

5.2. Sjednaný nájemní poměr končí :
a/ písemnou dohodou smluvních stran
b/ písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran v souladu s ustanoveními občanského zákoníku
c) uplynutím sjednané doby nájmu.

5.3. Smluvní strany vylučují obnovení nájmu v případě pokračování užívání bytu nájemcem po skončení nájmu, aniž by musel pronajímatel vyzvat nájemce k opuštění bytu.

5.4. Nájemce je povinen vyklidit a protokolárně odevzdat vyklizený pronajatý prostor se vším příslušenstvím a součástmi pronajímateli ke dni skončení nájemního poměru ve stavu, v jakém ho převzal, popř. v jakém byl kolaudován, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, jinak se sjednává smluvní pokuta ve výši 200,- Kč za každý den prodlení až do vyklizení, aniž je dotčeno právo na náhradu škody.
Nájemce souhlasí s tím, že v případě, že ani ve lhůtě 10 dnů ode dne skončení smluvního vztahu nepředá pronajímateli vyklizený předmět nájmu, pronajímatel je oprávněn vstoupit do předmětu nájmu a protokolárně ho převzít při respektování ustanovení občanského zákoníku o svépomoci. Tímto není dotčeno právo pronajímatele na úhradu náhrady ve výši ujednaného nájemného, smluvní pokuty, náhrady škody a dalších souvisejících nákladů.

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

VI. Práva a povinnosti pronajímatele

6.1. Pronajímatel je povinen zpřístupnit byt nejpozději 10. pracovní den po nabytí účinnosti smlouvy.

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

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

6.4. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.

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

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

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

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

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

VII. Práva a povinnosti nájemce

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

7.2. Nájemce je povinen řádně, včas a v plné výši platit nájemné a úhrady za služby související s nájmem bytu.

7.3. Nájemce je povinen hradit náklady spojené s obvyklým udržováním předmětu nájmu a v rámci toho zabezpečovat na své náklady drobné opravy a běžnou údržbu předmětu nájmu. Drobnými opravami a běžnou údržbou předmětu nájmu se dle ustanovení nař. vl. č. 258/1995 Sb., v platném znění, rozumí:
a) opravy a výměny: opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin, výměny prahů a lišt,
opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí, opravy a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení zejm. vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, osvětlovacích těles, domácích telefonů, elektrických zámků, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů digitálního televizního vysílání,
výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy a výměny osvětlovacích těles,
opravy a výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody,
opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody, sifonů a lapačů tuku,
opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří,
opravy a výměny mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, bidetů, infrazářičů, vařičů,
opravy kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,
opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, a kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení.
Za drobné opravy se považují i výměny drobných součástí těchto shora vyjmenovaných předmětů. Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy předmětu nájmu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odst. a), jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.
b) běžná údržba: zejména udržování a čištění předmětu nájmu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů shora uvedených v odst. a), dále pak malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin a obkladů stěn, pravidelné prohlídky a čištění předmětů vnitřního vybavení předmětu nájmu, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Drobné opravy a běžnou údržbu provádí nájemce vlastním nákladem, které hradí včetně nákladů na dopravu a dalších nákladů s opravami spojených. Na základě vzájemné dohody smluvních stran není stanoven žádný finanční limit nákladu pro kalendářní rok na provádění drobných oprav ve smyslu § 5 odst. 6 nař. vl. č. 258/1995 Sb., v platném znění, protože veškeré náklady na drobné opravy se zavazuje hradit nájemce v plné výši a pronajímatel nehradí žádné náklady na drobné opravy bytu ani se na úhradě takovýchto nákladů nepodílí.

7.4. Nájemce je povinen nerušit ostatní nájemce nadměrným hlukem. Nájemce nesmí používat hlučné nástroje a nářadí, ani jinak rušit hlukem, v neděli a ve státní svátek po celý den, v ostatních dnech v době od 22 hodin večer do 8 hodin ráno.

