



MĚSTSKÁ  
REALITNÍ  
AGENTURA  
HAVÍŘOV

# Všeobecné podmínky nájmu

upravující práva a povinnosti při pronajímání bytů ve vlastnictví  
statutárního města Havířov

účinné od 1. 7. 2019

## **1. Úvodní ustanovení**

- 1.1.** Tyto Všeobecné podmínky nájmu (dále také jen „**VPN**“ nebo jen „**Podmínky**“) jsou nedílnou součástí nájemních smluv uzavíraných pronajímatelem, statutárním městem Havířov, IČO: 00297488, se sídlem Svornosti 86/2, Město, 736 01 Havířov (dále také jen „**pronajímatel**“), jejichž předmětem je nájem bytu třetí osobě (dále také jen „**nájemce**“), a to ve všech případech, ve kterých písemně uzavřená nájemní smlouva nebo její dodatek na použití těchto Podmínek výslovně odkazuje.
- 1.2.** V případě, že je v nájemní smlouvě mezi pronajímatelem a nájemcem sjednána odchylná úprava práv a povinností smluvních stran, má obsah nájemní smlouvy přednost před obsahem těchto Podmínek.
- 1.3.** Pronajímatele ve vztazích z nájemních smluv k bytům, ke kterým se vztahují tyto Podmínky, zastupuje na základě Příkazní smlouvy o správě svěřených nemovitých věcí ze dne 28. 12. 2017, č. 1003/EO/2017, 8/R/2017, ve znění pozdějších dodatků (dále také jen „**příkazní smlouva**“), společnost Městská realitní agentura, s.r.o., IČO: 64084744, se sídlem U Lesa 865/3a, Město, 736 01 Havířov (dále také jen „**MRA**“).
- 1.4.** Znění příkazní smlouvy včetně plné moci pro MRA je trvale dálkově přístupné v registru smluv zřízeném dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů; v odůvodněných případech je nájemce oprávněn vyžádat si úředně ověřenou kopii plné moci k nahlédnutí.
- 1.5.** V běžných záležitostech souvisejících s nájmem bytu jednájí za MRA v rozsahu obvyklém vzhledem k jejich zařazení nebo funkci zaměstnanci MRA. Při písemném právním jednání, kterým vzniká nebo zaniká nájem bytu, zastupují MRA pouze osoby, které jsou k tomuto písemně pověřeny (zmocněny).
- 1.6.** Činí-li nájemce právní jednání nebo jiné úkony adresované pronajímateli, je povinen je činit prostřednictvím MRA.

## **2. Předání bytu nájemci do užívání**

- 2.1.** Před uzavřením nájemní smlouvy pronajímatel zveřejnil fotografie aktuálního stavu bytu na svém webu na adrese [www.mra.cz](http://www.mra.cz) a dále zrealizoval prohlídku bytu v předem stanoveném termínu, popř. po dohodě s nájemcem.

- 2.2.** Podpisem nájemní smlouvy nájemce potvrzuje, že se stavem bytu měl možnost se řádně seznámit před uzavřením nájemní smlouvy, a bere na vědomí, že po uzavření nájemní smlouvy nájemce není oprávněn namítat, že byt není způsobilý k nastěhování a obývání, jestliže stav bytu ke dni předání nájemci odpovídá stavu bytu, se kterým se nájemce měl možnost seznámit.
- 2.3.** Na základě nájemní smlouvy pronajímatel přenechá nájemci k dočasnému užívání byt včetně jeho vybavení a zařízení a nájemce za to bude platit pronajímateli nájemné, jakož i další platby spojené s užíváním bytu.
- 2.4.** Byt včetně jeho vybavení a zařízení je specifikován v nájemní smlouvě a v evidenčním listu, který tvoří nedílnou součást nájemní smlouvy.
- 2.5.** Nájem bytu se sjednává k zajištění bytových potřeb nájemce a případně též členů jeho domácnosti.
- 2.6.** Byt bude při jeho zpřístupnění způsobilý k nastěhování a obývání, tzn. bude čistý, v dobrém stavu a bude zajištěno poskytování nezbytných plnění spojených s užíváním bytu.
- 2.7.** Pronajímatel je povinen zpřístupnit byt nájemci způsobilý k nastěhování a obývání v termínu, který si nájemce dohodne se správcem domovního fondu, nejdříve však po uzavření nájemní smlouvy a nejpozději do 30 dní ode dne uzavření nájemní smlouvy. Byt je zpřístupněn, pokud nájemce obdržel od pronajímatele klíče a nebrání mu nic v přístupu do bytu.
- 2.8.** Dodávku elektrické energie do bytu, včetně připojení elektroměru, je povinen zajistit si u distribuční společnosti vlastním nákladem nájemce.
- 2.9.** Je-li do pronajatého bytu zajištěn přívod plynu, zajišťuje si přihlášení k odběru plynu, včetně instalace plynoměru, vlastním nákladem nájemce. Nájemce je povinen zajistit spuštění dodávky plynu a kontrolu zapojení spotřebičů prostřednictvím pronajímatele a za tím účelem je povinen bezodkladně informovat pronajímatele zejména o instalaci plynoměru společností dodávající plyn a o všech dalších souvisejících skutečnostech. Nájemce není oprávněn provést spuštění dodávky plynu svépomocí nebo prostřednictvím třetí osoby.
- 2.10.** O zpřístupnění bytu sepíše pronajímatel a nájemce zápis. V zápise bude zapsán stav měřidel, případné výhrady nájemce ke stavu bytu a další významné skutečnosti. Pronajímatel je oprávněn požadovat, aby nájemce

svým podpisem zápis potvrdil, včetně potvrzení stavu bytu, v jakém se byt v době předání nachází.

- 2.11.** Pronajímatel je oprávněn požadovat po nájemci, aby dal pronajímateli peněžitou jistotu (dále jen „**jistota**“), že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, a to až do výše trojnásobku měsíčního nájemného. Bude-li pronajímatel požadovat jistotu, bude o tom mezi nájemcem a pronajímatelem uzavřena samostatná smlouva, přičemž pronajímatel je oprávněn požadovat zaplacení jistoty jakožto podmínky pro zpřístupnění bytu. Nájemce má právo na úroky z jistoty ve výši diskontní sazby ČNB k 1. lednu příslušného roku.

### **3. Nájemné a jiné platby, pokyny k úhradám**

- 3.1.** Nájemce je na základě nájemní smlouvy povinen platit pronajímateli v souvislosti s užíváním bytu tyto pravidelné platby:
- a)** měsíční nájemné za užívání bytu,
  - b)** měsíční nájemné za užívání vybavení bytu,
  - c)** měsíční zálohy na plnění spojená s užíváním bytu (dále také jen „**služby**“).
- 3.2.** Sjednaná výše měsíčního nájemného za užívání bytu je uvedena v evidenčním listu jako součin podlahové plochy bytu (případně plochy balkónu, sklepu apod. v rozsahu dle evidenčního listu) a základní sazby nájemného za 1 m<sup>2</sup>.
- 3.3.** Je-li v evidenčním listu vyznačeno poskytnutí jakékoli slevy na nájemném, jedná se o slevu nenárokovou, kterou je pronajímatel oprávněn kdykoli odejmout jednostranným písemným oznámením nájemci. Oznámí-li pronajímatel nájemci odnětí slevy na nájemném, je nájemce povinen platit sjednanou měsíční výši nájemného s účinností od 1. dne následujícího měsíce od dojití oznámení, ledaže z nového evidenčního listu bude plynout pozdější účinnost odnětí slevy, popřípadě zachování/poskytnutí jiné slevy; pravidla o možnosti odnětí slevy se uplatní stejným způsobem také na tuto jinou slevu.
- 3.4.** S ohledem na možnost poskytnutí slev bere nájemce na vědomí, že celkové měsíční nájemné, jak je vypočteno v evidenčním listu po započtení slev, představuje pouze informativní údaj o aktuální výši nájemného, který může být změněn na základě odnětí slevy pronajímatelem nebo z jiných

oprávněných důvodů. Závaznou výší nájemného za užívání bytu, kterou je pronajímatel po případném odnětí slevy bez dalšího oprávněně požadovat, se vždy rozumí součin podlahové plochy bytu (případně plochy balkónu, sklepu apod. v rozsahu dle evidenčního listu) a základní sazby nájemného za 1 m<sup>2</sup>, jak jsou uvedeny v evidenčním listu.

