

Evidenční číslo
xxxx/20xx/MJ

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů
(dále jako „*tato smlouva*“ nebo „*nájemní smlouva*“)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

zastoupeno: Tit. Jméno Příjmení, funkce, na základě pověření Rady města Ostravy
dle usnesení č. /RM2226/... ze dne

Prokešovo nám. 1803/8, 702 00 Ostrava

IČO: 00845451

DIČ: CZ00845451

Datová schránka: 5zubv7w

Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s., pobočka Ostrava

Číslo účtu pro nájemné: 8839812/0800

Číslo účtu pro peněžní jistotu: 8840012/0800

Variabilní symbol: *bude přidělen ke konkrétní smlouvě*

(dále jen „*pronajímatel*“)

a

Identifikační údaje právnické osoby (Název)

Sídlo: Ulice 00, 123 45 Město

IČO:

DIČ:

zastoupena: Tit. Jméno Příjmení, *funkce, na základě pověření ze dne*.....

Datová schránka:

Bankovní spojení:

Číslo účtu:

(dále jen „*nájemce*“)

Obsah smlouvy

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy odpovídají skutečnosti v době uzavření smlouvy. Změny údajů se zavazují bez zbytečného odkladu oznámit druhé smluvní straně.

Čl. II.

Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel je vlastníkem bytové jednotky č. o velikosti, celkové ploše m², se způsobem využití byt, označené jako, umístěné v NP stavby č. p. 3403, která je součástí pozemku parc. č. 160/2 a stojí na pozemcích parc. č. 160/2, parc. č. 3479/8 a parc. č. 3479/9, to vše v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (dále jen „*dům*“), ke které je oprávněn výhradně užívat balkon/lodžii/terasu o ploše m² označený/označenou jako,

a dále části jednotky č., se způsobem využití jiný nebytový prostor, umístěné v PP domu, a to sklepní kóje o ploše m², označené jako (dále vše jen „*byt*“).

2. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání byt a nájemce se zavazuje byt do nájmu převzít a zavazuje se jej užívat v souladu s touto smlouvou, domovním řádem, jakožto v souladu s právními předpisy, řádně o něj pečovat a platit za to pronajímateli nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu dle čl. V. této smlouvy.
3. Byt je zařízen a vybaven tak, jak je uvedeno v „Protokolu o předání a převzetí bytu“ (Příloha č. 1) a „Evidenčním listu“ (Příloha č. 2), které jsou nedílnou součástí této smlouvy.
4. Účelem této smlouvy je zajištění bytových potřeb zaměstnanců nájemce a členů zaměstnancovy domácnosti, uvedených v Evidenčním listu.
5. Jménem pronajímatele je pověřen jednat ve věcech této nájemní smlouvy příkazník ISA CONSULT s.r.o., IČO 25815814, Jamnická 255, 738 01 Staré Město, pověřený správou domu (dále jen „pověřený správce domu“) nebo jiný správce domu, který by byl v případě změny pověřeného správce domu nájemci pronajímatelem písemně oznámen.

Čl. III.

Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od (dále jen „den zahájení nájmu“) do (dále jen „den skončení nájmu“).
2. Pokračuje-li v užívání bytu po dni skončení nájmu po dobu alespoň tří měsíců a pronajímatel jej písemně nevyzve, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu jednoho roku. Ke znovu ujednání nájmu dle předchozí věty nedojde, dala-li strana v přiměřené době předem najevo, že nájem skončí nebo již dříve nájem vypověděla. Strany se dohodly, že ust. § 2285 občanského zákoníku týkající se maximální doby nájmu nebude užito.

Čl. IV.

Odevzdání bytu

1. Pronajímatel odevzdá nájemci byt v den zahájení nájmu. Při odevzdání bytu předá pronajímatel nájemci klíče od bytu, klíče/čipy od vchodových dveří domu, klíče od poštovní schránky a další dle „Protokolu o předání a převzetí bytu“. Součástí Protokolu o předání a převzetí bytu bude potvrzení o tom, že se nájemce seznámil s domovním řádem. Protokol za pronajímatele podepíše vedoucí odboru hospodářské správy Magistrátu města Ostravy nebo jím pověřený zaměstnanec.