7.5. Nájemce se zavazuje, že bude byt užívat řádně a po skončení nájmu jej v dobrém stavu s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pronajímateli vrátí.

7.6. Nájemce může byt užívat se členy své rodiny, popř. s dalšími osobami blízkými, není však oprávněn byt nebo jeho část podnajmout. Další osoby může nájemce přijmout do bytu po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že přiměřený počet osob žijících v bytě, který odpovídá velikosti bytu a nebrání užívat byt ve vyhovujících hygienickým podmínkách, jsou 4 osoby.

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

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

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

7.10. Nájemce nesmí umisťovat věci do společných prostor domu. Umístěnou věc je nájemce povinen na pokyn pronajímatele odstranit v pronajímatelem stanovené lhůtě. Neučiní-li tak nájemce, může odstranění věci ze společných prostor provést pronajímatel na náklady nájemce. Pronajímatel odstraněnou věc ze společných prostor uschová a vyzve nájemce k převzetí věci ve době a v místě pronajímatelem určené. Pronajímatel má právo požadovat po nájemci zaplacení skladného ve výši 119,- Kč počínaje dnem odstranění věci do dne jejího vrácení konče. Nevyzvedne-li si nájemce věc odstraněnou pronajímatelem do 3 dnů od skončení doby její úschovy, je pronajímatel oprávněn zlikvidovat ji jako odpad na náklady nájemce.

7.11. Nájemce není oprávněn provádět čistění věci ve společných prostorách domu a z oken domu.

7.12. Komunální odpad je nájemce povinen odkládat do odpadových nádob určených pro dům.
Ostatní odpad je nájemce povinen odkládat do odpadových nádob a kontejnerů k odkládání příslušného odpadu určených. Odloží-li nájemce jakýkoliv odpad ve společných prostorách domu či mimo odpadové nádoby či kontejnery k tomu určené, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000 Kč za každý takový případ.

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

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

7.15. Nájemce je povinen označit dveře jím užívaného bytu a poštovní schránku svojí jmenovkou. Je-li byt v podnájmu, připojí nájemce vedle své jmenovky i jmenovku

podnájemce. Nájemce nesmí odstranit číslo bytů ze dveří jím označeného bytu. Nájemce nesmí odstranit jmenovky ze vchodových zvonků.

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

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

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

7.19. Nájemce je povinen udržovat chovaná domácí zvířata v čistotě a bez parazitů, obstarávat jim v případě potřeby veterinární péči. Nájemce je povinen zajistit, aby chovaná domácí zvířata neomezovala ostatní obyvatele domu, zejména výkaly a agresivním chováním. Pokud chovaná domácí zvířata způsobí škodu, či znečistí společné prostory domu, či obtěžují svým zdravotním stavem, nečistotou či agresivním chováním ostatní obyvatele domu, pronajímatel vyzve nájemce k nápravě. Nezjedná-li nájemce nápravu či pokud ji zjednává v opakujících se případech (byť různého druhu), je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 1.000 Kč za nezjednání nápravy či za třetí a další opakující se případ (byť různého druhu)v rozmezí tří měsíců počínaje dnem prvního případu porušení povinnosti.

7.20. Nájemce je povinen zajistit, aby se psi chovaní v bytě i psi majitelů docházející za nájemcem do bytu pohybovali ve společných prostorách domu pouze na vodítku a s nasazeným košíkem. Poruší-li nájemce opakovaně tuto povinnost, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení smluvní pokuty 1.000 Kč za třetí a další opakující se případ v rozmezí tří měsíců počínaje dnem prvního případu porušení povinnosti.

7.21. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provést kontrolu plnění povinností nájemce a kontrolu předmětu nájmu. Pokud bude nájemce předem vědět, že bude dlouhodobě nepřítomen v bytě a bude složitě dosažitelný, oznámí pronajímateli tuto skutečnost. Pro tento případ určuje osobu: [redacted]
kontaktní údaje:[redacted], která zajistí po dobu nepřítomnosti nájemce vstup do bytu.