- 3.5.** Spolu s nájmem bytu se sjednává i nájem vybavení bytu (zařizovacích předmětů), jehož výčet, datum pořízení a výše měsíčního nájemného za jeho užívání jsou uvedeny v evidenčním listu.
- 3.6.** Nájemce je povinen hradit nájemné za užívání vybavení bytu po celou dobu jeho sjednané doby životnosti. Po uplynutí sjednané doby životnosti je nájemce povinen platit za užívání vybavení bytu snížené nájemné stanovené pronajímatelem, maximálně však ve výši 10 Kč za daný prvek vybavení bytu (dále jen „**udržovací poplatek**“), ledaže dojde k obnově životnosti výměnou za nové vybavení, kalibrací měřidel apod., kdy je nájemce povinen hradit nájemné za příslušné vybavení v plné výši. Doba životnosti jednotlivých prvků vybavení bytu je uvedena v bodu 3.7. těchto Podmínek. Požaduje-li nájemce výměnu vybavení bytu před uplynutím sjednané doby životnosti tohoto vybavení, lze výměnu provést pouze po jednorázovém doplacení částky rovnající se celkové výši zbývajících nájemného až do konce sjednané doby životnosti tohoto vybavení, resp. částky odpovídající zůstatkové ceně vybavení, jde-li o vybavení bytu, za jehož užívání se nájemné neplatí.
- 3.7.** Sjednaná doba životnosti vybavení bytu:

<u>prvek</u>	<u>životnost v letech</u>
a) kuchyňská linka	20
b) odsavač s motorkem	20
c) centrální odsávání	20
d) skříňka nad odsavač	20
e) dřez	15
f) pracovní deska	15
g) sporák	15
h) vařič	5
i) sklokeramická deska	10
j) trouba	15
k) vana/sprch. kout	15

<b>l)</b> WC kombi, WC mísa	20
<b>m)</b> WC splachovač	15
<b>n)</b> baterie (umyvadlo/vana/dřez)	10
<b>o)</b> vestavěné skříně	20
<b>p)</b> kamna na tuhá paliva	8
<b>q)</b> bojler, ohříváč vody	8
<b>r)</b> vstupní dveře	30
<b>s)</b> obklady	30
<b>t)</b> podlaha – parkety, dlažba	30
<b>u)</b> podlaha – PVC	15
<b>v)</b> vnitřní dveře	20
<b>w)</b> plynové topidlo	8

- 3.8.** Nájemce je povinen platit pronajímateli měsíční zálohy na služby. Rozsah poskytovaných služeb a výše záloh na služby je uvedena v evidenčním listu. Pronajímatel je oprávněn kdykoli za trvání nájmu změnit v průběhu roku měsíční zálohy na služby v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změnu výše záloh oznámí pronajímatel nájemci jednostranným písemným právním jednáním, zpravidla doručením nového evidenčního listu, a to s účinností od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení o zvýšení záloh doručeno nájemci, ledaže z oznámení o nové výši záloh vyplýne pozdější účinnost.
- 3.9.** Veškeré platby dle bodu 3.1. těchto Podmínek jsou splatné nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, ke kterému se platba vztahuje.
- 3.10.** Při provádění plateb je nájemce povinen řídit se oprávněnými pokyny pronajímatele, zejména označit každou bezhotovostní platbu alespoň příslušným variabilním symbolem dle evidenčního listu. Využívá-li nájemce po dohodě s pronajímatelem k úhradám plateb spojených s užíváním bytu službu SIPO a platba prostřednictvím služby SIPO nebude provedena po dobu delší 3 měsíců, pronajímatel předepisování plateb prostřednictvím služby SIPO bez dalšího ukončí a nájemce je povinen provádět platby jinými způsoby.
- 3.11.** Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že bez ohledu na existenci jeho dluhů na nájmem bude opakované nedodržení pokynů pro úhradu plateb

dle nájemní smlouvy, jakož i opakované krátkodobé prodlení s platbami, považováno za hrubé porušení povinností nájemce vyplývající z nájmu.

#### **4. Pravidla pro poskytování služeb a jejich rozúčtování**

**4.1.** Pronajímatel poskytuje nájemci v souladu se zákonem 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, služby v rozsahu uvedeném v evidenčním listu. Poskytování služeb se řídí těmito Podmínkami a příslušnými právními předpisy. Poskytovatelem služeb se rozumí pronajímatel, a příjemcem služeb se rozumí nájemce a ostatní uživatelé bytů a nebytových prostor. Osobami rozhodnými pro rozúčtování služeb se rozumí všichni evidovaní uživatelé bytu a dále všechny osoby užívající s nájemcem byt déle než 60 dní v jednom kalendářním roce, jestliže nájemce tyto osoby do evidence pronajímateli řádně nenahlásil.

#### **4.2. Vytápění**

**4.2.1.** Otopné období začíná 1. září a končí 31. května následujícího roku s tím, že dodávka tepla se zahájí v otopném období, když průměrná denní teplota ve dvou po sobě následujících dnech klesne pod +13 °C a nelze očekávat zvýšení této teploty nad +13 °C pro následující den. Vytápění se omezí nebo přeruší v otopném období tehdy, jestliže průměrná denní teplota venkovního vzduchu v příslušném místě nebo lokalitě vystoupí nad +13 °C ve dvou po sobě následujících dnech a nelze očekávat pokles této teploty pro následující den.

**4.2.2.** V průběhu otopného období jsou byty vytápěny tak, aby dosažené průměrné teploty vnitřního vzduchu zajišťovaly výpočtové teploty vnitřního vzduchu stanovené projektem, zpravidla na 20 °C až 22 °C dle charakteristiky a polohy místnosti v domě (měřeno uprostřed místnosti ve výši 1 m nad podlahou), a to v době od 6:00 do 22:00 hod. V noční době od 22:00 do 6:00 hod. je prováděn dodavatelem tepla noční útlum.

**4.2.3.** Z důvodu tepelné stability domu se doporučuje vytápět v průběhu otopného období byty na teplotu vyšší než 18 °C.

**4.2.4.** Základní složka nákladů na vytápění v zúčtovací jednotce činí 50 % a zbytek nákladů tvoří spotřební složku. Celkové náklady na teplo pro

vytápění za zúčtovací jednotku jsou rozúčtovány postupem podle příslušných právních předpisů.

**4.2.5.** Rozdíly v nákladech na vytápění připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy nesmí u příjemců služeb v zúčtovací jednotce překročit hodnotu o 20 % nižší a hodnotu o 100 % vyšší oproti průměru zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období. V případě překročení přípustných rozdílů musí být provedena úprava výpočtové metody u příjemců služeb, u nichž došlo k překročení některé stanovené hranice. Hodnota nákladu na vytápění u příjemce služeb, jehož rozdíl překročil stanovenou limitní hodnotu, se upraví na limitní přípustnou hodnotu nákladů na vytápění, tedy 80 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku v případech, kdy nebyla dodržena spodní hranice 20 %, nebo 200 % průměrné hodnoty za zúčtovací jednotku v případech, kdy nebyla dodržena horní hranice 100 %. Takto stanovená upravená hodnota nákladů na vytápění u příjemce služeb se odečte od celkové částky nákladů na vytápění a zůstatek se rozdělí mezi ostatní příjemce služeb postupem podle příslušných právních předpisů, dokud všichni příjemci služeb nevyhoví stanovené přípustné odchylce rozdílu v nákladech na vytápění. U ostatních příjemců služeb se vychází pouze z náměrů měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění.

**4.2.6.** Neumožní-li příjemce služeb instalaci stanovených měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění (dále také jen „RTN“), nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní (např. porušení plomby, ovlivňování naměřené spotřeby apod.), činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky. V účtu příjemce služeb bude poznámka „o výši průměrné spotřeby a korekce“. Pokud dojde k porušení RTN nájemcem, je poskytovatel služeb oprávněn požadovat po příjemci služeb veškerou způsobenou škodu včetně nákladů spojených s jeho výměnou.

**4.2.7.** Při změně příjemce služeb v průběhu zúčtovacího období bude spotřební složka nákladů na vytápění mezi dřívějším příjemce služeb a nového příjemce služeb v daném bytě rozúčtována dle odečtených



náměrů RTN, v případě neodečtení pak v procentuálním podílu dle klimatické náročnosti v jednotlivých měsících následně:

měsíc	%	měsíc	%	měsíc	%	měsíc	%
leden	19	duben	9	červenec	0	říjen	8
únor	16	květen	2	srpen	0	listopad	14
březen	14	červen	0	září	1	prosinec	17

**4.2.8.** Po dobu, po kterou není byt obsazen, hradí náklady s jeho vytápěním pronajímatel.

**4.2.9.** Na byty a nebytové prostory odpojené od vnitřního rozvodu vytápění rozúčtovává poskytovatel služeb základní složku nákladů na vytápění podle poměru velikosti započitatelné podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové započitatelné podlahové ploše bytů a nebytových prostorů v zúčtovací jednotce; započitatelná podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru se přepočte na nepřímou vytápěnou započitatelnou podlahovou plochu.

