

Podmínky nájmu bytů společnosti RESIDOMO, s.r.o.

Společnost RESIDOMO, s.r.o. vydává následující podmínky nájmu bytů. Tyto podmínky upravují bližším způsobem práva a povinnosti smluvních stran týkající se nájemního vztahu k bytu ve vlastnictví společnosti RESIDOMO, s.r.o. založeného příslušnou nájemní smlouvou (dále jen „Podmínky“).

Tyto Podmínky jsou veřejně dostupné na internetových stránkách www.residomo.cz společnosti RESIDOMO, s.r.o. (dále jen „pronajímatel“), v jeho sídle a jeho provozovnách.

Veškeré definice specifikované v příslušné nájemní smlouvě se použijí i v těchto Podmínkách a definice specifikované v těchto Podmínkách se použijí i v příslušné nájemní smlouvě, zejména:

Inflační doložka:

Sazba nájemného bude každoročně navýšena o tolik procent, kolik činí v procentech vyjádřená míra inflace, určená dle indexu nárůstu cen spotřebního zboží stanoveného přísl. správním orgánem ČR za bezprostředně předcházející kalendářní rok; plus o částku alikvotního podílu případného navýšení daně z nemovitostí připadající na m² podlahové plochy určené na základě poměru podlahové plochy předmětného bytu k součtu podlahových ploch všech bytů předmětné nemovitosti podléhající uvedené dani.

I. Změny nájemného, jiných plateb a vyúčtování

1.1. Se změnou výše nájemného bude nájemce seznamován formou nového Evidenčního listu, který mu pronajímatel doručí (zpravidla doručením nového Evidenčního listu do poštovní schránky nájemce) vždy do:

(i) 30. listopadu předcházejícího roku u navýšení nájemného o pevně stanovenou částku či pevně stanovenou procentuální výši dle příslušné nájemní smlouvy (mimo navýšení dle inflační doložky). Povinnost platit takto navýšené nájemné vzniká nájemci od 1. ledna následujícího roku.

(ii) 28. února daného roku u navýšení nájemného dle Inflační doložky dle příslušné nájemní smlouvy. Povinnost platit takto zvýšené nájemné vzniká nájemci již za první měsíc následující po měsíci, ve kterém byl nájemci doručen nový Evidenční list.

1.2. Měsíční výše úhrad plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících služeb (dále jen „jiné platby“) je stanovena jako poměrná část (1/12) celkových ročních nákladů, které pronajímatel obvykle vynaloží na zajištění dodávky těchto plnění a služeb nájemci, s ohledem na počet osob v domácnosti. Plnění a služby, které nebude pronajímatel nájemci poskytovat, a nebudou předmětem výše uvedené měsíční úhrady, je nájemce oprávněn zajistit si vlastním jménem a na vlastní náklady. V případě zvýšení nákladů ze strany dodavatelů plnění a služeb, nebo v případě změny právních či cenových předpisů či změně okolností rozhodných pro stanovení výše plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu, je pronajímatel oprávněn jednostranně upravit měsíční výši jiných plateb. Takto upravenou měsíční výši jiných plateb je nájemce povinen začít hradit od prvního dne měsíce, ve kterém bylo nájemci doručeno písemné oznámení pronajímatele o úpravě těchto jiných plateb (zpravidla doručením nového evidenčního listu do poštovní schránky nájemce).

1.3. Nájemné a jiné platby dle předchozího odstavce jsou splatné do pátého dne příslušného měsíce, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví příslušné nájemní smlouvy nebo na jiný účet, který pronajímatel oznámí písemně nájemci nejméně deset dní před dnem splatnosti. Za den úhrady se považuje den připsání předmětné částky na účet pronajímatele.

1.4. Pronajímatel vždy do 4 měsíců od skončení příslušného kalendářního roku předloží nájemci vyúčtování měsíčních úhrad jiných plateb a skutečných nákladů vynaložených pronajímatelem na úhradu těchto plnění a služeb spolu s určením způsobu vypořádání případných přeplatků či nedoplatků.

