Heimstaden
přátelský domov

Podmínky nájmu bytů společnosti Heimstaden Czech s.r.o.
platné od 27. 5. 2020

Společnost Heimstaden Czech 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

Heimstaden Czech s.r.o. založeného příslušnou nájemní smlouvou (dále jen **„Podmínky“**). Tyto Podmínky jsou veřejně dostupné na internetových stránkách www.heimstaden.cz společnosti Heimstaden Czech 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. Nájemné, úhrady plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících služeb 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 28. února daného roku. 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 změn 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). Pronajímatel si vyhrazuje právo zajistit dle svého rozhodnutí nájemci další plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby hrazené nájemcem.

1.3. Nájemné a jiné platby dle předchozího odstavce jsou splatné do dvacátého (20) 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. Nájemce tímto ve smyslu ust. § 1933 odst. 1 občanského zákoníku určuje pro veškerá finanční plnění, která uhradí pronajímateli na základě této smlouvy a dále z titulu užívání bytu po skončení této smlouvy (mimo finančních plnění uhrazených nájemcem s variabilním symbolem, který byl nájemci písemně sdělen pronajímatelem v souvislosti s vymáháním dluhu), že tato finanční plnění, ať již budou v jakékoliv výši, budou započtena nejprve na závazek k úhradě nájemného a jiných plateb vztahujících se k měsíci, ve kterém bylo dané finanční plnění uhrazeno, tzn. zejména připsáno na účet pronajímatele nebo složeno v hotovosti v pokladně pronajímatele, případně vztahujících se k předcházejícímu měsíci, pokud bylo finanční plnění uhrazeno do pátého (5) dne v měsíci a splatnost nájemného je sjednána do pátého (5) dne následujícího měsíce (dále jen „Nájemné v daném měsíci“), nebo na závazek k vrácení bezdůvodného obohacení vzniklého bezesmluvním užíváním bytu v měsíci, ve kterém bylo dané finanční plnění uhrazeno, tzn. zejména připsáno na účet věřitele

nebo složeno v hotovosti v pokladně pronajímatele (dále jen „Bezdůvodné obohacení v daném měsíci“). Až poté, co bude Nájemné v daném měsíci a/nebo Bezdůvodné obohacení v daném měsíci zcela uhrazeno, započítává se zbylé finanční plnění na jiný dříve splatný závazek nájemce. Výše uvedené neplatí pro případ, když nájemce uhradí pronajímateli částku, která zcela odpovídá výši nedoplatku z vyúčtování měsíčních úhrad jiných plateb, plnění a služeb spojených s užíváním bytu, sníženého o úrok ze složené jistoty či kauce; v takovém případě se tato platba nájemce započte na tento nedoplatek. Nájemce výslovně konstatuje, že s výše uvedeným určením ve smyslu ust. § 1933 odst. 1 občanského zákoníku souhlasí s tím, že k jakémukoliv jinému určení nájemce, které bude v rozporu s výše uvedeným ujednáním, nebude pronajímatel přihlížet.

1.5. 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.

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

1.7. Všechny odchozí platby pronajímatele ve prospěch nájemce (ať již vyrovnání přeplatků vyplývajících z vyúčtování úhrad plnění spojených s užíváním bytu nebo s ním souvisejících služeb, vrácení jistoty, případně jakékoliv jiné platby) mohou být prováděny pouze bezhotovostní platbou z bankovního účtu pronajímatele na bankovní účet nájemce, nebo na jiný jím určený bankovní účet. V případě, že nájemce bude požadovat provedení odchozí platby jiným způsobem, je povinen zaplatit pronajímateli administrativní poplatek dle bodu 2.20. těchto Podmínek.

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 přerušení 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, mísicích baterií, sprch, ohřívačů 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 termostatů 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 dodávající plyn a o všech dalších souvisejících skutečnostech. Nájemce nesmí provést spuštění dodávky plynu svépomocí nebo prostřednictvím třetí osoby.

V případě, že jsou okna v bytě vybavena okenními větracími štěrbinami, které zajišťují přívod vzduchu pro plynové spotřebiče typu B, je nájemce povinen zajistit, aby tyto okenní větrací štěrbiny byly jak z vnitřní, tak i z vnější strany okna volně přístupné a plně funkční, tzn. nájemce je povinen zajistit zejména, aby tyto štěrbiny nebyly žádným způsobem zastavovány, zakrývány, přelepovány, ucpávány a ani jiným způsobem snižována jejich funkčnost, ani toto neumožnit třetím osobám. Správná funkce těchto štěrbin je důležitá pro správnou funkci plynových spotřebičů, a jakýmkoliv omezením jejich funkčnosti vzniká nebezpečí ohrožení života či zdraví osob užívajících byt, či nebezpečí vzniku škody na majetku. Nájemce je srozuměn s tím, že v případě porušení svých povinností sjednaných v tomto odstavci odpovídá v celém rozsahu za jakoukoliv způsobenou škodu či jiné následky.

