

# NÁJEMNÍ SMLOUVA

základě § 2235 a následujících občanského zákoníku (zákon 89/2012 Sb. v platném znění)

mezi

**pronajímatelem:**

**STATUTÁRNÍ MĚSTO HAVÍŘOV**

IC: 00297488

zastoupené společností Městská realitní agentura, s.r.o.,

se sídlem U Lesa 865/3a, Město, 736 01 Havířov

zapsanou v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod spisovou značkou: C 8631

zastoupenou Petrem Valáškem, vedoucím provozního oddělení

a

**nájemcem (společnými nájemci):**

**SANTÉ,ZAST.ŘEDIT. , datum narození: 01.01.1600**

## Čl. I

Pronajímatel přenechává nájemci (společným nájemcům) byt:

Obec: Havířov-Město

Ulice: Lípová

Číslo popisné: 728

Číslo orientační: 7

Číslo bytu: 6

Podlaží: 2

a to na dobu určitou od 01.09.2018 do 28.02.2019.

## Čl. II

Byt obsahuje:

Celková podlahová plocha bytu včetně příslušenství: 52.32 m<sup>2</sup>.

Rozsah vybavení a zařízení bytu: dle evidenčního listu.

Nájemce je oprávněn byt a jeho příslušenství užívat v rozsahu stanoveném nájemním poměrem.

## Čl. III

Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele jsou uvedena v ustanoveních § 2242-2301 občanského zákoníku, není-li v této nájemní smlouvě dohodnuto jinak.

## Čl. IV

Nájemné je smluvní a jeho přesný rozpis včetně rozpisu podlahových ploch je uveden v evidenčním listě, který tvoří nedílnou přílohu této smlouvy.

Smluvní strany se dohodly, že navýšení nájemného bude uplatněno v souladu s rozhodnutími pronajímatele a v souladu s ustanoveními občanského zákoníku.

Nájemné a zálohy na služby se platí měsíčně, a to nejpozději do posledního kalendářního dne měsíce, za který se platí.

Nájemné za předměty vybavení bytu (včetně jejich životností) je uvedeno v evidenčním listě, který tvoří nedílnou přílohu této smlouvy.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pro stanovení úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, pro úhradu drobných oprav a běžné údržby bytu budou platit „Pravidla o úhradě služeb spojených s bydlením, drobných oprav a běžné údržby bytu“, která tvoří nedílnou součást nájemní smlouvy.

## Čl. V

Další ujednání mezi pronajímatelem a nájemcem:

1. Nájemce, příslušníci jeho domácnosti i osoby docházející za nájemcem nesmí porušovat dobré mravy v bytě a v domě, nesmí narušovat sousedské soužití a musí se v domě i v jeho bezprostřední blízkosti chovat tak, aby neobtěžovali ostatní osoby a nenarušovali veřejný pořádek. Nájemce je rovněž povinen hradit řádně a včas nájemné a služby spojené s bydlením. V opačném případě dojde k ukončení jeho nájemního poměru.

2. 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. Pokud tak nájemce neučiní, bude mu pronajímatelem účtována cena za odběr tepla, teplé užitkové vody a studené vody podle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 428/2001 Sb., kterou se provádí zákon o vodovodech a kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Nesplnění této povinnosti bude považováno za hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z jeho nájemního poměru a bude posuzováno dle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

3. Nezaplatí-li nájemce bytu nájemné a úhradu za poskytované služby spojené s užíváním bytu do jejich splatnosti, je nájemce povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.

4. Nájemce oznámí pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob bydlících v bytě. Neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.

5. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma.

6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně stanovit nájemci novou výši záloh na služby, a to s ohledem na jím odebrané služby v uplynulém období tak, aby výše záloh odpovídala přibližnému měsíčnímu odběru služeb nájemcem dle uplynulého období. Obdobně tak může učinit při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro určení výše plateb za užívání bytu nebo ceny odebíraných služeb. Změna výše záloh je účinná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení o zvýšení záloh doručeno nájemci. S takovým způsobem stanovení záloh nájemce souhlasí.

7. Užívání společných prostorů a zařízení, jimiž se rozumí všechny prostory a zařízení, která nejsou pronajata do užívání jednomu nebo několika nájemcům (případně nejsou jejich vlastnictví), se užívá k účelům, ke kterým byly určeny. Vchody, průjezdy, chodníky, schodiště, okolí domu, dvory, půda a jiné prostory se udržují volně. Umísťování jakýchkoliv předmětů patřících nájemcům bytů ve společných prostorách není zásadně dovoleno. Pokud pronajímatel (správce) nevyhradil v obytných domech zvláštní místnost odpovídající požárně bezpečnostním předpisům, není v nich dovoleno umísťovat motocykly, motokola. Pokud pronajímatel (správce) vyhradil zvláštní prostor pro umístění dětských kočárků, je zde možno umístit i další tříkolky, koloběžky, popřípadě i jízdní kola.