1.5. V případě, že nájemce nezplatí nájemné řádně a včas, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení ve výši 25 % ročně z dlužné částky.

II. Práva a povinnosti

2.1. Nájemce je oprávněn byt využívat výlučně pro ubytování sebe a osob, které jsou označeny v příslušné nájemní smlouvě.

Za návštěvu bytu se pro účely příslušné nájemní smlouvy považuje pobyt jiné osoby v bytě odlišné od nájemce, či osob, které jsou označeny v příslušné nájemní smlouvě, po nepřetržitou dobu maximálně 21 dní, celkově však maximálně 60 dní v jednom kalendářním roce. Nájemce není oprávněn přijmout nového člena do své domácnosti bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, pokud se nejedná o osobu blízkou. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to nejpozději do 15 dnů. V písemném oznámení je nájemce povinen uvést jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Nesplní-li nájemce tuto povinnost do 2 měsíců co změna nastala, je pronajímatel oprávněn nájem bytu vypovědět dle příslušných ustanovení občanského zákoníku.

2.2. Nájemce a ten, kdo s ním byt užívá, jsou povinni užívat byt řádně a řídit se aktuálním domovním řádem, který je vyvěšen v domě a dalšími pokyny pronajímatele. Nájemce odpovídá za veškeré škody způsobené jím nebo osobami, které s ním bydlí, nebo osobami, jimž umožní do domu nebo bytu přístup.

2.3. Nájemce a ten, kdo s ním byt užívá, jsou povinni udržovat byt a dům v čistotě a v dobrém stavu. Jsou rovněž povinni dbát na to, aby veškerá zařízení včetně spotřebičů byly v pořádku, bez závad a v provozuschopném stavu dle platných předpisů.

2.4. Nájemce se zavazuje hradit za úklid vnitřních společných prostor domu finanční plnění uvedené v Evidenčním listu. V případě, že pronajímatel službu úklidu vnitřních společných prostor domu nezajišťuje, zavazuje se nájemce provádět úklid vnitřních společných prostor domu sám a na své náklady.

2.5. Při poruchách a poškozeních na zásobovacích vedeních je nájemce povinen neprodleně zajistit přerušeni příslušného přívodu a o poruše neprodleně vyrozumět pronajímatele.

2.6. Nájemce provádí a hradí běžnou údržbu bytu a drobné opravy související s užíváním bytu ve smyslu ust. 2257 Občanského zákoníku. Pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy související s užíváním bytu vymezuje Nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Nájemce je povinen provádět na své náklady zejména opravy, pravidelné prohlídky a čištění vodovodních výtoků, odsavačů par, digestoří, mísících baterií, sprch, ohřivačů vody, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vařičů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní, 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 termostátů etážového topení, výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt.

Uzavřením nájemní smlouvy nájemce přebírá odpovědnost za provoz plynových a elektrických spotřebičů v bytě, je povinen tyto spotřebiče udržovat ve stavu zaručujícím bezpečnost majetku a osob a provádět jejich pravidelnou údržbu, servis a čištění dle pokynů a návodu výrobce, platných právních předpisů a technických norem. 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 dodávajících plyn a o všech dalších souvisejících skutečnostech. Nájemce nesmí provést spuštění dodávky plynu svépomocí nebo prostřednictvím třetí osoby.

2.7. Nájemce ani ten, kdo s ním byt užívá, nejsou oprávněni provádět na předmětu nájmu jakékoli stavební změny nebo změny na instalacích.

Nájemce ani ten, kdo s ním byt užívá, nejsou oprávněni provádět na předmětu nájmu ani jiné zásadní změny nebo úpravy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce provede v bytě nebo v budově, ve které se byt nachází, bez souhlasu pronajímatele instalaci, výměnu či jakoukoliv změnu plynových či elektrických spotřebičů nebo rozvodů, odpovídá v celém rozsahu za stav a provoz těchto věcí a je povinen tyto věci udržovat ve stavu zaručujícím bezpečnost majetku a osob, a provádět jejich pravidelnou údržbu, servis a čištění dle pokynů a návodu výrobce, platných právních předpisů a technických norem.