7.22. V případě, kdy v nepřítomnosti nájemce bude nezbytně zapotřebí vstoupit do bytu z důvodu ochrany majetku a života a zdraví (zejména v případě havárie v domě či bytě za účelem zjištění a odstranění závady, v případě ohrožení života a zdraví dítěte, jiné osoby odkázané na pomoc nájemce, či domácího zvířete), uvádí nájemce tyto kontaktní údaje: dtto odst. 7.21.
Neumožní-li pronajímateli vstup do bytu přítomné osoby, které se zdržují v bytě se souhlasem nájemce, ani nájemce, ani jím určená osoba podle předchozího odstavce, je do bytu oprávněn vstoupit pronajímatel spolu s jím k tomu přibranou třetí osobou. O vstupu do bytu včetně o zjištění a o provedených opatřeních vyhotoví pronajímatel zápis, který spolu s přibranou

třetí osobou podepíší a jedno vyhotovení ponechají v bytě na viditelném místě či vhodí do schránky nájemce. Náklady na otevření a uzavření bytu vzniklé pronajímateli nahradí pronajímateli nájemce.

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

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

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

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

VIII. Stavební úpravy předmětu nájmu

8.1. Ke stavebním a jiným úpravám předmětu nájmu je nutný předchozí písemný souhlas pronajímatele na základě žádosti nájemce obsahující označení konkrétních úprav v bytě (udržovací práce, stavební úpravy a jiné obdobné práce označené konkrétním výčtem prací, příp. příslušnou dokumentací apod.). Náklady na změny předmětu nájmu hradí nájemce a odpovídá za škody způsobené v souvislosti s těmito změnami nebo v důsledku těchto změn. Pronajímatel se nebude podílet na úhradě nákladů vynaložených nájemcem na změny předmětu nájmu .Nájemce je povinen zajistit k prováděným změnám veškerá příslušná povolení v souladu s právními předpisy a uhradit poplatky s tím spojené.

8.2. Bude-li nájemce provádět stavební úpravy svépomocí, oznámí pronajímateli jméno a kontakt na osobu odborně způsobilou, která bude provádět stavební dozor nad svépomocnými stavebními úpravami prováděnými nájemcem.

8.3. Stavební práce je nájemce povinen provádět v pracovní dny v době od 8 hodin ráno do 20 hodin večer a v sobotu, v neděli a ve státní svátek od 10 hodin ráno do 19 hodin večer. Nájemce je povinen předem zveřejnit ve společných prostorách domu oznámení o jím prováděných stavebních pracích.

8.4. Během stavebních prací je nájemce povinen minimálně ob jeden den uklidit společné prostory domu, přístupovou cestu a vstup do domu dotčené stavební činností nájemce a dále zajistit pravidelný a řádný odvoz stavebního odpadu.

8.5. Pokud nájemce úpravami způsobí závady v domě, je povinen tyto na vlastní náklady bez zbytečného odkladu odstranit. Neučiní-li tak ani po výzvě pronajímatele ve lhůtě jím určené, je pronajímatel oprávněn požadovat smluvní pokutu ve výši 100,- Kč za každý započatý den prodlení se splněním této povinnosti a dále také odstranit na náklady nájemce závadný stav. Hrozí-li nebezpečí z prodlení, výzvy není třeba.

8.6. Při skončení nájmu uvede nájemce byt do původního stavu, ledaže pronajímatel k písemné žádosti nájemce nebude trvat, aby nájemce odstranil jím provedené úpravy předmětu nájmu a navrátil byt v předešlý stav.