Čl. V.

Nájemné a služby, jistota

1. Nájemce je povinen počínaje dnem zahájení nájmu platit pronajímateli za užívání bytu nájemné ve výši dle odst. 2 tohoto článku (dále jen „nájemné“).

2. Nájemné činí:

.....**Kč (slovy:korun českých) měsíčně.**

V souladu s ust. § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je nájemné od této daně osvobozeno.

3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o tolik procent, kolik odpovídá procentuálnímu vyjádření průměrné roční míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné Českým statistickým úřadem, a to i zpětně. O této skutečnosti bude nájemce uvědomen písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude Českým statistickým úřadem průměrná míra inflace zveřejněna, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Inflační navýšení dle tohoto odstavce 3 je nájemce povinen zaplatit za období od 01.01. do 31.12. toho roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno, a to do 30 dnů ode dne doručení oznámení pronajímatele o tomto zvýšení nájemného. Pro další období je nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2026. Tato

každoroční úprava výše měsíčního nájemného vyplývá přímo ze smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.

4. V nájemném není zahrnuta platba za plnění spojená s užíváním bytu. Nájemce bude platit pronajímateli pravidelné měsíční zálohy za plnění spojená s užíváním bytu.
5. Pronajímatel zajistí následující plnění spojená s užíváním bytu:
 - a) dodávku vody a odvádění odpadních vod;
 - b) dodávky tepla;
 - c) elektřina společných částí domu;
 - d) úklid společných částí domu;
 - e) provoz výtahu (dále jen „**služby**“).
6. Nájemce se zavazuje v průběhu kalendářního roku platit pronajímateli na služby zálohy (dále jen „**zálohy**“), jejichž výši stanoví pronajímatel Evidenčním listem, který je nedílnou součástí této smlouvy.
7. Nájemné a zálohy na služby jsou splatné vždy k poslednímu dni měsíce za příslušný kalendářní měsíc, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy s variabilním symbolem Za den úhrady se považuje den připsání předmětné částky na účet pronajímatele.
8. Nájemce je povinen nájemné a zálohy na služby platit řádně a včas. V případě prodlení s úhradou nájemného nebo záloh na služby, má pronajímatel nárok na zaplacení zákonného úroku z prodlení za každou jednotlivou platbu.
9. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn zálohy jednostranně zvýšit bez nutnosti uzavření dodatku k této smlouvě v míře odpovídající změně ceny služeb nebo z objektivních důvodů, týkajících se zejména rozsahu nebo předpokládané spotřeby služeb. Tato změna bude účinná od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla změna výše záloh písemně oznámena nájemci a nájemce se zavazuje hradit zálohy v oznámené nové výši od účinnosti této změny.
10. Skutečnou výši nákladů a záloh na služby, vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za kalendářní rok a tato vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení vyúčtovacího období. Finanční vyrovnání služeb provede pronajímatel a nájemce nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci. Při výplatě přeplatku z úhrad za plnění spojená s nájmem bytu má pronajímatel právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování může nájemce pronajímateli předložit nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Pronajímatel vyřídí námitku do 30 dnů od jejího doručení.
11. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo na náhradu záloh za služby ve výši ujednaných záloh za služby dle posledního účinného Evidenčního listu, nevyklidí-li nájemce byt nejpozději v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce byt vyklidí a skutečně předá pronajímateli.
12. Nájemce složil dne pronajímateli částku ve výši Kč odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného, jako jistotu (dále jen „jistota“) k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých povinností a závazků v souvislosti s nájmem (např. na krytí škod, které by eventuelně způsobil nájemce nebo osoby, jimž nájemce umožnil vstup do předmětu nájmu či ve společných prostorách domu, na úhradu úroků z prodlení atd.). Jistota je pronajímatelem vedena na zvláštním depozitním účtu zřízeném pronajímatelem u České spořitelny, a.s., pobočka Ostrava, č. účtu 8840012/0800, variabilní symbol výlučně za účelem k ukládání jistoty a pronajímatel se tímto zavazuje, že se složenými peněžními prostředky nebude disponovat za jiným účelem a jiným způsobem, než je sjednáno touto smlouvou. Náklady spojené s vedením účtu nese pronajímatel.
13. V případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného, úhradou záloh nebo jiných svých povinností či závazků v souvislosti s nájmem, je pronajímatel oprávněn jistotu použít k úhradě pohledávek za nájemcem, zejména k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem.