2.8. Nájemce a ten, kdo s ním byt užívá, se zavazují dodržovat obecně závazné bezpečnostní, požární a hygienické předpisy.

2.9. Nájemce a ten, kdo s ním byt užívá, se zavazují neznečišťovat společné prostory domu, neumísťovat v nich žádné předměty.

2.10. Nájemce a ten, kdo s ním byt užívá, se zavazují zachovávat v domě klid tak, aby nad míru obvyklou nebyli rušeni ostatní uživatelé. Berou na vědomí, že je zejména nutno respektovat dobu tzv. nočního klidu mezi 22.00 až 6.00 hod. Chovat domácí zvířata v bytě je povoleno pouze běžným způsobem s ohledem na vlastnosti bytu tak, aby nedocházelo k obtěžování ostatních uživatelů domu nad míru přiměřenou poměrům.

2.11. Nájemce ani ten, kdo s ním byt užívá, nejsou oprávněni bez předcházejícího písemného souhlasu pronajímatele v bytě pracovat nebo podnikat. Nejsou rovněž oprávněni umístit v bytě, ve společných prostorách domu nebo na domě jakékoli označení související s podnikáním ani v bytě zřídit sídlo jakékoli právnické osoby či místo podnikání jakékoli fyzické osoby či jakéhokoli jiného subjektu.

2.12. Nájemce je povinen umožnit dle předchozí výzvy pronajímatele v přiměřenou denní dobu pronajímateli či jeho zmocněným zástupcům a osobám jej provázejícím přístup do bytu za účelem:

a) prohlídky bytu

b) provedení potřebné opravy nebo údržby zejména na zařízeních pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i k provedení odpočtu měřených hodnot, případně za účelem instalace a údržby dalších technických zařízení, pokud jsou umístěna v bytě,

c) kontroly stavu bytu a posouzení potřeby případných oprav či jiného zajištění provozuschopnosti bytu,

d) prohlídky bytu v době 3 měsíců před skončením nájmu za účelem jeho ukázky potenciálním nájemcům.

Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než 2 měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně označí pronajímateli osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí.

2.13. Nájemce je povinen sdělit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 15 dnů, skutečnost, že byt byl distribuční společností odpojen od přívodu el. energie z důvodů na straně nájemce.

2.14. Nájemce je oprávněn dát byt do podnájmu pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. Porušení této povinnosti je hrubým porušením povinnosti nájemce a výpovědním důvodem.

2.15. V případě ukončení nájemního vztahu je nájemce nebo ten, kdo s ním byt užívá, povinen zrušit údaj o svém místě trvalého pobytu v bytě, a to nejpozději do 30 dnů po ukončení nájemního vztahu k bytu.

2.16. Nájemce je povinen při uzavření příslušné nájemní smlouvy sdělit pronajímateli aktuální kontaktní údaje, zejména dostupné telefonní číslo, e-mailovou adresu (pokud je tato k dispozici) a korespondenční adresu. V případě změny těchto údajů je nájemce povinen jejich změnu oznámit pronajímateli do 10 dnů ode dne změny.

2.17. V případě porušení povinností nájemce sjednaných v bodech 2.1., 2.9., 2.12., 2.13., nebo 2.16. tohoto článku je nesporné, že pronajímateli porušením těchto povinností vzniká ať již majetková či nemajetková újma, přitom z důvodů náročného vyčíslování újmy platí, že při jednotlivém porušení těchto povinností je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení paušální náhrady ve výši 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení povinností uvedených v bodech 2.1, 2.12., 2.13., nebo 2.16. tohoto článku a 5.000 Kč (slovy: pět tisíc korun českých) za každý jednotlivý případ porušení povinností uvedených v bodě 2.9. tohoto článku. V případě porušení povinností nájemce sjednaných v bodě 2.15. tohoto článku je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci zaplacení sankce z titulu prodlení ve výši 1.000 Kč (slovy: jeden tisíc korun českých) za každých započatých 30 dnů porušování povinnosti.