8.7. Nebude-li pronajímatel k písemné žádosti nájemce trvat, aby nájemce odstranil jím provedené úpravy předmětu nájmu a navrátil byt v předešlý stav, vyrovnají se strany spolu takto:

a) Účelnost a přesná výše nájemcem vynaložených nákladů na uvedení bytu do stavu způsobilého k obývání budou stanoveny na základě znaleckého posudku vypracovaného na náklady nájemce znalcem určeným pronajímatelem, a to položkovým rozpočtem, který bude vycházet z projektové dokumentace (případně soupisu prací, není-li projektová dokumentace třeba) předložené nájemcem a z průměrných cen prací a materiálů (zveřejňovaných ÚRS PRAHA, a.s. popř. jeho následnickým subjektem). Zvýšení hodnoty věci (předmětu nájmu) bude vyjádřeno jako rozdíl obvyklé (tržní) ceny předmětu nájmu, t.j. jako rozdíl mezi obvyklou cenou předmětu nájmu před započetím nájmu a obvyklou cenou předmětu nájmu v okamžiku skončení nájmu. Bude posuzována pouze změna obvyklých (tržních) cen předmětu nájmu, a to bez započtení vlivu změny tržních podmínek v průběhu času. Opotřebení předmětu nájmu od okamžiku započetí nájmu do okamžiku skončení nájmu bude vyjádřeno snížením obvyklé (tržní) hodnoty předmětu nájmu stanovené znalcem k okamžiku skončení nájmu. Stav předmětu nájmu před započetím nájmu bude zadokumentován (např. fotografiemi, uložením dat na paměťové médium – např. na CD a v tištěné podobě) a stvrzen podpisy smluvních stran.

b) V případě, že provedením změn na předmětu nájmu se zvýší tržní hodnota předmětu nájmu

o částku větší, než jaká byla vynaložena na provedení změny věci, smluvní strany si tímto sjednávají, že bude protihodnota toho, o co se zvýšila hodnota předmětu nájmu, stanovena ve výši nákladů na realizaci změn předmětu nájmu určených znaleckým posudkem (položkovým rozpočtem).

c) V případě, že provedením změn na předmětu nájmu se zvýší tržní hodnota předmětu nájmu

o menší částku v porovnání s náklady, které byly vynaloženy na provedení změn na předmětu nájmu, bude nárok nájemce uspokojen ve výši rozdílu obvyklých (tržních) cen předmětu nájmu při započetí a při skončení nájmu.

d) V případě, že provedením změn na předmětu nájmu se hodnota předmětu nájmu vůbec nezvýší v porovnání s náklady, které byly vynaloženy na provedení úprav předmětu nájmu, nemá nájemce nárok na úhradu protihodnoty toho, o co se zvýšila hodnota věci.

IX. Zvláštní a závěrečná ustanovení

Byt č. [redacted] se nachází v domě zvláštního určení s pečovatelskou službou. Nájem tohoto bytu je sjednán výhradně pro účely ubytování klientů Modrého kliče o.p.s, přednostně pro klienty s trvalým bydlištěm na území MČ Praha 4, aniž jim bude poskytována pečovatelská služba. Povinností nájemce je nahlásit pronajímateli seznam klientů chráněného bydlení a veškeré změny týkající se stavu bydlících osob.

Nedílnou přílohou nájemní smlouvy jsou Pravidla pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu v domech s pečovatelskou službou.

9.1. Obsah této smlouvy může být měněn nebo doplňován pouze po dohodě smluvních stran, formou písemného dodatku k této smlouvě.

9.2. Písemnosti mezi stranami této smlouvy, s jejichž obsahem je spojen vznik, změna nebo zánik práv a povinností upravených touto smlouvou (zejména odstoupení od smlouvy či výpovědi) se doručují do vlastních rukou. Povinnost smluvní strany doručit písemnost do vlastních rukou druhé smluvní straně je splněna při doručování poštou, jakmile pošta písemnost adresátovi do vlastních rukou doručí. Účinky doručení nastanou i tehdy, jestliže pošta písemnost smluvní straně vrátí jako nedoručitelnou a adresát svým jednáním doručení zmařil, nebo přijetí písemností odmítl.