14. V případě, že pronajímatel použije dle předchozího odstavce prostředky z jistoty, oznámí to písemně nájemci a nájemce je pak povinen do jednoho měsíce ode dne doručení oznámení dle této věty peněžní prostředky doplnit do původní výše. V případech oprávněného čerpání peněžní částky pronajímatelem za trvání nájemního vztahu, či v případě, že jistota bude postižena výkonem soudního rozhodnutí či exekucí, je povinností nájemce doplnit čerpané peněžní prostředky na účet pronajímatele vedený u peněžního ústavu na původní výši, a to do 30 dnů ode dne, kdy mu byla pronajímatelem doručena výzva k doplnění peněžních prostředků. Neučiní-li tak nájemce ve stanovené lhůtě, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost vyplývající z nájmu bytu.
15. Nevyčerpané peněžní prostředky z jistoty společně s úroky z jistoty ve výši roční úrokové sazby (p. a.) stanovené bankou na zvláštním depozitním účtu budou nájemci vyplaceny na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy, nebo na bankovní účet, který nájemce v dostatečném předstihu sdělí pronajímateli, a to do 1 měsíce po vyklizení bytu a jeho odevzdání pronajímateli. Budou-li při předání bytu nájemcem pronajímateli zjištěny závady nebo škody, k jejichž odstranění je povinen nájemce svým nákladem, provede pronajímatel zápočet nevyčerpaných peněžních prostředků jistoty vůči nákladům fakturovaným nájemci za odstranění těchto závad nebo škod. Výplata nevyčerpaných peněžních prostředků jistoty bude v takovém případě provedena nejpozději do 30 dnů ode dne provedení zápočtu. Nájemce prohlašuje, že má za to, že tento způsob vypořádání peněžních prostředků jistoty je i v jeho zájmu, a proto s tímto způsobem vypořádání výslovně souhlasí.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen
- rádně užívat byt a služby, a to takovým způsobem, aby tím nevznikaly škody pronajímateli ani ostatním uživatelům domu, porušení této povinnosti je hrubým porušením povinnosti nájemce. Za plnění této povinnosti uživateli, kteří na základě práva nájemce byt užívají, odpovídá nájemce v plném rozsahu;
 - užívat byt v souladu s jeho určením, dodržovat bezpečnostní, požární a hygienické předpisy, dodržovat povinnosti stanovené touto smlouvou, domovním řádem, obecně závaznými právními předpisy, dodržovat dobré mravy, veřejný pořádek. Za plnění této povinnosti uživateli, kteří na základě práva nájemce byt užívají, odpovídá nájemce v plném rozsahu;
 - neznečišťovat byt ani společné části (prostory) domu, neumísťovat v nich předměty, jež by omezovaly ostatní uživatele nebo by mohly ohrozit bezpečnost třetích osob;
 - provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy bytu, k němuž mu svědčí nájemní právo a prostor k němu náležejících dle Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.
 - oznámít pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, zejména potřebu oprav a umožnit pronajímateli jejich provedení;
 - písemně a bez zbytečného odkladu oznámít pronajímateli skrze pověřeného správce domu zvýšení počtu osob žijících v bytě. Neučiní-li tak bez zbytečného odkladu, co změna nastala, má se za to, že hrubě porušuje své povinnosti. Nájemce uvede jméno, příjmení, datum narození a vztah k přihlašované osobě. Pronajímatel skrze pověřeného správce domu je oprávněn v souvislosti se změnami počtu osob žijících v bytě změnit výši záloh na služby. Pronajímatel si vyhrazuje právo udělit předchozí souhlas s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti, to však neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Souhlas uděluje podle předchozí věty namísto pronajímatele pověřený správce domu. Bez tohoto souhlasu nelze rozšířit okruh členů nájemcovy domácnosti;
 - zajistit, aby v jeho domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách;
 - dodržovat v domě klid a neobtěžovat ostatní nájemce hlukem zejména v nočních hodinách od 22⁰⁰ do 06⁰⁰ hod.;
 - oznámít pronajímateli v předběžné přiměřené době dlouhodobé neužívání bytu a zajistit přístup do bytu pronajímateli v případech nezbytně nutných.