2.18. V případě, že nájemce neumožní instalaci měřidla podle zákona o metrologii (např. vodoměr) nebo zařízení pro rozdělování nákladů na vytápění (indikátor topných nákladů) nebo v případech prokázaného ovlivňování měření nebo zásahu do systému rozvodného zařízení provedeného nájemcem ve svůj prospěch a/nebo v neprospěch ostatních nájemců, a v případě, že nájemce neumožní odečet instalovaného měřidla, pak při vyúčtování:

a) dodávky TUV bude nájemci vyúčtována spotřební složka TUV ve výši příslušného násobku průměrné spotřební složky nákladů připadající na 1 m² podlahové plochy bytu dle platných právních předpisů

b) dodávky tepla (vytápění) bude nájemci vyúčtována spotřeba dle platných právních předpisů

c) dodávka SV bude nájemci vyúčtována jako poměrná část nákladu na dodávku SV ve výši:

- průměrné spotřeby SV minulého zúčtovacího období v případech, kdy nedošlo ke změně odběrových poměrů

- v případech, kdy není známá výše odběru nebo při změně odběrových poměrů, ve výši ročního směrného čísla potřeby vody v souladu s vyhl. č.428/2001 Sb.

2.19. Pronajímatel a nájemce se při uzavření příslušné nájemní smlouvy dohodli za účelem udržení kvalitních a hygienicky nezávadných podmínek bydlení ve smyslu ustanovení § 2272 odst. 3 OZ na maximální obsazenosti bytu. V návaznosti na výše uvedené smluvní strany sjednaly, že byt je určen k ubytování maximálně níže uvedeného počtu osob (pokud není mezi stranami písemně dohodnuto jinak):

Byt o velikosti 1+1, 1+0, 1+kk	max. 4 osoby
Byt o velikosti 2+1, 2+0, 2+kk	max. 5 osob
Byt o velikosti 3+1, 3+0, 3+kk	max. 6 osob
Byt o velikosti 4+1, 4+0, 4+kk a větší	max. 7 osob

2.20. Nájemce je povinen v případě, že po pronajímateli požaduje provedení určitého administrativního úkonu (např. vydání potvrzení apod.), zaplatit pronajímateli administrativní poplatek ve výši zveřejněné v sídle pronajímatele a v jeho provozovnách.

III. Prohlášení nájemce

3.1. Nájemce podpisem příslušné nájemní smlouvy výslovně prohlašuje, že:

1) si byt prohlédl před uzavřením příslušné nájemní smlouvy, a že mu jsou dobře známy všechny skutečnosti týkající se bytu. Nájemce výslovně prohlašuje, že byt je ve stavu způsobilém řádnému užívání pro účely bydlení, není-li v příslušné nájemní smlouvě uvedeno jinak;

2) se řádně seznámil s obsahem Dohody o způsobu rozúčtování vodného a stočného mezi pronajímatelem a nájemcem (pokud byla pro dům, ve kterém se nachází byt, uzavřena) a že k této Dohodě přistupuje, přičemž příslušná nájemní smlouva se tak stává přílohou Dohody o způsobu rozúčtování SV pro daný dům;

3) se řádně seznámil s maximálním počtem osob, které mohou byt užívat (viz bod 2.19. Podmínek);

4) souhlasí s tím, aby pronajímatel dle svého rozhodnutí zahájil vytápění bytu i mimo otopné období, vyžaduje-li to průběh venkovních teplot a připouští-li to technické a zásobovací podmínky;

5) že v případě skončení nájmu, resp. po skončení oprávnění byt užívat, byt nejpozději posledního dne trvání nájmu, resp. posledního dne trvání oprávnění byt užívat, dobrovolně vyklidí a předá jej pronajímateli bíle vymalovaný, a to ve stavu, v jakém jej přebíral, přičemž se přihlíží pouze k obvyklému opotřebení. O předání bytu pořídí smluvní strany předávací protokol, ve kterém bude popsán stav bytu a který obě strany podepíší (viz bod 4.2. těchto Podmínek).