8. Udržování pořádku a čistoty v domě:

V případě, kdy je úklid domu zajišťován nájemci, se nájemce zavazuje provádět úklid společných prostorů domu, schodiště, oken a přístupových chodníků. Schody a chodby je nutno mýt podle potřeby, nejméně však dvakrát týdně, schody do sklepů, volné prostory ve sklepech nejméně jednou týdně, schodišťová okna a osvětlovací tělesa jednou za čtvrt roku. Domovní odpad je nutno ukládat do odpadkových nádob, kontejnerů v souladu s ustanovením obecně závazné vyhlášky města Havířov o hospodaření s domovním odpadem.

9. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

10. Klid v domě:

- nájemci bytů a příslušníci jejich domácností jsou povinni se trvale chovat tak, aby bez oprávněného důvodu neobtěžovali sousedy nadměrným hlukem
- právo na nerušený odpočinek vyžaduje, aby v době nočního klidu, t.j. od 22.00 do 6.00 hod. bylo zabráněno jakémukoliv hluku, v této době není vůbec povoleno hrát na hudební nástroje, zpívat, hlučně se bavit, používat vysavačů prachu a jiných hlučných přístrojů a vykonávat jakoukoliv činnost působící hluk. Zároveň je třeba v době nočního klidu ztlumit televizní, rozhlasové a další přístroje obdobného typu

11. Vykládání a vyvěšování věcí:

- sušení prádla na balkónech, lodžích nebo oknech je dovoleno jen takovým způsobem, aby to nadměrně nezbytně nutnou neobtěžovalo ostatní nájemce bytů
- vykládání koberců a podobných předmětů v oknech není dovoleno
- květiny v oknech, na balkónech, apod. musí být zabezpečeny proti pádu, při zalévání je třeba dbát na to, aby voda nestékala a nesmáčela zdi.

12. Zřizovat televizní nebo rozhlasové antény, případně umísťovat další předměty na střeších, balkónech, lodžích, v oknech a na vnějších zdech lze jen po projednání s pronajímatelem (správcem) a postupem s ním dohodnutým. Nájemce a osoby, které s ním bydlí, nejsou oprávněni jakkoli zasahovat bez souhlasu pronajímatele do budov a jejich konstrukčních částí. V opačném případě plně odpovídají za škodu, kterou svým jednáním způsobí. Za tyto zásahy se považuje zejména instalace předmětů (antény, sušáky apod.) na vnější zdi domů, střechy a balkóny, jakékoli zásahy do okenních rámců (včetně provádění vnějších nátěrů) a jakékoli další stavební úpravy v bytě.

13. Bude-li zjištěno, že nájemce má i jiný byt (popř. rodinný dům), bude po tuto dobu nájemné zvýšeno o 50%, vyjma případů zvláštního zřetele hodných, kdy má potřeba užívání dvou bytů racionální důvod, který písemně doloží pronajímateli (např. péče o jinou osobu, zaměstnání mimo město Havířov, atp.).

14. Není-li touto smlouvou stanoveno jinak, zánik nájmu bytu se řeší podle příslušných ustanovení občanského zákoníku. Nájemce je povinen při skončení nájmu odevzdat pronajímateli nebo jím pověřené osobě byt. Odevzdávaný byt a jeho příslušenství musí být vyklizený a ve stavu, v jakém nájemce byt převzal při jeho předání, s přihlédnutím k jeho obvyklému opotřebení. V době odevzdání bytu musí být provedeny i drobné opravy, pokud jejich potřeba vznikla v průběhu užívání bytu. Není-li tomu tak, je nájemce povinen uhradit dodatečné náklady, které bylo nutno na provedení potřebné opravy vynaložit, a to i když již byt vyklidil a byt odevzdal. Totéž platí o nákladech spojených s odstraněním škod, které na zařízení bytu způsobil nájemce nebo ti, kteří s ním bydlí. Pokud jde o vymalování bytu, platí zásada, že nájemce musí odevzdat byt s nepoškozenou a čistou omítkou se základním nátěrem nebo nástřikem. Vnitřní nátěry (např. oken, dveří, spižní skříně, vestavěné skříně, polic aj.), které rovněž patří mezi náklady spojené s běžnou údržbou bytu, mohou být opotřebované, ale nikoli v takovém rozsahu, aby byla nutná jejich oprava nebo obnova. Pokud tak nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklady nájemce pronajímatel. Pro případ, že nájemce pokračuje v užívání bytu poté, co měl nájem skončit, smluvní strany výslovně sjednávají, že se neuplatní ust. § 2285 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

15. Je-li nájem bytu uzavřen na dobu určitou, lze v dalším období obnovovat nájemní smlouvu na další období za předpokladu, že nájemce řádně plní povinnosti nájemce bytu vyplývající z nájemní smlouvy a z platných právních předpisů, především neporušuje dobré mravy v bytě a v domě, nenarušuje sousedské soužití, není a nebyl u něho evidován dluh na nájemném a zálohách na služby spojené s bydlením.

16. Nájemce ani jiná osoba nesmí jakkoli zasahovat do vodoměrů, indikátorů topných nákladů nebo jiných technických zařízení sloužících k měření spotřeb, a to včetně zásahů do plomb a rozvodů u těchto zařízení. Jakýkoliv zásah bude posuzován jako hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z jeho nájemního poměru a může být důvodem pro ukončení jeho nájemního vztahu k bytu.