2. Nájemce je oprávněn:
 - a) 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;
 - b) užívat společné prostory a zařízení domu v souladu s jejich určením.
3. Nájemce má právo na odstranění závad, které brání řádnému užívání bytu.
4. Práva a povinnosti nájemce neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy, domovním řádem, dobrými mravy, veřejným pořádkem, pravidly obvyklými pro chování v bytě a rozumnými pokyny pronajímatele.
5. Nájemci se zakazuje umisťovat sídlo právnické osoby nebo fyzické osoby podnikatele na adresu bytu jakožto poskytnout souhlas třetí osobě s umístěním sídla právnické osoby nebo fyzické osoby podnikatele na adresu bytu.
6. Nájemce nesmí provádět úpravy, přestavbu ani jinou změnu bytu nebo v bytě bez předchozího souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny nejpozději při skončení nájmu odstranil.
7. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě zpřístupnit byt pronajímateli nebo jím pověřené osobě za účelem provedení kontroly, že byt užívá řádným způsobem a je povinen, umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody a umožnit přístup k dalším technickým zařízením, která jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
8. Nájemce podpisem smlouvy vyjadřuje souhlas s užitím bezpečnostního záznamového systému, který je pronajímatelem v domě instalován a souhlasí s pořizováním obrazového záznamu.

Čl. VII.

Podnájem bytu

1. Nájemce je na základě písemného souhlasu pronajímatele oprávněn dát předmět nájmu v souladu s účelem této smlouvy vymezeným v článku II. odst. 4 této smlouvy do užívání třetí osobě, a to pouze do podnájmu na základě podnájemní smlouvy.
2. Podnájemní smlouva musí mít písemnou formu a nájemce se zavazuje jedno vyhotovení této smlouvy předat do 5 dnů od jejího uzavření pronajímateli. Podnájemní smlouvu je nájemce oprávněn uzavřít pouze na dobu určitou, a to vždy nejdéle do dne skončení nájmu sjednaného v této smlouvě článkem III. a sjednaná úplata s podnájemcem nesmí převyšovat nájemné ujednané v této smlouvě čl. V. ve výši dle „Evidenčního listu“ (Příloha č. 2). Podnájemní smlouva nesmí být v rozporu s právy a povinnostmi nájemce uvedenými v této smlouvě, nájemce nese důsledky jednání podnájemce a jeho spolubydlících osob jako by předmět nájmu užíval sám.
3. Pronajímatel si vyhrazuje, aby v bytě žil vždy jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
4. V případě přijetí další osoby do bytu, který je již předmětem podnájmu, je nájemce povinen postupovat obdobně dle odst. 2 tohoto článku, a to v součinnosti s pronajímatelem. Nájemce je povinen v takových případech vždy zachovat hygienické podmínky sjednané v odst. 3 tohoto článku.

Čl. VIII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
2. Pronajímatel je oprávněn ve výjimečných případech vstupovat do bytu i bez souhlasu nájemce za přítomnosti Policie ČR či Městské policie Ostrava, a to v případech ohrožení života nebo zdraví osob, havárie nebo bezprostředně hrozící škodě na majetku. O tomto zásahu pronajímatel bezprostředně uvědomí nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.