9.3. Výslovně neupravené právní vztahy se řídí ustanoveními občanského zákoníku včetně souvisejících právních předpisů. Budou-li právní předpisy, kterými se právní vztahy mezi smluvními stranami řídí, v průběhu nájmu bez náhrady zrušeny (např. nař. vl. 258/1995 Sb.), budou se jimi smluvní strany v posledním platném znění řídit do doby, než vstoupí v účinnost nové předpisy upravující vztahy mezi pronajímatelem a nájemcem se stejným předmětem úpravy jako zrušené předpisy.

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

9.5. Tato smlouva je sepsána určitě, srozumitelně, svobodně, vážně a volně, nikoliv v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, což smluvní strany stvrzují svými podpisy.

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

Praze dne 20.12.2013

[redacted]

nájemce

Modrý klíč o.p.s.

[redacted]

ředitelka

[redacted]

Praze dne 23-12-2013

[redacted]

za pronajímatele

Pavel Caldr

starosta MČ Praha 4

[redacted]

[redacted]

[redacted]

EVIDENČNÍ LIST

pro výpočet nájemného dle obecně platných předpisu platný od 01.02.2014

Adresa správce (provozovny)
4-Majetková, a.s.
Plamínkové 1592/4
140 00 Praha 4

Adresát
Modrý klíč o.p.s.
Smolkova 567/2
142 00 Praha 4

Vlastník
MČ PRAHA 4 329025
Antala Staška 2059/80b
140 46 Praha 4 - Krč
IČ: 00063584
DIČ: CZ00063584

Bank. spojení pronajímatele		[redacted]	
Uživatel	**Modrý klíč o.p.s.**	Datum narození	
Adresa	Marie Cibulkové 626/4 140 00 Praha 4	Kategorie	
		Velikost	3+1
Číslo prostoru	[redacted]	Příslušenství	Základní
Variabilní symbol	[redacted]	Podlaží	[redacted]
Číslo jednací smlouvy	38R-1628/2013	Bezbariérový přístup	Ne
Počet osob pro služby	3	Počet osob evidenční	4
Smlouva od	31.12.2013	Směrné číslo (Bytový Fond)	[redacted]
Do	31.12.2014	Napětí	230
Výpočet nájemného	Dohodnutá sazba za m2 (prostor)	Výtah	A
Komíny	1	Topení	etážové plynové
Druh výpočtu penále	Poplatek z prodlení	STA	1
Splatnost	28.02.2014	Sazba za m2	61,38

Výměr úhrad za užívání bytu (služeb)

Položka	Částka Kč	
Nájemné	3 628,00	V
Vybavení prostoru	30,00	V
Vodné stočné	450,00	S
Úklid	120,00	S
Popelnice	150,00	S
Výtah	150,00	S
Společná elektřina	90,00	S
STA	4,00	S
Nájemné celkem	*3 658,00*	
Služby celkem	*964,00*	
Měsíční předpis celkem Kč	4 622,00	
Platební příkaz	**4 622,00**	

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
kuchyň	etážové plynové	3,70	3,70	0,00	0,00	3,70
pokoj 1	etážové plynové	10,10	10,10	0,00	0,00	10,10

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
pokoj 2	etážové plynové	13,80	0,00	0,00	0,00	13,80
pokoj 3	etážové plynové	25,30	0,00	0,00	0,00	25,30
WC	žádné topení	1,20	0,00	0,00	0,00	1,20
koupelna	žádné topení	5,00	0,00	0,00	0,00	5,00
Celkem		**59,10**	**13,80**	**0,00**	**0,00**	**59,10**

Rozpis vybavení prostoru

Název	Výr.číslo	Pořízeno	Počet	Cena Kč	Opot.%	Za měsíc Kč
KUCHYŇSKÁ LINKA - 10	L0003 769		1 ks	0,00	5,00	10,00
SPORÁK ELEKTRICKÝ	S0001 769		1 ks	0,00	6,60	10,00
TOPENÍ ETÁŽOVÉ PLYNOVÉ K	Z50009 769		1 ks	0,00	10,00	5,00
VODOMĚR NA SV	130611	02.05.2002	1 ks	0,00	12,50	5,00
Celkem						**30,00**

Seznam osob

Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
Modrý klíč o.p.s.		Nájemce	31.12.2013		
[redacted]	[redacted]	Ostatní	31.12.2013		na služby
		Ostatní	31.12.2013		na služby
		Ostatní	31.12.2013		na služby

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]

Nájemce

Praha 4 dne 19.12.2013

[redacted]

[redacted]

Správce

[redacted]

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 4
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI
ODBOR OBECNÍHO MAJETKU

4-Majetková a.s.

Plamínkové 1592/4
140 00 Praha 4

Váš dopis zn.	Naše značka	Vyřizuje/linka	Praha
	P4 [redacted] OOM/MT	Trochová/330	20.12.2013

Věc: pokyn k uzavření nájemní smlouvy k bytu č. [redacted] v domě v ul. Marie Cibulkové 626/4, Praha 4 na základě rozhodnutí Rady městské části Praha 4, usnesení č. 38R-1628/2013 ze dne 18.12.2013

Městská část Praha 4 dává pokyn k uzavření nájemní smlouvy na byt:

v Praze 4 – Nusle, ul. Marie Cibulkové 626/4.....

o velikosti ..3+1 .....č. bytu [redacted] .....

po nájemci: ...Škola SPMP Modrý klíč .....

s Modrým klíčem o.p.s., ul. Smolkova 567/2, IČ: 29139376, zast. ředitelkou školy, [redacted]

Pokyn zakládá právo nájemce k uzavření nájemní smlouvy - doba nájmu určitá 1 rok, s účinností od 31.12.2013, výhradně pro účely ubytování klientů Modrého klíče o.p.s, přednostně pro klienty s trvalým bydlištěm na území MČ Praha 4, aniž jim bude poskytována pečovatelská služba. Povinností nájemce je nahlásit pronajímateli seznam klientů chráněného bydlení a veškeré změny týkající se stavu bydlících osob.

K podpisu nájemní smlouvy se nájemce dostaví na společnost zastupující pronajímatele, 4-Majetkovou, a.s., se sídlem Plamínkové 1592/4, Praha 4 (po předchozí telefon. domluvě : [redacted]

[redacted]
vedoucí oddělení hospodaření s byty

Na vědomí: Modrý klíč o.p.s.

Pravidla pro užívání bytu a společných částí a zařízení domu v domě s pečovatelskou službou (dále jen DPS)

(Domovní řád)

I. Společné prostory

1. Společné prostory a zařízení domu jsou všechny prostory a zařízení, které nejsou na základě nájemní smlouvy výlučně užívány jedním nebo několika nájemci.
2. Společné prostory (chodby, schodiště, prádelny, sušárna, kočárkárny) a části pozemků určené k užívání spolu s nemovitostí (dvorky, parkoviště) musí být užívány řádně a mohou být užívány všemi nájemci bytů. Umístění jakýchkoli předmětů, které nepatří k vybavení domu, ve společných prostorech není dovoleno.
3. Pořádek a čistotu ve společných prostorách zajišťuje pronajímatel. Úhrada za úklid společných prostor je zahrnuta do ceny služeb poskytovaných s užíváním bytu. Nájemci bytů nebo jiné zjištěné osoby jsou povinni neprodleně odstranit jakékoli mimořádné znečištění společných prostor v domě, chodníků apod., které způsobili, jinak bude odstraněno na jejich náklad. Úklid prostor, které nejsou společné, zajišťují jednotliví nájemci bytů.
4. Ve všech společných prostorách není dovoleno uskladňovat předměty, kouřit a používat otevřeného ohně.
5. Nájemci jsou povinni ukládat domovní odpad do příslušných odpadních nádob v domě označených popisným číslem domu a v jejich blízkosti udržovat pořádek.