17. Nájemce bere na vědomí, že mu není dovoleno umísťovat ve společných prostorách domu jakýkoli nábytek nebo jiné předměty, a to z důvodu zachování únikových cest pro případ požáru nebo jiného ohrožení. Předměty ve společných prostorách mohou být umístěny pouze na krátkou dočasnou dobu a pouze po dohodě s příslušným správcem domovního fondu. Nájemce souhlasí s tím, že veškeré předměty nacházející se ve společných prostorách bez souhlasu pronajímatele budou považovány za domovní odpad a budou na jeho náklady bez dalšího odstraněny.

18. Pronajímatel si ve smyslu platného OZ vyhrazuje právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách. Maximální počty osob bydlících v bytech jsou stanoveny následujícím způsobem: jednopokojové byty - maximálně 4 osoby, dvoupokojové byty - maximálně 5 osob, třípokojové byty - maximálně 6 osob, čtyřpokojové byty - maximálně 7 osob, pětipokojové byty - maximálně 10 osob. Jedna osoba nad tyto limity může ve výjimečných případech v městském bytě bydlet, pokud s tímto pronajímatel vysloví písemný souhlas. Pronajímatel si dále ve smyslu § 2272, odst. 2 občanského zákoníku vyhrazuje právo vyslovit souhlas či nesouhlas s přijetím další osoby do bytu. V případě vyslovení nesouhlasu nemůže tato osoba v bytě bydlet.

19. Závěrečná ustanovení:


Nájemce souhlasí ve smyslu zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „zákon“) se zpracováním všech jím poskytnutých osobních údajů, a to pro účely vzájemného plnění a záležitostí spojených s nájmem bytu podle této smlouvy. Tyto osobní údaje budou uchovávány po dobu nezbytnou k tomuto účelu a správcem údajů je Městská realitní agentura, s. r. o., (dále jen „pronajímatel“), přičemž ke zpracování bude docházet automatizovaným způsobem i manuálně. Pronajímatel zpracovává pouze přesné osobní údaje získané v souladu se zákonem a má povinnost zpracovávané osobní údaje aktualizovat. Za tímto účelem je nájemce povinen bezodkladně nahlásit jakoukoliv jejich změnu. Nájemce má právo kdykoli požádat Městskou realitní agenturu, s. r. o., o přístup ke zpracovávaným osobním údajům a o podání informací o dalších podrobnostech zpracování osobních údajů. Každá taková žádost je zpoplatněna přiměřenou finanční úhradou za poskytnutí informací. V případě, že nájemce zjistí, nebo se bude domnívat, že Městská realitní agentura, s. r. o., provádí zpracování osobních údajů způsobem, který je v rozporu s ochranou soukromého a osobního života nebo v rozporu s právním předpisem, zejména jsou-li osobní údaje s ohledem na účel jejich zpracování nepřesné, může nájemce požádat Městskou realitní agenturu, s. r. o., o vysvětlení, popř. aby odstranila takto vzniklý stav. Zejména se může jednat o blokování, provedení opravy, doplnění nebo likvidaci osobních údajů. Jestliže bude žádost shledána oprávněnou, pronajímatel jako správce osobních údajů neprodleně odstraní závadný stav.

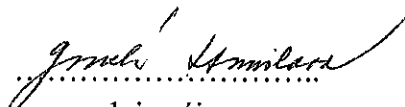
20. V ostatních záležitostech platí pro nájemní vztah ustanovení občanského zákoníku, dalších platných právních předpisů a rovněž Zásad pro uzavírání nájemních smluv k uvolněným bytům v majetku města Havířova. Podpisem nájemní smlouvy nájemce prohlašuje, že se s těmito Zásadami seznámil.

Nájemní smlouva nabývá platnosti podpisem smluvních stran, nedílnou součástí je protokol o převzetí bytu.

Přílohy dle textu.

V Havířově dne: 03.09.2018

.....  
  
podpis pronajímatele

.....  
  
podpis nájemce

Městská realitní agentura, s.r.o.  
U Lesa 865/3a, Město, 736 01 Havířov  
IČO: 640 84 744 DIČ: CZ64084744  
zapsaná v OR u KS Ostrava spis. zn. C 8631  
tel: 596 808 111 - 9 -

SANTÉ - centrum ambulantních<sup>®</sup>  
a pobytových sociálních služeb,  
příspěvková organizace  
Tajovského 1156/1, Havířov-Podlesí  
IČ: 00847470, PSČ 736 01

Tato smlouva je provedena ve dvou vyhotoveních, z nichž jedno převzal nájemce dne: .....

Za obsah a správnost smlouvy/dodatku /  
zodpovídá: K. KOKOTLOVA ZOUKALOVA  
Podpis: .....  
Schválil: .....

Městské realitní agentura, s.r.o.  
U Lese 865/3a, Město, 736 01 Haviřov  
IČ: 640 84 724 DIČ: CZ64084744  
Zájezd v DR u KB Ostrava spis. zn. C 8631  
tel: 596 808 111  
- 9 -