Čl. IX.

Skončení nájmu

1. Nájem podle této smlouvy skončí
 - a) dnem skončení nájmu, tj. uplynutím doby;
 - b) dohodou stran v den uvedený v dohodě;
 - c) písemnou výpovědí pronajímatele dle odst. 2 tohoto článku
 - d) písemnou výpovědí nájemce bez výpovědní doby dle § 2208 odst. 1 občanského zákoníku, pro neodstraněnou vadu věci znemožňující zcela užívání bytu;
 - e) písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby, pokud nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem;
 - f) zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu dle § 2226 občanského zákoníku;
 - g) splynutím práva s povinností v jedné osobě dle § 1993 občanského zákoníku.
2. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn nájem vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou tehdy, pokud:
 - a) nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu. Za hrubé porušení nájemní smlouvy se považuje:
 - neplacení nájemného nebo úhrad za služby za alespoň dva měsíce;
 - prodlení s uhrazením nedoplatku z vyúčtování služeb;
 - úmyslné poškození bytu nebo domu;
 - úmyslné působení škod nebo obtíží pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí;
 - užívání bytu a služeb, a to takovým způsobem, že vznikají škody pronajímateli nebo ostatním uživatelům domu;
 - užívání bytu v rozporu s jeho určením, nedodržování povinností stanovených smlouvou i po písemném upozornění pronajímatele a po uplynutí lhůty v něm stanovené k nápravě, obecně závaznými právními předpisy, domovním řádem, dobrými mravy, veřejným pořádkem;
 - neprovádění běžné údržby a drobných oprav bytu a prostor k němu náležejících;
 - neoznámení pronajímateli písemně změnu členů domácnosti bez zbytečného odkladu;
 - neoznámení pronajímateli v předběžné přiměřené době dlouhodobé neužívání bytu a nezajištění přístupu do bytu pronajímateli v případech nezbytně nutných; nebo
 - pokud dá byt bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele do podnájmu třetí osobě;
 - nedoplnění jistoty oprávněně čerpané pronajímatelem za trvání nájemního vztahu podle čl. V. odst. 14 této smlouvy;
 - b) je nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo na osobě, která bydlí v domě, nebo proti cizímu majetku, který se v domě nachází;
 - c) má být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat; nebo
 - d) je tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
3. Smluvní strany se dohodly, že není-li v této smlouvě nebo v zákoně uvedeno jinak, je výpovědní doba jednoměsíční.
4. Počátek výpovědní doby je stanoven prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
5. Smluvní strany se dohodly, že porušováním povinností nájemce zvláště závažným způsobem se rozumí:
 - a) prodlení s úhradou nájemného za dobu alespoň tří měsíců;
 - b) úmyslné poškození bytu nebo domu nájemcem závažným nebo nenapravitelným způsobem;
 - c) způsobení závažné škody nebo obtíží pronajímateli nebo osobám bydlícím v budově;
 - d) neoprávněné užívání bytu k jinému účelu, než bylo ujednáno;
 - e) nájemce dá byt bez předchozího souhlasu pronajímatele do užívání třetí osobě;
 - f) neoznámení pronajímateli písemně změnu členů domácnosti bez zbytečného odkladu;

- g) nedoplnění jistoty oprávněně čerpané pronajímatelem za trvání nájemního vztahu podle čl. V. odst. 14 této smlouvy;

Čl. X.

Předání bytu zpět pronajímateli

1. Nájemce předá byt pronajímateli v den, kdy nájem skončí.
2. Byt je nájemcem předán pronajímateli, pokud pronajímatel obdrží klíče od bytu a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu. O předání bytu sepíší smluvní strany písemný „Protokol o předání a převzetí bytu“. Nedostaví-li se nájemce k podpisu protokolu, nebo odmítne-li jej bez uvedení důvodů podepsat, má se za to, že s obsahem protokolu souhlasí.
3. Nájemce předá pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání. Byt bude celý nově vymalován typem barvy a odstínem uvedeným v Protokolu o předání a převzetí bytu.
4. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl nájemce bez písemného souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci dodatečně písemně sdělí, že odstranění změn nežadá. Pronajímatel však může vždy žádat náhradu za snížení hodnoty bytu způsobené změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce nemá nárok na náhradu za změny, které provedl bez písemného souhlasu pronajímatele.