II. Ostatní zařízení v domě

1. K hlavním uzávěrům vody a plynu, kanalizačním čisticím vstupům a jiným podobným zařízením, pokud jsou ve společných prostorách, musí být vždy zajištěn volný přístup. Jsou-li tato zařízení v místnostech nájemce, musí být učiněna taková opatření, aby k nim byl přístup v případě nutnosti a za nepřítomnosti nájemce.
2. Osoba, která uzavřela hlavní uzávěr vody, plynu apod., musí zajistit, aby jejich uzavření a opětné otevření bylo všem uživatelům včas oznámeno.

III. Uzamykání domu

Nájemci jsou povinni v době od 21.00 do 6.00 při příchodu a odchodu z domu uzamykat vchod.

IV. Klid v domě

1. Nájemci jsou povinni chovat se tak, aby oni sami ani osoby, které s nimi bydlí, nebo jejich návštěvy neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem.
2. Noční klid se stanoví na dobu od 22.00 do 6.00 hodin. V době nočního klidu je nutno zabránit jakémukoli hluku. Není dovoleno hrát na hudební nástroje, hlučně se bavit, používat vysavače, pračky a jiné hlučné přístroje. Rovněž je třeba přiměřeně ztlumit rozhlasové a televizní přijímače a jiné přístroje přenášející či reprodukující hudbu či jiné zvuky, aby hluk nepronikal do okolí.

V. Vývěsky a informační zařízení

Vývěsky, nápisy a jiná informační zařízení mohou být umístěny v domě jen se souhlasem pronajímatele

VI. Domácí zvířata

V zájmu ochrany života a zdraví, a zachování čistoty a pořádku v domě je chovatel zvířete zejména povinen:

1. zamezit volnému pobíhání nebo nekontrolovanému pohybu zvířete ve společných prostorách domu a na dvorcích
2. dbát, aby zvíře neznečišťovalo společné prostory domu a venkovní okolí domu včetně dvorků
3. zajistit, aby chované zvíře neobtěžovalo v době nočního klidu sousedy nadměrným hlukem či jiným způsobem
4. zajistit řádný dohled nad chovným zvířetem po dobu své hospitalizace ve zdravotnickém nebo jiném ústavním zařízení

VII. Klepání a čištění

1. Vyklepávat a vytřepávat jakékoli předměty je dovoleno pouze na místech k tomu určených. Znečištěný prostor musí nájemce bytu uvést do pořádku.
2. Na balkónech a lodžiích obrácených do dvora je přípustné pouze klepání a kartáčování šatů, nikoli však tehdy, jde-li o balkón nebo lodžii nad průchodem užívaným veřejností.
3. Na chodbách, schodištích a v oknech není dovoleno čistit obuv, šatstvo a jiné předměty.

VIII. Vyvěšování prádla a umísťování věcí do oken a na balkony

1. V oknech a na balkonech (lodžiích) obrácených do ulic a na náměstí není dovoleno věsit a vykládat prádlo, peřina a jiné předměty ani instalovat rámcové konstrukce na věšení prádla. Předměty nečisté, nevzhledné nebo zapáchající není dovoleno vyvěšovat ani v ostatních oknech a na balkonech (lodžiích). Je třeba dbát, aby voda z prádla nestékala na okna či balkony jiných nájemců a aby vyvěšené věci nestínily okna jiných nájemců.

IX. Zvláštní ustanovení

Vzhledem k tomu, že dům s pečovatelskou službou je domem zvláštního určení, je třeba, aby:

a) všichni obyvatelé DPS respektovali občanská práva a svobody ostatních a jejich jednání nebylo v rozporu s dobrými společenskými mravy
b) všichni nájemci bytů zvláštního určení v DPS v zájmu vlastní bezpečnosti oznamovali recepční službě nebo okrskové sestře (v domech bez recepční služby) svoji delegovanou nepřítomnost v bytě

Nedílná příloha k nájemním smlouvám

Jak správně větrat

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

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

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

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

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

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

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

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