IV. Zánik nájmu

4.1. Nájem bytu zaniká:

1. uplynutím doby, na níž byl nájem sjednán,
2. písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem k datu, které sjednají,
3. písemnou výpovědí nájemce ze zákonem stanovených důvodů s tříměsíční výpovědní dobou,
4. písemnou výpovědí pronajímatele ze zákonem stanovených důvodů s výpovědními dobami stanovenými zákonem,
5. jinými způsoby předpokládanými OZ, příslušnou nájemní smlouvou nebo těmito Podmínkami.

4.2. Při skončení nájmu, resp. po skončení oprávnění předmětný byt užívat, je nájemce povinen předat byt bíle vymalovaný a ve stavu, v jakém jej přebíral, přihlíží se pouze k obvyklému opotřebení. O předání pořídí smluvní strany zápis, který podepíší. Pronajímatel je povinen předat nájemci kopii tohoto protokolu.

4.3. V případě prodlení nájmu s vyklizením a/nebo předáním bytu pronajímateli po skončení nájemního poměru, resp. po skončení oprávnění byt užívat, je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci do doby odevzdání vyklizeného bytu náhradu stanovenou v ustanovení § 2295 OZ a jiné platby sjednané v Nájemní smlouvě z titulu bezdůvodného obohacení.

4.4. Pokud nájemce vyklidí bez důvodů byt před uplynutím sjednané doby nájmu dle této smlouvy, je povinen zaplatit pronajímateli nájemné a jiné platby sjednané v Nájemní smlouvě za dobu, která do skončení nájmu zbývá, nedohodne-li se s pronajímatelem písemně jinak.

4.5. V případě prodlení nájmu s vyklizením a/nebo předáním bytu pronajímateli po skončení nájemního poměru, resp. po skončení oprávnění byt užívat, delším než sedm (7) dní je pronajímatel oprávněn požadovat po nájemci do doby odevzdání vyklizeného bytu mimo plateb uvedených v bodě 4.3. těchto Podmínek také zaplacení náhrady škody v paušální výši 20.000 Kč.

4.6. V případě, že počet uživatelů bytu včetně nájemce překročí sjednaný počet osob (viz bod 2.19. těchto Podmínek), jedná se o hrubé porušení povinnosti nájemce a pronajímatel je oprávněn příslušnou nájemní smlouvu vypovědět.

V. Závěrečná ustanovení

5.1. Pokud by byla jednotlivá ustanovení příslušné nájemní smlouvy shledána neplatnými nebo neúčinnými, nedotýká se tato neplatnost nebo neúčinnost platnosti a účinnosti dalších ustanovení smlouvy, ani smlouvy jako celku. V takovém případě platí za přijatá ta ujednání, která jsou právně platná a účinná a co nejvíce se přibližují původnímu cíli sledovanému stranami při uzavření příslušné nájemní smlouvy.

5.2. Doručování nájemníkovi se provádí osobně nebo doporučeným dopisem zaslaným do vlastních rukou na adresu bytu nebo jinou adresu účastníka, kterou nájemník prokazatelně písemně sdělí pronajímateli. Odepře-li nájemce písemnost přijmout nebo ji pošta vrátí jako nedoručitelnou, považuje se písemnost za doručenou dnem, kdy její přijetí bylo odepřeno nebo poštou vráceno pronajímateli jako nedoručitelné. U všech písemností doručovaných nájemci do vlastních rukou se připouští náhradní doručení. Nájemce výslovně prohlašuje, že se s výše uvedenými Podmínkami v celém rozsahu seznámil, porozuměl jim, souhlasí s nimi a zavazuje se jimi řídit.

V Ostravě dne

..... nájemce

RESIDOMO, s.r.o.

Gregorova 2582/3, 702 00 Ostrava

Linka RESIDOMO 840 114 115

E-mail: info@residomo.cz

Společnost je zapsaná v Obchodním rejstříku

vedeném Krajským soudem v Ostravě, sp. zn. C 66812

IČ: 05253268

DIČ: CZ 699002915

RESIDOMO 