Čl. XI.

Jiná ujednání

1. Pronajímatel je v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů správcem osobních údajů. Pronajímatel je oprávněn poskytnout osobní údaje v rozsahu daném touto smlouvou externímu zpracovateli za účelem zajištění správy, provozu, oprav a údržby domu specifikovaného v čl. II odst. 1 této smlouvy, včetně zajištění ekonomických a právních činností v rozsahu uzavřené příkazní smlouvy. Účel a právní titul zpracování, rozsah zpracovávaných osobních údajů a bližší informace ohledně práv uživatelů, kteří na základě práva nájemce byt užívají, ve vztahu ke zpracování osobních údajů jsou uvedeny na webových stránkách www.ostrava.cz v sekci GDPR.

Čl. XII.

Společná a závěrečná ustanovení

1. Pro účely tohoto nájemního vztahu se doručením zejména rozumí:
 - a) doručení doporučeně s dodejkou prostřednictvím poštovního doručovatele (zejména u výzev, změn výpočtových listů, výpovědí z nájmu aj.) či doručení elektronického dokumentu do datové schránky;
 - b) předání zásilky nájemci a/nebo uživateli, který na základě jeho nájemního práva byt užívá osobou pověřenou pronajímatelem oproti podpisu nájemce a/nebo uživateli, který na základě jeho nájemního práva byt užívá;
 - c) předání zásilky nájemci osobou pověřenou pronajímatelem do dispoziční sféry nájemce.Nájemce bere na vědomí, že přebírá odpovědnost za sdělení doručovací adresy pronajímateli v případě, kdy doručovací adresou nebude adresní místo bytu. V případě, že tak nájemce neučiní, má se za to, že mu bylo řádně doručeno dnem, kdy byla zásilka doručena do jeho dispoziční sféry, a to včetně případných předžalobních výzev.
2. Práva a povinnosti nájemce a pronajímatele neupravené touto smlouvou se řídí občanským.
3. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které strany měly chtít ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev stran učiněný při jednání o této smlouvě ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze stran.
4. Pro případ, že ustanovení této smlouvy oddělitelné od ostatního obsahu se stane neúčinným nebo neplatným, smluvní strany se zavazují bez zbytečných odkladů nahradit takové ustanovení novým.

Případná neplatnost některého z takových ustanovení této smlouvy nemá za následek neplatnost ostatních ustanovení.

5. Tato smlouva může být měněna pouze písemně formou dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, s výjimkou výše záloh na služby dle čl. V. odst. 9 této smlouvy a oznámení o zvýšení nájemného dle čl. V. odst. 3 této smlouvy. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
6. Smluvní strany se dohodly ve smyslu ust. § 1740 odst. 2 a 3 občanského zákoníku, že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, a 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 o celém jejím obsahu, včetně příloh, což níže stvrzují svým podpisem.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení. Tato smlouva je uzavírána elektronicky, kdy obě smluvní strany obdrží elektronický originál opatřený elektronickými podpisy.
9. Všechny následující přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy:
 - Příloha č. 1 – Protokol o předání a převzetí bytu;
 - Příloha č. 2 – Evidenční list.
10. Za pronajímatele ve věcech technických je oprávněn jednat vedoucí odboru hospodářské správy Magistrátu města Ostravy nebo jím pověřený zaměstnanec.
11. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva nabyde účinnosti dnem za podmínky jejího předchozího zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování některých smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Zaslání smlouvy do registru smluv zajistí pronajímatel.

Čl. XIII.