**4.2.10.** V případě, že příjemce služeb zjistí nefunkčnost RTN na ústředním topení, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit poskytovateli služeb (příslušnému správci domovního fondu), který sjedná nápravu. Při poruše RTN stanoví poskytovatel služeb spotřební složku za dobu poruchy podle údajů dvou z klimatického hlediska srovnatelných zúčtovacích období. Při obnovení odečtu měřidel se pro odečítané zúčtovací období odečte od stavu měřidla spotřeba odpovídající průměrné hodnotě spotřební složky nákladů za neměřené zúčtovací období připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky. U RTN, u kterých nelze zpětný odečet zjistit, se při obnovení odečtu pro odečítané zúčtovací období použije průměrná hodnota spotřební složky nákladů připadající na 1 m<sup>2</sup> započitatelné podlahové plochy zúčtovací jednotky v daném zúčtovacím období.

### **4.3. Teplá voda**

**4.3.1.** Teplá voda (dále také jen „TV“) je dodávána celoročně tak, aby měla na výtok u příjemce služeb teplotu 45 až 60 °C, s výjimkou možnosti krátkodobého poklesu v době odběrných špiček spotřeby. Dodávka je uskutečňována denně nejméně v době od 6:00 do 22:00 hod.

**4.3.2.** Náklady na poskytování teplé vody v zúčtovací jednotce za zúčtovací období tvoří náklady na tepelnou energii spotřebovanou na ohřev vody a náklady na spotřebovanou vodu.

**4.3.3.** Celkové náklady za teplo pro ohřev TV za zúčtovací jednotku jsou rozděleny na dvě složky, a to:

a) 30 % tvoří základní složku nákladů - rozúčtována v poměru podlahových ploch bytů a nebytových prostor,

b) 70 % tvoří spotřební složku nákladů - rozúčtována v poměru podle náměrů vodoměrů instalovaných u konečných příjemců služeb.

**4.3.4.** Celkové náklady za spotřebovanou vodu za zúčtovací jednotku jsou v plné výši rozděleny poměrně podle instalovaných náměrových vodoměrů u konečných příjemců služeb.

**4.3.5.** Při změně příjemce služeb v průběhu zúčtovacího období budou náklady na TV mezi dřívějšího příjemce služeb a nového příjemce služeb v daném bytě rozúčtovány následně:

a) základní složka nákladů tepla pro přípravu TV dle odbydlených dnů v roce,

b) spotřební složka nákladů tepla pro přípravu TV v poměru náměrových dílků na poměrovém vodoměru TV,

c) náklady za spotřebovanou vodu pro přípravu TV v poměru náměrových dílků na poměrovém vodoměru TV.

**4.3.6.** V případě, že příjemce služeb zjistí nefunkčnost poměrového vodoměru TV, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit poskytovateli služeb, který sjedná nápravu. Spotřební složku za dobu nefunkčnosti vodoměru TV stanoví poskytovatel služeb podle údajů dvou srovnatelných zúčtovacích období; nebudou-li tyto údaje k dispozici, stanoví poskytovatel služeb spotřební složku podle směrných čísel roční potřeby vody.

**4.3.7.** V případě, že příjemce služeb má pochybnosti o správné funkci poměrového vodoměru na TV, může písemně po složení peněžní zálohy požádat poskytovatele služeb o jeho přezkoušení na zkušebně. Pokud zkušebna prokáže nesprávnou funkci poměrového vodoměru TV, náklady s přezkoušením hradí poskytovatel služeb a rozúčtování spotřebních složek nákladů za TV bude provedeno dle bodu 4.3.6. těchto

Podmínek. Pokud však zkušebna prokáže správnou funkčnost poměrového vodoměru TV, náklady spojené s přezkoušením hradí příjemce služeb a vyúčtování spotřebních složek za TV je provedeno dle údajů poměrového vodoměru TV.

**4.3.8.** Neumožní-li příjemce služeb instalaci vodoměrů na TV nebo přes opakované prokazatelné upozornění neumožní jejich odečet, nebo je neoprávněně ovlivní (např. porušení plomby, ovlivňování naměřené spotřeby apod.), činí v daném zúčtovacím období u tohoto příjemce služeb spotřební složka nákladů trojnásobek průměrné hodnoty spotřební složky nákladů připadajících na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy zúčtovací jednotky. V účtu příjemce služeb bude poznámka „o výši průměrné spotřeby a korekce“.

**4.3.9.** Nebude-li možno náměr z poměrového vodoměru TV odečíst bez zavinění příjemce služeb, stanoví poskytovatel služeb spotřební složku podle údajů dvou srovnatelných zúčtovacích období; nebudou-li tyto údaje k dispozici, stanoví poskytovatel služeb spotřební složku podle směrných čísel roční potřeby vody.

**4.3.10.** Cejchování vodoměru na TV je právním předpisem stanoveno po 5 letech. Náklady spojené s cejchováním, případně výměnou vodoměru budou příjemcům služeb při výměnách navedeny do evidenčních listů a měsíčně účtovány ve výši maximálního ročního procentuálního opotřebení a životnosti vybavení bytu. Instalované vodoměry musí být v celém domě (zúčtovací jednotce) shodného typu.

**4.3.11.** Na byty a nebytové prostory odpojené od vnitřního rozvodu teplé vody poskytovatel služeb náklady na poskytování teplé vody nerozúčtovává.

#### **4.4. Studená voda**

**4.4.1.** Náklady za vodné a stočné za studenou vodu (dále také jen „SV“) za dům, kde jsou instalovány poměrové vodoměry SV, budou rozúčtovány v poměru náměrových dílků na poměrovém vodoměru SV.

**4.4.2.** Při změně příjemce služeb v průběhu zúčtovacího období budou náklady na SV mezi dřívějším příjemce služeb a nového příjemce služeb v daném bytě rozúčtovány v poměru náměrových dílků na poměrovém vodoměru SV.

**4.4.3.** V případě, že příjemce služeb zjistí nefunkčnost poměrového vodoměru SV, je povinen toto zjištění bezprostředně ohlásit pronajímateli,

který sjedná nápravu. Spotřebu SV za dobu nefunkčnosti vodoměru SV stanoví poskytovatel služeb podle údajů dvou srovnatelných zúčtovacích období; nebudou-li tyto údaje k dispozici, stanoví poskytovatel služeb spotřební složku podle směrných čísel roční potřeby vody.

**4.4.4.** V případě, že příjemce služeb má pochybnost o správné funkčnosti poměrového vodoměru SV, může písemně po složení peněžní zálohy požádat poskytovatele služeb o jeho přezkoušení na zkušebně. Pokud zkušebna prokáže nesprávnou funkčnost poměrového vodoměru SV, náklady s přezkoušením hradí pronajímatel a rozúčtování nákladů za SV bude provedeno dle bodu 4.4.3. těchto Podmínek. Pokud však zkušebna prokáže správnou funkčnost poměrového měřidla, náklady spojené s přezkoušením hradí příjemce služeb a vyúčtování nákladů za SV je provedeno dle údajů poměrového měřiče.

**4.4.5.** V případě, že příjemce služeb neumožní odečet údajů na poměrovém vodoměru SV, nebo bude prokázáno porušení poměrového měřiče (např. porušení plomby, ovlivňování naměřené spotřeby apod.) bude mu vyúčtován náklad ve výši trojnásobku průměrného nákladu celkových nákladů na vodné a stočné v ostatních měřených bytech. V účtu spotřebitele bude poznámka „o výši průměrné spotřeby a korekce“.

**4.4.6.** Vzúčtovací jednotce, kde jsou vodoměry osazeny jen zčásti nebo kde příjemci služeb neumožnili nebo odmítli jejich instalaci, budou náklady rozúčtovány těmto příjemcům služeb bez vodoměrů ve výši rozdílu mezi celkovým nákladem připadajícím na zúčtovací jednotku a náklady za spotřebu naměřenou v jednotce v bytech osazených vodoměry. Rozdíl bude účtován v poměru počtu osob užívajících byt v bytech bez vodoměrů.

**4.4.7.** Cejchování vodoměrů na SV je právním předpisem stanoveno po 5 letech. Náklady spojené s cejchováním, případně výměnou vodoměru budou příjemcům služeb při výměnách navedeny do evidenčních listů a měsíčně účtovány ve výši maximálního ročního procentuálního opotřebení a životnosti vybavení bytu. Instalované vodoměry musí být v celém domě (zúčtovací jednotce) shodného typu.