V případě, že není pronajímatelem nájemci poskytována služba čištění komínů, nesmí nájemce žádným způsobem používat komín v bytě (pokud se v bytě nachází). Nájemce je povinen zajistit, že nebudou jakkoliv otevírány uzavřené (zejména zazděné či zaslepené) komínové průduchy, ani jakkoliv používány (zejména jako vývod kouřovodu krbů, kamen apod.), zacpávány, ani do nich vhazovány či vkládány jakékoliv předměty, ani toto neumožnit třetím osobám. Jakýmkoliv porušením povinností sjednaných v tomto odstavci vzniká nebezpečí ohrožení života či zdraví osob, či nebezpečí vzniku škody na majetku. Nájemce je srozuměn s tím, že v případě porušení svých povinností sjednaných v tomto odstavci odpovídá v celém rozsahu za jakoukoliv způsobenou škodu či jiné následky.

V případě, že je v bytě instalován detektor oxidu uhelnatého, je nájemce povinen udržovat tento detektor v provozuschopném stavu, zejména pravidelně měnit baterie. Nájemce nesmí detektor demontovat. Pronajímatel výslovně upozorňuje nájemce, že pokud nebudou plynové spotřebiče řádně udržovány, čištěny a kontrolovány, může docházet k drobným únikům spalin do místnosti. Tyto drobné úniky nebudou detektorem zjištěny, neboť jejich intenzita nedosáhne limitu nebezpečnosti, nicméně dojde k poškození daného detektoru a snížení jeho citlivosti. Jakýmkoliv omezením funkčnosti detektoru vzniká nebezpečí ohrožení života či zdraví osob užívajících byt, či nebezpečí vzniku škody na majetku. Nájemce je povinen zajistit řádnou údržbu, čištění a kontrolu plynových spotřebičů v bytě (např. i prostřednictvím placené služby poskytované pronajímatelem). Nájemce je srozuměn s tím, že v případě porušení svých povinností sjednaných v tomto odstavci odpovídá v celém rozsahu za jakoukoliv způsobenou škodu či jiné následky.

Pokud bude do bytu zajištěna dodávka plynu, je pronajímatel oprávněn jednostranně ukončit dodávky plynu do bytu a do příslušného domu, ve kterém se byt nachází, odstranit všechny vnitřní rozvody plynu v tomto domě a v bytě a nahradit stávající plynový sporák v bytě vhodným elektrickým spotřebičem, přičemž nájemce je povinen všechny tyto změny umožnit.

V případě, že je v bytě nebo v jiném předmětu nájmu umístěno elektronické monitorovací zařízení zajišťující monitoring výstupu důlních plynů na povrch, je nájemce povinen uzavřít s provozovatelem tohoto zařízení smlouvu upravující provoz a údržbu tohoto zařízení. Nájemce je povinen strpět umístění a provozování tohoto zařízení v bytě či jiném předmětu nájmu a umožnit provozovatelem tohoto zařízení vstup v souvislosti s provozem, opravami a údržbou tohoto zařízení.

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, jsou oprávněni v bytě pracovat nebo podnikat, pouze pokud to nezpůsobí zvýšené zatížení pro byt nebo dům. Nájemce ani ten, kdo s ním byt užívá, nejsou bez předcházejícího písemného souhlasu pronajímatele oprávněni umístit v bytě, ve společných prostorách domu nebo na domě jakékoliv 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 tuto skutečnost prokázat pronajímateli, a to nejpozději do 7 dnů od předání bytu pronajímateli. V případě, že nájemce tuto povinnost v této lhůtě nesplní, je pronajímatel oprávněn zajistit zrušení údaje o místě trvalého pobytu v bytě sám na náklady nájemce, přičemž nájemce je srozuměn s tím, že náklady na toto zrušení činí minimálně 500,- Kč.

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.

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, požadavek na provedení odchozí platby jiným způsobem než dle bodu 1.7 Podmínek, 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 prohlédnul 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;
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).
6) souhlasí s tím, aby pronajímatel označil pro účely doručování poštovních zásilek domovní zvonek bytu a poštovní schránku patřící k bytu jménem a příjmením nájemce a číslem bytu.

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 nájemce 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 nájemce 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 nájemci se provádí osobně, elektronicky na emailovou adresu uvedenou v záhlaví Nájemní smlouvy nebo dopisem zaslaným na adresu bytu nebo jinou adresu, kterou nájemce 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 . . . . . .