Doložka

Doložka platnosti právního jednání dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O záměru obce pronajmout předmět nájmu rozhodla Rada města Ostravy dne 17.12.2024 usnesením č. 06122/RM2226/88.
2. Záměr pronajmout předmět nájmu je zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 03.02.2025 doposud (do 05.02.2026).
3. O uzavření této smlouvy na straně pronajímatele rozhodl, na základě svěřené pravomoci dle usnesení Rady města Ostravy č. /RM2226/.... ze dne, Magistrát města Ostravy, prostřednictvím odboru majetkového dne

Za pronajímatele

V dne

Nájemce

V dne

.....
Tit. Jméno Příjmení
na základě pověření Radou města Ostravy

.....
Tit. Jméno Příjmení

Statutární město Ostrava
Magistrát města Ostravy

Protokol

PROTOKOL O PŘEDÁNÍ A PŘEVZETÍ BYTU

Ulice:	č. or.:	č. pop.: 3403	č. bytu:	NP:
Nájemce:	Počet místností:	Sklepni kóje:		
	Poštovní schránka:	Balkon/Lodžie/Terasa:		

ODEČTENÉ ÚDAJE ELEKTROMĚRU

číslo odběrného místa	EAN	výrobní číslo	stav	
			T1	T2

ODEČTENÉ ÚDAJE VODOMĚRŮ

typ vodoměru	výrobní číslo vodoměru	stav vodoměru v m ³	poznámka
TV			
TV			
SV			
SV			

ODEČTENÉ ÚDAJE KALORIMETRU

výrobní číslo kalorimetru	stav kalorimetru v GJ	poznámka

STAV FUNKČNOSTI REKUPERACE

STAV FUNKČNOSTI KLIMATIZACE

VYBAVENÍ/ZAŘÍZENÍ MÍSTNOSTI BYTU

popis, stav

HALA / ZÁDVEŘÍ	Vchodové dveře/Zámek	
	Okno	
	Domácí videotelefon	
	Kouřové čidlo	
	Ovladač rekuperace	
	Vestavná skříň	
	Podlaha	
	Osvětlovací tělesa	
	Vypínače, zásuvky	
	Povrch stěn	
KOUPELNA S WC	Dveře	
	Obklady, nátěry stěn	
	Podlaha	
	Vana	
	Vanová baterie	
	Umývadlo	
	Umývadlová baterie	
	ÚT tělesa/žebřík	
	Toaletní skříňka	
	Ventil na AP	
	Povrch stěn	
	Sušák prádla	
	Osvětlovací tělesa	
	Vypínače, zásuvky	
	Ventil SV v IŠ	
Ventil TUV v IŠ		
WC	Dveře	
	Podlaha	
	Povrch stěn	
	Obklady, nátěry stěn	
	WC mísa	
	Sedací deska	
	Splachovač	
	Ventil SV v IŠ	
	Ventil TUV v IŠ	

VYBAVENÍ/ZAŘÍZENÍ MÍSTNOSTÍ BYTU		Popis, stav
OBÝVACÍ POKOJ + KK	Dveře	
	Okno(a)	
	Povrch stěn	
	Obklady, nátěry stěn	
	Podlaha	
	Spižni skříň	
	Kuchyňská linka	
	Pracovní dřez. deska	
	Vestavná elektr. trouba	
	Varná deska indukční	
	Dřez	
	Dřezová baterie	
	Digestoř	
	ÚT tělesa	
	Rolety/Žaluzie	
	Osvětlovací tělesa	
	Vypínače, zásuvky	
	1. POKOJ	Dveře
Okno(a)		
Povrch stěn		
Podlaha		
ÚT tělesa		
Rolety/Žaluzie		
Vypínače, zásuvky		
2. POKOJ	Dveře	
	Okno(a)	
	Povrch stěn	
	Podlaha	
	ÚT tělesa	
	Rolety/Žaluzie	
	Vypínače, zásuvky	
SKLEPNÍ KÓJE	Dveře	
	Povrch stěn	
	Podlaha	