**4.4.8.** Vzúčtovací jednotce, kde nejsou osazeny vodoměry na SV, budou náklady za vodné a stočné rozúčtovány podle počtu osob užívajících byt.

## **4.5. Ostatní služby**

**4.5.1.** Níže uvedené služby poskytované s užíváním bytu rozúčtuje poskytovatel služeb podle dohody poskytovatele služeb nejméně se dvěma třetinami příjemců služeb v domě. Nedojde-li k jiné dohodě, rozúčtují se náklady za poskytnuté služby následovně:

**4.5.2.** Čištěním společných prostor se rozumí čištění sklepních a výtahových prostor, dále likvidace rozměrného odpadu nepovoleně uloženého ve společných prostorách domu. Tato služba bude rozúčtována dle počtu obsazených bytů.

**4.5.3.** Náklady za úklid společných prostor se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných dodavatelem služby, a to podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb. Není-li úklid společných prostor domu zajišťován dodavatelsky, jsou všichni nájemci povinni podílet se na vlastní náklady na úklidu prováděném svépomocí, a to v rozsahu, četnosti a způsobem dle přiměřených pokynů pronajímatele; není-li úklid společných prostor domu prováděn nájemci řádně, zajistí pronajímatel provádění úklidu dodavatelsky na náklady všech nájemců.

**4.5.4.** Náklady za užívání výtahu se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných dodavatelem služby, a to podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb, od třetího nadzemního podlaží výše. U nižšího podlaží pouze těm příjemcům služeb, kteří výtah používají. Do nákladů k rozúčtování příjemcům služeb se zahrnují náklady na elektrickou energii, náklady za servis a povinné revize výtahu a elektrických rozvodů sloužících pro výtah, náklady na výtahového technika a dozorce výtahu, čištění a mazání výtahu, výměnu žárovek, běžné opravy a údržba výtahu, nátěry kabin, výměna rozbitých skel výtahu nebo šachetních dveří.

**4.5.5.** Náklady za osvětlení společných prostor a zařízení domu se rozúčtují ve výši nákladů účtovaných dodavatelem služby, a to podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování služeb. Do nákladů se zahrnuje spotřebovaná elektrická energie, nájemné za elektroměry, výměny žárovek, zářivek, vypínačů, spínačů, schodišťových automatů, jističů a osvětlovacích těles, dále opravy uvedených předmětů, opravy a výměny elektrických vrátných, elektrických zámků, zvonkových panelů, dobíjení akumulátorů a doplňování elektrolytu u nouzového osvětlení.

**4.5.6.** Náklady za kontrolu a čištění komínů se rozúčtují mezi jednotlivé příjemce služeb, pokud se nedohodne poskytovatel služeb se všemi příjemci služeb jinak, podle počtu využívaných vyústění do komína. Není přitom rozhodující, pro jaký účel je vyústění do komína využíváno.

**4.5.7.** Náklady za provoz společné televizní a rozhlasové antény (dále také jen „STA“) se rozúčtují podle počtu bytů. Do ceny této služby se zahrnují náklady spojené s výměnou jednotlivých částí antény (např. zesilovačů), náklady na revize STA, náklady na další běžné opravy a odpisy a spotřeba el. energie na provoz zesilovače.

**4.5.8.** Náklady za ostatní služby, např. ostrahu domu (noční hlídač), se rozúčtují mezi jednotlivé příjemce služeb podle počtu bytů.

#### **4.6. Společná ustanovení**

**4.6.1.** Zúčtovací období, za které poskytovatel služeb provede rozúčtování a následné vyúčtování nákladů na služby je dvanáctiměsíční a trvá od 1. ledna do 31. prosince běžného roku.

**4.6.2.** Skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období.

**4.6.3.** Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování předloží příjemce služeb poskytovateli služeb neprodleně, nejpozději však do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Vyřízení uplatněných námitek, včetně případné opravy vyúčtování příjemcům služeb, musí být poskytovatelem služeb uskutečněno nejpozději do 30 dnů od doručení námitek.

**4.6.4.** Lhůta pro provedení finančního vyrovnání (splatnosti) přeplatků a nedoplatků je sjednána k 31. 8. běžného roku, v němž bylo vyúčtování služeb provedeno. Není-li s ohledem na uplatněné námitky nebo opravu vyúčtování možné dodržet lhůtu dle předchozí věty, nastává splatnost finančního vyrovnání nejpozději ve lhůtě 4 měsíců ode dne doručení (opraveného) vyúčtování příjemci služeb. Případný přeplatek z vyúčtování služeb je pronajímatel oprávněn započíst proti jakýmkoli svým peněžitým pohledávkám za nájemcem souvisejícím s užíváním bytu.

**4.6.5.** Odečty poměrových vodoměrů spotřeby vody se provádějí tak, aby byly ukončeny k poslednímu dni zúčtovacího období:

vodoměry na SV - k 31. 12.

vodoměry na TV - k 31. 12.

Náměry RTN se odečítají dálkově rádiovým signálem od 1. ledna následujícího roku a musí být načteny do rozúčtovacího systému do 31. března následujícího roku.

**4.6.6.** Odečty vodoměrů SV a TV se provádějí dle následujícího postupu:

**a)** příjemce služeb je informován minimálně 3 dny předem o termínu a časovém rozmezí provedení odečtu v domě, a to vylepením na informační místo v domě a individuálně vhozením informačního lístku do poštovní schránky nájemce,

**b)** při návštěvě se pracovník provádějící odečty na požádání prokáže služebním průkazem,

**c)** odečtené údaje jsou zapsány do mobilní aplikace,

**d)** pokud příjemce služeb neumožní odečet při první návštěvě pracovníka, je informačním lístkem vhozeným do poštovní schránky informován o této skutečnosti a o termínu druhé návštěvy,

**e)** pokud ani při druhé návštěvě není pracovníkovi umožněn odečet, je při rozúčtování nákladů v rámci těchto pravidel postupováno s užitím sankcí z důvodu neumožnění odečtu.

**4.6.7.** U příjemců služeb, kteří nesplnili včas oznamovací povinnost při změně osob rozhodných pro rozúčtování, budou služby na tomto údaji závislé zúčtovány za celé zúčtovací období, a to s nejvyšším počtem osob evidovaných či zjištěných, bez ohledu na to, kdy k údajné změně došlo.

**4.6.8.** V případě zjištění jakéhokoliv zásahu nebo poškození vodoměrů nebo dalších měřících zařízení, včetně zásahů a poškození plomb a jiných součástí, je poskytovatel služeb oprávněn požadovat po příjemci služeb náhradu veškeré způsobené škody včetně nákladů spojených s výměnou poškozeného měřícího zařízení. Výše uvedené jednání příjemce služeb může být zároveň posuzováno jako hrubé porušení jeho povinností vyplývajících z nájmu a může být důvodem pro ukončení nájemního poměru k bytu.

**4.6.9.** Vpřípadě nezpřístupnění prostorů při výměně (pravidelném ověření) vodoměrů nebo dalších měřících zařízení a propadnutí platnosti kalibrace, nemá dotyčný příjemce služeb nárok na podání námitek proti vyúčtování, případně zpochybnění vodoměru a měření dané služby.

## **5. Údržba a opravy související s užíváním bytu**

- 5.1.** Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.
- 5.2.** Nájemce provádí a hradí pouze běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu.
- 5.3.** 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 nákladů.
- 5.4.** Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
- a)** opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
  - b)** opravy jednotlivých částí dveří a oken a jejich součástí (včetně jejich zasklení), kování a klik, výměny zámků včetně elektronického otevírání vstupních dveří bytu a opravy kování, klik, rolet a žaluzií u oken zasahujících do vnitřního prostoru bytu, opravy a výměny sklovýplní balkonů,
  - c)** opravy a výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech, opravy zařízení pro příjem satelitního televizního vysílání, opravy audiovizuálních zařízení sloužících k otevírání vchodových dveří do domu, opravy řídicích jednotek a spínačů ventilace, klimatizace a centrálního vysavače, opravy elektronických systémů zabezpečení a automatických hlásičů pohybu,
  - d)** výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
  - e)** opravy a výměny uzavíracích armatur na rozvodech vody s výjimkou hlavního uzávěru pro byt, výměny sifonů a lapačů tuku,



**f)** opravy a certifikace bytových měřidel podle zákona o metrologii nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody, opravy hlásičů požáru a hlásičů kouře, opravy regulátorů prostorové teploty u systémů vytápění umožňujících individuální regulaci teploty,

**g)** opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísících baterií včetně připojovacích hadic, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevků, dřezů, splachovačů včetně připojovacích hadic, kuchyňských sporáků, pečících trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní,

**h)** opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního topení,

**i)** výměny drobných součástí předmětů uvedených v písmenech g) a h),

**j)** opravy a výměny poštovní schránky.

**5.5.** Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v bodě 5.4. těchto Podmínek, 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 se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce.

**5.6.** Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v bodě 5.4. a v bodě 5.5. těchto Podmínek v kalendářním roce částku rovnající se 100 Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy, přičemž podlahovou plochou bytu se pro tyto účely rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu, s tím, že podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.

- 5.7.** Běžnou údržbou bytu se rozumí udržování a čištění bytu včetně zařízení a vybavení bytu, které se provádí obvykle při užívání bytu. Jde zejména o malování, opravu omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn a čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům, dezinfekce, dezinfekce a deratizace bytu.
- 5.8.** Dále se běžnou údržbou rozumí udržování zařízení bytu ve funkčním stavu, pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v bodě 5.4. písm. g) těchto Podmínek, kontrola funkčnosti termostatických hlavice s elektronickým řízením, kontrola funkčnosti hlásiče kouře včetně výměny zdroje, kontrola a údržba vodovodních baterií s elektronickým řízením.
- 5.9.** V případě, že je potřeba opravy bytu nebo opravy či výměny vnitřního vybavení bytu způsobena porušením povinnosti nájemce, zejména úmyslným poškozením, hrubým zacházením či zanedbáním povinnosti provádět běžnou údržbu a drobné opravy bytu či jeho vnitřního vybavení a zařízení, nese veškeré náklady spojené s takovou opravou či výměnou bez ohledu na jejich povahu či výši nájemce.
- 5.10.** Má se za to, že potřeba opravy či výměny vnitřního vybavení bytu je způsobena porušením povinnosti nájemce ve smyslu bodu 5.9. těchto Podmínek, jestliže pro obnovení nebo zachování funkčnosti předmětného vybavení nebo zařízení bytu již nestačí provedení běžné údržby nebo drobné opravy, a tento stav nastal dříve, než uplynula doba životnosti předmětného vybavení bytu. Doba životnosti vybavení bytu je uvedena v bodu 3.7. těchto Podmínek.
- 5.11.** Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu bytu nebo jeho vybavení, způsobené okolnostmi, za které odpovídá, je oprávněn učinit tak na náklady nájemce pronajímatel.

## **6. Stavební úpravy a jiné změny bytu nebo domu**

- 6.1.** Jakoukoli úpravu, přestavbu nebo jinou změnu bytu nebo domu (dále také jen „**stavební úprava**“) je nájemce oprávněn provést pouze po předchozím písemném souhlasu pronajímatele. Udělení souhlasu je pronajímatel oprávněn vázat na splnění jím stanovených podmínek; nesplní-li nájemce tyto podmínky, platí, že pronajímatel souhlas odepřel. Pro vyloučení pochybností se výslovně sjednává, že za stavební úpravu vyžadující předchozí souhlas pronajímatele se považují také jakékoli zásahy do vnějších konstrukcí domu, včetně zásahů do vnějšího vzhledu budovy, jako

je instalace televizní nebo rozhlasové antény a kotvení jiných předmětů na střechách, balkónech, lodžiích, v oknech a na vnějších zdech domu, jakož i prostupy skrz vnější zdivo, nebo jakékoli zásahy do okenních rámu, včetně provádění vnějších nátěrů.

- 6.2.** V případě provedení stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele je nájemce povinen veškeré změny bezodkladně odstranit a nahradit pronajímateli veškerou škodu tím způsobenou; tím nejsou dotčeny jiné právní následky spojené s porušením povinnosti vyplývající z nájmu, včetně možnosti dát nájemci výpověď pro hrubé, případně zvláště závažné, porušení povinnosti vyplývající z nájmu. Nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, jestliže veškeré stavební úpravy neodstraní anebo nenahradí pronajímateli veškerou způsobenou škodu ani do 1 měsíce poté, co k tomu byl nájemce pronajímatelem vyzván.
- 6.3.** Nájemce bere na vědomí, že v případě provedení stavební úpravy bez souhlasu pronajímatele, která má za následek nevratné funkční nebo estetické poškození konstrukčního prvku, je povinen nahradit škodu tak, aby byly funkční i estetické vlastnosti poškozeného prvku v plném rozsahu navraceny v předešlý stav, tedy včetně celkové výměny tohoto prvku, nákladů na provedení výměny apod.
- 6.4.** Stavební úpravy provedené se souhlasem pronajímatele je nájemce povinen odstranit a navrátit byt do původního stavu nejpozději ke dni skončení nájmu, ledaže pronajímatel navrácení bytu do původního stavu nežádá; v takovém případě nájemce nemůže žádat na pronajímateli vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila.
- 6.5.** Nájemce je povinen strpět úpravu bytu nebo domu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvláště závažná újma. Nájemce výslovně souhlasí s případným provedením úpravy, přestavby nebo jiné změny domu, jestliže trvale zlepšuje užitnou hodnotu pronajatého bytu či celkové podmínky bydlení v domě, snižuje riziko vzniku požáru a jiných nebezpečí, anebo má za následek trvalé úspory nákladů na služby poskytované s bydlením, zejména jde-li o zateplení domu, výměnu oken, generální opravy elektroinstalací, vybudování nebo rekonstrukce výtahu v domě apod.

## **7. Pravidla pro užívání domu a bytu**

- 7.1.** Nájemce je povinen užívat byt v souladu s nájemní smlouvou, těmito Podmínkami a dalšími dokumenty tvořícími obsah nájemního vztahu s pronajímatelem.
- 7.2.** Nájemce je povinen dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a v jeho bezprostřední blízkosti, chovat se tak, aby neobtěžoval ostatní nájemce, nenarušovat veřejný pořádek, a plnit rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Nájemce je povinen takové chování zajistit rovněž u členů své domácnosti, jakož i u svých návštěv. V této souvislosti pak je nájemce povinen též od 22:00 do 6:00 hod. následujícího dne dodržovat noční klid, a zdržet se jakýchkoliv hlučných činností, popř. takovým hlučným činnostem zamezit, tzn. zejména zdržet se hraní na hudební nástroje, zpívání, hlučné zábavy, používání vysavačů prachu a jiných hlučných přístrojů, současně též přiměřeně ztlumit (tj. tak, aby to neobtěžovalo ostatní nájemce) televizní nebo rozhlasové přijímače a podobná zařízení sloužící k reprodukci zvuku.
- 7.3.** Sušení prádla na balkónech, lodžiích nebo předokenních sušících je nájemce povinen provádět tak, aby nad míru obvyklou místních poměrů neobtěžoval ostatní nájemce. Nájemce je povinen zcela se zdržet vykládání koberců a podobných předmětů v oknech.
- 7.4.** Pěstování květin v oknech, na balkónech, apod. je přípustné pouze v případě, budou-li bezpečně zajištěny proti pádu a při jejich zalévání nebude docházet ke stékání vody na zeď domu ani obtěžování ostatních nájemců.
- 7.5.** Nájemce není oprávněn jakkoliv 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. Nájemce je povinen takové chování zajistit rovněž u členů své domácnosti, jakož i u svých návštěv.
- 7.6.** Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě pronajímateli, popř. jím pověřené osobě, umožnit provedení instalace a údržby technických zařízení náležejících k bytu, která patří pronajímateli, zejména pak zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody nebo jiných technických zařízení sloužících k měření spotřeb, jakož i zařízení sloužící ke zvýšení bezpečnosti při užívání bytu, jako jsou hlásiče požáru apod.

- 7.7.** Nájemce je oprávněn přijímat ve své domácnosti kohokoliv jako návštěvu. Za návštěvu se považuje pobyt jiné osoby v bytě odlišné od nájemce, členů jeho domácnosti, nebo případně podnájemce, po nepřetržitou dobu maximálně 21 dní, celkově však maximálně 60 dní v jednom kalendářním roce; delší pobyt návštěvy v bytě je považován za přijetí nového člena do nájemcovy domácnosti.
- 7.8.** Přijetí nového člena do nájemcovy domácnosti je možné pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, ledaže se jedná o osobu blízkou nájemci nebo případ zvláštního zřetele hodný. Pokud pronajímatel nevysloví souhlas s přijetím nového člena domácnosti nájemce, je bydlení v nájemcově domácnosti této osobě zapovězeno.
- 7.9.** Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, je povinen oznámit pronajímateli písemně bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 2 měsíců poté, co tato změna nastala, změnu v počtu, jménech, příjmeních a datech narození členů domácnosti. Neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců poté, co změna nastala, nebo přijme-li nového člena do své domácnosti neoprávněně, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Pronajímatel si dále vyhrazuje právo požadovat, aby v bytě žil pouze takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byt a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách. V podrobnostech k tomuto pronajímatel stanovuje následující horní hranici počtu osob bydlících v bytech:

jednopokojový byt	4 osoby
dvoupokojový byt	5 osob
třípokojový byt	6 osob
čtyřpokojový byt	7 osob
pětipokojový byt	10 osob

Nad rámec této horní hranice může v bytě žít další osoba pouze s předchozím souhlasem pronajímatele.

- 7.10.** Podnájem bytu nebo jeho části je možný pouze na základě předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Udělení souhlasu je pronajímatel oprávněn vázat na splnění jím stanovených podmínek, včetně omezení trvání doby podnájmu; nesplní-li nebo poruší-li nájemce tyto podmínky

anebo nevyjádří-li se pronajímatel k žádosti o podnájem ani ve lhůtě jednoho měsíce od doručení písemné žádosti, platí, že pronajímatel souhlas s podnájemem odepřel.

- 7.11.** V případě, že nájemce v bytě sám trvale bydlí, může dát třetí osobě do podnájmu část bytu i bez souhlasu pronajímatele, jedná-li se o osobu blízkou nájemci. Dá-li takto nájemce část bytu do podnájmu, má vůči pronajímateli oznamovací povinnost ve stejném rozsahu, jako v případě přijetí nového člena domácnosti.
- 7.12.** Pokud nájemce ví 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, je povinen tuto skutečnost oznámit včas (předem) pronajímateli. Současně je přitom povinen označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu, pokud to bude zapotřebí; nemá-li nájemce takovou osobu, je takovou osobou pronajímatel.
- 7.13.** Nájemce je oprávněn chovat v bytě zvíře, avšak nesmí tím působit ostatním nájemcům anebo též pronajímateli obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Bude-li prokázán opak a nepřiměřené obtíže spojené s chovem zvířete neustanou ani navzdory výzvě pronajímatele a jiných opatření přijatých nájemcem, je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce zvíře v bytě nadále nechoval, jinak je oprávněn ukončit nájemní poměr výpovědí z důvodu porušení povinností nájemce vyplývajících z nájmu. V případě, že v souvislosti s chovem zvířete vzniknou pronajímateli zvýšené náklady na jeho činnost, aniž by se však jednalo o obtíže nepřiměřené poměrům v domě, je nájemce povinen pronajímateli tyto náklady nahradit.
- 7.14.** Nájemce je povinen užívat společné prostory a zařízení (tj. prostory a zařízení, která nejsou dána do užívání jednomu či pouze některým nájemcům v domě) pouze k účelům, ke kterým byly určeny. Vchody, průjezdy, chodníky, schodiště, okolí domu, dvory, půdy a jiné prostory se udržují volné, a nájemce je povinen zdržet se jakéhokoliv dlouhodobého umístování jakýchkoliv věcí do těchto prostor. Krátkodobé umístění věcí nájemce do těchto prostor je přípustné pouze s předchozím souhlasem pronajímatele a za podmínek stanovených pronajímatelem. V případě, že pronajímatel k takovému účelu nevyhradil ve společných prostorách zvláštní místnost odpovídající požárně bezpečnostním předpisům, není nájemce oprávněn kdekoliv ve společných prostorách uskladňovat

motocykly anebo motokola. Pokud pronajímatel vyhradil ve společných prostorách zvláštní prostor pro umístění dětských kočárků, je zde možno umístit vedle nich i tříkolky, koloběžky, popřípadě i jízdní kola. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že veškeré věci nacházející se delší dobu ve společných prostorách domu bez souhlasu pronajímatele, budou považovány za věci zjevně opuštěné, které je pronajímatel oprávněn bez dalšího odstranit a zlikvidovat na náklady nájemce, bez nároku nájemce na náhradu hodnoty těchto věcí.

## **8. Společný nájem, přechod nájmu**

- 8.1.** Je-li byt pronajat více osobám jakožto společným nájemcům, platí o společných nájemcích totéž, co o nájemci. Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti. Za plnění povinností vyplývajících z nájmu bytu odpovídají společní nájemci společně a nerozdílně. V běžných záležitostech, jako je zejména ujednání o změně výše nájemného nebo záloh na služby a ve věcech žádostí adresovaných pronajímateli, postačí, jedná-li jménem společných nájemců kterýkoli z těchto nájemců. V nikoli běžných záležitostech, týkajících se zejména ukončení nájmu, jednájí společní nájemci vůči pronajímateli společně; v pochybnostech je pronajímatel oprávněn účinky právního jednání vůči jeho osobě podmínit společným jednáním všech společných nájemců. Nejde-li o společný nájem vznikající ze zákona mezi manželi a vypoví-li jeden ze společných nájemců společný nájem výlučně s účinky vůči jeho osobě, je povinen předem uvědomit o své výpovědi všechny ostatní společné nájemce a ve výpovědi zřetelně uvést, že výpověď má účinky výlučně vůči jeho osobě. Podáním řádné výpovědi nájmu jedním ze společných nájemců není dotčeno trvání nájmu bytu ostatních společných nájemců.
- 8.2.** Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu.
- 8.3.** Nájem bytu po jeho přechodu dle předchozího bodu skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku sedmdesáti let. Stejně tak to neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem

přešel, nedosáhla ke dni přechodu nájmu věku osmnácti let; v tomto případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.

- 8.4.** Splňuje-li více členů nájemcovy domácnosti podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně. Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu nehodlá pokračovat; nájem skončí k poslednímu dni v měsíci, v němž osoba splňující podmínky pro přechod nájmu bytu oznámí pronajímateli, že v nájmu nehodlá pokračovat. Je-li členem nájemcovy domácnosti nájemcův potomek, má přednostní právo, aby na něho přešla práva a povinnosti z nájmu. Je-li takových osob více, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně; každá z nich však může sama za sebe prohlásit, že v nájmu nechce pokračovat.
- 8.5.** Přejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, má pronajímatel právo požadovat po něm jistotu, pokud zemřelý nájemce jistotu nesložil. To platí i v případě, že pronajímateli vznikne povinnost vypořádat jistotu s nájemcovým dědicem.
- 8.6.** Pronajímatel a nájemce se výslovně dohodli, že nepřejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, nájem bytu se nedědí a skončí okamžikem smrti nájemce, přičemž nájemcův dědic je povinen bezodkladně byt vyklidit. Po dobu od skončení nájmu až do skutečného vyklizení a odevzdání bytu pronajímateli je nájemcův dědic povinen platit pronajímateli náhradu ve výši ujednaného nájemného.
- 8.7.** Není-li nájemcův dědic znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti, může pronajímatel byt vyklidit svépomocí. Věci z bytu pronajímatel uloží na náklad nájemcova dědice ve veřejném skladišti nebo u jiného schovatele; nepřeveze-li nájemcův dědic věci bez zbytečného odkladu, může je pronajímatel na jeho účet vhodným způsobem prodat.
- 8.8.** Výše uvedená úprava přechodu nájmu bytu se však neuplatní u bytů zvláštního určení, tzn. u bytů v domech s pečovatelskou službou a bezbariérových bytů, u kterých je v případě smrti nájemce přechod nájmu bytu vyloučen.



## 9. Skončení nájmu

- 9.1. Nájem bytu může vedle ostatních způsobů vyplývajících z obecně závazných právních předpisů skončit těmito způsoby:
- a) uplynutím doby nájmu,
  - b) dohodou smluvních stran,
  - c) výpovědí jedné ze smluvních stran,
  - d) úmrtím nájemce, nejde-li o společný nájem bytu a nedojde-li k přechodu nájmu bytu.
- 9.2. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem bytu sjednaný na dobu určitou nebo neurčitou písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou, a to bez udání důvodu.
- 9.3. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bytu sjednaný na dobu určitou nebo neurčitou písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou, a to z následujících důvodů:
- a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
  - b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází,
  - c) 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,
  - d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
- 9.4. Za hrubé porušení povinností nájemce mohou být považovány nejen případy výslovně uvedené v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“), jako je např. neoprávněný podnájem bytu, ale rovněž hrubé porušení jakýchkoli jiných povinností nájemce, zejména dopouští-li se nájemce porušení opakovaně, nebo neodstranil-li své závadné chování, popřípadě neodstranil-li protiprávní stav, ani po té, co byl pronajímatelem vyzván k nápravě.

- 9.5.** V závislosti na okolnostech případu může být za hrubé porušení povinností nájemce ve smyslu předchozího bodu považováno zejména:
- a)** odmítnutí umožnit pronajímateli prohlídku bytu (především za účelem kontroly způsobu jeho užívání), popř. přístup k němu za účelem potřebné opravy,
  - b)** nedodržení pravidel obvyklých pro chování v domě nebo rozumných pokynů pronajímatele, zejména obtěžování ostatních nájemců nad míru přiměřenou poměrům, např. nadměrným hlukem, pachem, hmyzem, nečistotami, neadekvátním chovem zvířat, nebo slovní či dokonce fyzické útoky vůči ostatním nájemcům nebo vůči pronajímateli,
  - c)** provádění stavebních úprav nebo jiných podstatných změn v bytě bez souhlasu pronajímatele,
  - d)** neoznámení zvýšení počtu členů domácnosti pronajímateli,
  - e)** přijetí nového člena domácnosti bez souhlasu pronajímatele, je-li souhlas vyžadován,
  - f)** skutečnost, že nájemce podniká nebo pracuje v bytě a tato činnost ztrpčuje nebo podstatně zhoršuje bydlení ostatním obyvatelům domu,
  - g)** skutečnost, že nájemce v bytě chová zvíře, které podstatně ztrpčuje nebo zhoršuje bydlení ostatním obyvatelům domu, nebo ohrozí ostatní obyvatele domu na životě či zdraví,
  - h)** opakované prodlení s placením nájemného, záloh na služby nebo nedoplatku z vyúčtování, nebo prodlení s těmito platbami delší než jeden měsíc.
- 9.6.** Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
- 9.7.** V případě, že nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, je pronajímatel oprávněn písemně vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu, byt odevzdal. Nájemce porušuje svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-li jinak závažně

škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

## **10. Odevzdání bytu po skončení nájmu**

- 10.1.** Nájemce je povinen odevzdat byt pronajímateli nejpozději v den, kdy nájem končí. Termín předání bytu je nájemce povinen předem dohodnout s pronajímatelem.
- 10.2.** Pokud po skončení nájmu pokračuje nájemce v užívání bytu, neužije se právní fikce dle ustanovení § 2285 občanského zákoníku, tzn. je vyloučeno, aby byl nájem automaticky prodloužen.
- 10.3.** Nájemce je povinen odevzdat byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Dále je nájemce povinen odstranit v bytě všechny stavební úpravy a jiné změny, ledaže pronajímatel při skončení nájmu netrvá na tom, aby nájemce uvedl byt do původního stavu. Uvede-li pronajímatel, že navrácení v předešlý stav nežádá, nevzniká nájemci právo na finanční vyrovnání v souvislosti s případným zvýšením hodnoty bytu. Zařízení a předměty upevněné ve zdech, podlaze a stropu bytu, které nelze odstranit bez nepřiměřeného snížení hodnoty nebo bez poškození bytu nebo domu, a pronajímatel z tohoto důvodu netrvá na jejich odstranění, přecházejí do vlastnictví pronajímatele bez nároku na finanční vyrovnání, ledaže se k tomu pronajímatel zavázal v rámci udělení souhlasu se stavebními úpravami bytu.
- 10.4.** Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče od bytu a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. Opustí-li nájemce byt takovým způsobem, že nájem lze bez jakýchkoli pochybností považovat za skončený, má se byt za odevzdaný ihned. Tím nejsou dotčeny povinnosti nájemce spojené s ukončením nájmu.
- 10.5.** Před odevzdáním bytu je nájemce povinen sjednat s pronajímatelem termín předběžné kontroly bytu (dále jen „**kontrola před odevzdáním bytu**“) za účelem posouzení stavu bytu a upřesnění požadavků na odstranění závad a provedení běžné údržby nebo drobných oprav bytu, o čemž bude pořízen zápis.

**10.6.** Nájemce je při předání bytu povinen postupovat dle přiměřených pokynů pronajímatele a provést nezbytné úkony dle zápisu z kontroly před odevzdáním bytu. V závislosti na stavu bytu je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce nejpozději do dne odevzdání bytu pronajímateli mj. učinil nebo zajistil provedení těchto úkonů:

- a)** demontáž plynoměru a elektroměru,
- b)** úplné a řádné vyklizení bytu i sklepu,
- c)** odstranění všech případných strukturovaných omítek, tapet a nástřiků ze stěn i z bytového jádra,
- d)** nátěr ústředního topení a stoupacího radiátorového potrubí v celém bytě, a to k tomu určenou barvou,
- e)** kontrola a zajištění funkčnosti a bezvadnosti všech oken v bytě a jejich příslušenství (žaluzie apod.),
- f)** odevzdání všech klíčů od bytu, domu, sklepu a schránky pronajímateli,
- g)** odstranění skob, držáků apod. z bytového jádra, včetně zatmelení děr, a nátěr bytového jádra světlou latexovou barvou z vnitřní strany (koupelna, WC, vč. zadní stěny), případně i z vnější strany (předsíň, kuchyň),
- h)** oprava spár obkladů a těsnění u vany a sprchového koutu,
- i)** očištění všech dveří a jejich předání v kompletním stavu, tj. včetně kování, funkčních zámků, klíčů, krycích lišt a skleněných výplní, případně provedení opravy dveří zatmelením a světlým nátěrem,
- j)** nátěr všech zárubní a prahů v bytě, včetně vstupních dveří,
- k)** očištění veškerých konstrukčních prvků v bytě, jako jsou vodovodní baterie, WC, splachovací nádrže, vany, kuchyňské linky (včetně vnitřní části, úchytek a závěsů), digestoře, infrazářiče, trouby, sporáky apod.,
- l)** kontrola a zajištění řádné funkčnosti a těsnosti splachování WC, vodovodních baterií, sprchy, manžety za WC apod.,
- m)** odstranění hřebíků, skob apod. ze stěn, řádné zatmelení děr, opravy poškozených omítek a následná výmalba celého bytu bílou barvou, včetně výmalby spíže, vestavěných skříní, NIKA skříní a sklepního boxu,

**n)** nátěr rámu, bočnic, dvířek a polic vestavných skříní, spíží, NIKA skříní a kontrola a zajištění funkčnosti zámků, magnetů a úchytek skříní,

**o)** odstranění veškerých dodělaných a nestandardních prvků (žaluzie, police, garnýže, sádkartonové úpravy, obložení a obklady, tapety, krytí polic a dveří vestavných skříní a spíží),

**p)** závěrečný úklid a vyčištění bytu, včetně balkónu a sklepu; vyčištění podlahy, všech obkladů a dlažeb,

**q)** odevzdání všech klíčů, případně čipů, od bytu, domu, sklepu, společných prostor a poštovní schránky pronajímateli.

**10.7.** Nesplní-li nájemce své povinnosti spojené s ukončením nájmu a odevzdáním bytu, je povinen pronajímateli nahradit veškerou škodu tím způsobenou, tj. zejména nahradit pronajímateli veškeré náklady spojené s uvedením bytu do původního stavu, provedením údržby a oprav bytu a vyklizením bytu, jakož i nahradit pronajímateli škodu za ušlé nájemné až do doby, kdy pronajímatel zajistil nebo mohl zajistit splnění povinností nájemce spojených s odevzdáním bytu svépomocí.

## **11. Kontaktní místa a osoby, doručování**

**11.1.** Pro kontakt s nájemci jsou určeny 3 agenturní pobočky v jednotlivých městských částech, tj.:

### Agentura Město

adresa: U Lesa 865/3a, Havířov-Město  
tel.: 596 808 124  
e-mail: mesto@mra.cz

### Agentura Podlesí

adresa: Družstevnická 1127/1, Havířov-Podlesí  
tel.: 596 416 722  
e-mail: podlesi@mra.cz

### Agentura Šumbark

adresa: Generála Svobody 266/15, Havířov-Šumbark  
tel.: 596 881 666  
e-mail: sumbark@mra.cz

- 11.2.** Samotnou péči o bytový fond zajišťují jednotliví správci domovního fondu (dále také jen „SDF“), kteří jsou v pracovní době k dispozici k řešení provozních záležitostí. SDF jsou mj. pověřeni ke komunikaci s nájemci ve věcech stížností, nahlašování závad, vstupu do bytu pro účely kontroly užívání bytu, odečtu měřidel apod., k upomínání nájemců s hrazením nájemného a dodržování jiných povinností nájemců, a dále k roznosu písemností adresovaných nájemcům a jejich zpětnému odběru a doručení pronajímateli.
- 11.3.** Veškeré kontaktní údaje, včetně kontaktních údajů na správce domovního fondu dle příslušných lokalit, jsou k dispozici na webových stránkách **www.mra.cz**.
- 11.4.** Písemnosti doručované mezi pronajímatelem a nájemcem mají právní účinky od okamžiku, kdy došly druhé straně.
- 11.5.** Nájemce je vždy oprávněn doručovat pronajímateli písemnosti do sídla MRA na adresu U Lesa 865/3a, Havířov-Město, případně na adresu některé z výše uvedených poboček; bude-li nájemce doručovat písemnosti adresované pronajímateli na jinou adresu, není oprávněn dovolávat se vůči pronajímateli účinků doručení, ani byla-li písemnost na této jiné adrese převzata.
- 11.6.** Pronajímatel je vždy oprávněn doručovat nájemci písemnosti na adresu, na které se nachází nájemcem užívaný byt v souladu s těmito Podmínkami. Nájemce má po dobu užívání bytu k dispozici poštovní schránku a odpovídá za její funkčnost a řádné označení svým jménem. Neoznačí-li nájemce řádně poštovní schránku svým jménem nebo jinak znemožní nebo nezajistí její využití pro potřeby doručování a z tohoto důvodu nebude nájemci doručena písemnost doručovaná nájemci pronajímatelem, platí, že nájemce vědomě zmařil dojití písemnosti a že písemnost nájemci došla okamžikem marného pokusu o její doručení do poštovní schránky nájemce.
- 11.7.** Doručuje-li pronajímatel písemnost osobním předáním v bytě užívaném nájemcem, tj. zpravidla formou osobní návštěvy správcem domovního fondu, platí, že písemnost řádně došla okamžikem jejího předání, bez ohledu na to, kdo písemnost v bytě nájemce převzal (zletilí členové domácnosti, podnájemce apod.), nejde-li zcela zjevně o osobu nevhodnou (děti mladší 15 let či osoby zjevně omezené ve svéprávnosti).

- 11.8.** Po dobu své delší nepřítomnosti v bytě, jako je např. dovolená, pracovní cesta apod., je nájemce povinen přijmout vhodná opatření, aby nebylo zmařeno doručování do poštovní schránky nájemce příslušející k bytu, např. zajistit si výběr schránky nebo přebírání pošty zmocněnou osobou, přesměrování zásilek u poskytovatele poštovních služeb apod. Neučiní-li nájemce tato opatření, nemůže se vůči pronajímateli dovolávat neúčinnosti doručení proto, že se s ohledem na svou nepřítomnost v bytě nemohl s obsahem písemnosti seznámit, ledaže nájemcova dlouhodobá nepřítomnost vznikla nenadále mimo vůli nájemce (např. z důvodu nečekané hospitalizace).
- 11.9.** Na základě písemné žádosti nájemce může pronajímatel ve výjimečných případech zvláštního zřetele hodných doručovat nájemci písemnosti na adresu odlišnou od adresy nájemcem užívaného bytu. Tím není dotčena povinnost nájemce zajistit využitelnost poštovní schránky příslušející k pronajatému bytu pro potřeby doručování písemností pronajímatelem a přijmout vhodná opatření, aby nebylo zmařeno doručování do této poštovní schránky; nesplní-li nájemce tyto své povinnosti, nemůže se vůči pronajímateli dovolávat neúčinnosti doručení.
- 11.10.** Po skončení nájmu a odevzdání bytu pronajímateli je nájemce povinen bezodkladně písemně oznámit pronajímateli svou novou adresu pro doručování, jakož i oznamovat pronajímateli veškeré její pozdější změny, a to po celou dobu, po kterou budou trvat jakékoli vzájemné pohledávky mezi nájemcem a pronajímatelem, nejméně však po dobu 24 měsíců od odevzdání bytu pronajímateli. Po odevzdání bytu bude pronajímatel doručovat nájemci písemnosti na poslední adresu, kterou nájemce pronajímateli písemně oznámil. Nesplní-li nájemce po odevzdání bytu svou povinnost oznámit pronajímateli písemně svou adresu a veškeré její změny, nebo nebude-li nájemci písemnost na tuto adresu možné doručit, platí, že nájemce vědomě zmařil dojití písemnosti a že písemnost nájemci došla okamžikem marného pokusu o její doručení na poslední známou adresu.

## **12. Pozdější změny Podmínek, závěrečná ustanovení**

- 12.1.** V návaznosti na vývoj legislativy, změnu provozních podmínek nebo organizačních postupů pronajímatele, je pronajímatel oprávněn změnit tyto Podmínky, a to v jejich celém rozsahu bez ohledu na to, zda je změna vyvolána okolnostmi, které pronajímatel mohl již při uzavření nájemní

smlouvy předpokládat, nebo změnou osobních nebo majetkových poměrů pronajímatele.

- 12.2.** Změnou Všeobecných podmínek nájmu lze nájemci uložit i nové, Všeobecnými podmínkami nájmu dosud neupravené, povinnosti, nelze však provést takovou změnu v právech a povinnostech smluvních stran, která by svou povahou významně měnila rozložení vzájemných práv a povinností a kterou by nájemce nemohl rozumně očekávat. Za takovou změnu se nepovažuje zejména změna v rozsahu poskytovaných služeb nebo způsobu jejich rozúčtování, změna nájemních podmínek vybavení bytu (zařizovacích předmětů), změna v povinnostech provádět běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu, změna pravidel obvyklých pro chování v domě a pokynů pronajímatele pro zachování náležitého pořádku, změna práv a povinností v souvislosti s úpravami a jinými změnami bytu nebo domu a změna práv a povinností v souvislosti s ukončením nájmu a vyklizením bytu.
- 12.3.** Změna Všeobecných podmínek nájmu bude nájemci závazně oznámena doručením písemného upozornění na změnu VPN (dále jen „**oznámení o změně VPN**“), a to nejméně 1 měsíc přede dnem, kdy má podle oznámení o změně VPN změna nabýt účinnosti. V oznámení o změně VPN pronajímatel uvede alespoň datum účinnosti změny, místo nebo způsob, jakým se nájemce může seznámit s novým zněním VPN a poučení o možnosti nájemce změny odmítnout a nájem bytu vypovědět.
- 12.4.** Celé znění nových VPN zpřístupní pronajímatel nájemci nejpozději ke dni doručení oznámení o změně VPN těmito způsoby:
- a) zveřejněním na webových stránkách [www.mra.cz](http://www.mra.cz),
  - b) zveřejněním ve společných prostorech předmětného domu (na domovní vývěsce, je-li v domě zřízena, nebo jiným vhodným způsobem),
  - c) zveřejněním v sídle a na pobočkách (agenturách) společnosti Městská realitní agentura, s.r.o.,

Na základě písemné nebo osobní žádosti je nájemce dále oprávněn vyzvednout si jedno vyhotovení nových VPN v sídle a na pobočkách (agenturách) společnosti Městská realitní agentura, s.r.o.

- 12.5.** Smluvní strany sjednávají nevyvratitelnou domněnku, že oznámil-li pronajímatel změnu VPN způsobem dle bodu 12.3. těchto Podmínek, pak



platí, že nájemce tuto změnu VPN přijal, jestliže nejpozději 1 den před oznámeným datem účinnosti nových VPN nedošlo pronajímateli nájemcovo písemné odmítnutí VPN spolu s výpovědí nájmu bytu. Nájemce je oprávněn odmítnout VPN písemně bez uvedení důvodu a na základě tohoto odmítnutí nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době, která běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla pronajímateli; právo vypovědět nájem na základě odmítnutí změny VPN má nájemce bez ohledu na ustanovení § 2287 občanského zákoníku také v případě nájmu sjednaného na dobu určitou. Odmítne-li nájemce nové VPN, aniž by nejpozději 1 den před oznámeným datem účinnosti nových VPN došla pronajímateli také nájemcova písemná výpověď nájmu bytu, k odmítnutí VPN se nepřihlíží a tyto jsou pro nájemce závazné od prvního dne jejich účinnosti. Ustanovením tohoto bodu není nijak dotčeno právo nájemce vypovědět nájem bytu kdykoli po účinnosti nových VPN na základě příslušných zákonných ustanovení.

#### **12.6. Tyto Podmínky nabývají účinnosti dne 1. 7. 2019.**

##### **Pronajímatel:**

**statutární město Havířov**

**v.z.**

**Městská realitní agentura, s.r.o.**

**Ing. Jiří Lankočí a Róbert Masarovič, MSc.**

**jednatelé**

**mra**

[www.mra.cz](http://www.mra.cz)

Datum vydání:  
květen 2019