PŘEDÁNÍ KLÍČŮ/RFID ČIPŮ	číslo 1	číslo 2	číslo 3	číslo 4	číslo 5
VCHOD DO DOMU					
BYT					
POŠTOVNÍ SCHRÁNKA					
SKLEPNÍ KÓJE					
RFID ČIP - VCHOD DO DOMU					
OSTATNÍ:					

DALŠÍ SKUTEČNOSTI	
--------------------------	--

PROHLÁŠENÍ NÁJEMCE

1. Nájemce výslovně prohlašuje, že před podpisem tohoto protokolu byl zástupcem pronajímatele upozorněn na svou povinnost udržovat pronajatý byt se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém jej převzal, přičemž se vezme zřetel na obvyklé opotřebení. Nájemce současně bere na vědomí, že odpovídá za poškození pronajatého bytu či vybavení a zařízení, jakož i za opotřebení zneužíváním. Tytéž povinnosti má, i pokud jde o zařízení, vybavení jež bude v nájemní době do bytu pronajímatelem instalováno. 2. Nájemce výslovně prohlašuje, že je srozuměn s tím, že nejpozději do 15 dnů od data uzavření smlouvy o nájmu bytu je povinen provést přepis odběrného místa elektřiny dodávané do bytu společností ČEZ Prodej, a.s., a to na základě plné moci udělené nájemci pronajímatelem za účelem ukončení Smlouvy o sdužených službách dodávky elektřiny se Statutárním městem Ostrava (zákazníkem společnosti ČEZ Prodej, a.s.) s tím, že nájemce provede přepis odběrného místa elektřiny na svou osobu u jím vybraného obchodníka.

Místo: Datum:

EVIDENČNÍ LIST - Měsíční předpis nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu

Vlastník/pronajímatel: Statutární město Ostrava, IČ: 00845451, Prokešovo nám. 1803/8, 702 00 Ostrava

Nájemce bytu:

Účinnost od: _____

Obec, část obce: Ostrava, Moravská Ostrava

Ulice a číslo pop./or.:

Byt č.

Podlaží:

Celková plocha bytu: m²

Členění bytu:

Plocha pro nájem: m²

Započitatelná podlah. plocha (pro ÚT): m²

Měsíční předpis položkový:

NÁJEMNÉ		ZÁLOHY NA ÚHRADU ZA PLNĚNÍ POSKYTOVANÁ S UŽÍVÁNÍM BYTU	
Nájemné	Kč	Studená voda	Kč
		Teplo	Kč
		Voda TUV	Kč
		Výtah	Kč
		Elektřina společných částí domu	Kč
		Úklid	Kč

Měsíční předpis nájemného a záloh na úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu celkem: Kč

Účet pronajímatele pro úhradu: _____, variabilní symbol: _____,

splatnost: _____.

Evidence osob:	Počet osob užívajících byt:	
Jméno a příjmení	Datum narození	Vztah

Ohlašovací povinnost

(1) Uživatel bytu oznámí správci skutečnosti rozhodné pro případnou změnu výši záloh do 30 dnů po jejich vzniku. V případě úpravy záloh prosím kontaktujte přímo správce:

(2) Změní-li se skutečnosti rozhodné pro případnou změnu sledovaných úhrad spojených s užíváním bytu, změň se jejich výše od prvního dne měsíce následujícího po změně těchto skutečností.

(3) Kontaktní údaje:

Přehled místností a příslušenství k bytu:

Pokoj 1	0,00 m²	Koupelna	0,00 m²
Pokoj 2	0,00 m²	Záchod 1	0,00 m²
Pokoj 3	0,00 m²	Záchod 2	0,00 m²
Předsíň/Hala/Zádveří	0,00 m²	Sklepní kóje	0,00 m²
		Balkon/Lodžie/Terasa	0,00 m²
CELKOVÁ PLOCHA BYTU S PŘÍSLUŠENSTVÍM			0,00 m²

V Ostravě, dne _____

Za pronajímatele:

Za nájemce: