

Smlouva o nájmu bytu č. OM-2012-0229

uzavřená podle § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

Prokešovo náměstí 8, 729 29 Ostrava - Moravská Ostrava

Ing. Ivona Vaňková, vedoucí odboru majetkového, zmocněná k podepisování smluv o nájmu bytů usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 0685/RMOB1014/13/11 ze dne 9. 6. 2011.

IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Bankovní spojení: Komerční banka a. s.
pobočka Ostrava
Číslo účtu:
VS: 0185006004

dále jen **pronajímatel**

a

Armáda spásy v ČR

Petržilkova 2565/23, 150 00 Praha 5

Zastoupena panem Antonínem Plachým, ředitelem organizační jednotky Armáda spásy Prevence bezdomovectví, na základě plné moci ze dne 1. 2. 2009

IČ: 40613411
Bankovní spojení: Československá obchodní banka, a. s.
pobočka Ostrava
Číslo účtu:

dále jen **nájemce**

Obsah smlouvy

Článek I.

Předmět nájmu, jeho příslušenství a rozsah užívání bytu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem obytného domu č. p. 185, na ulici Hlučínská č. or. 64, v k. ú. Přívoz, obec Ostrava.
2. Pronajímatel přenechává nájemci, v domě uvedeném v odstavci 1. tohoto článku, do užívání byt číslo 6 v 3. nadzemním podlaží tohoto domu, sestávající ze 2 pokojů, 1 kuchyně. K bytu náleží předsíň, WC, koupelna, spíž, balkón. Toto příslušenství je blíže specifikováno ve „Výpočtovém listu“, který je nedílnou součástí této smlouvy. Jedná se o byt se standardním vybavením, s ústředním vytápěním (lokálním plynovým).
3. Údaje týkající se stavu, rozsahu vybavení, zařízení a příslušenství bytu uvedeného v odstavci 1. tohoto článku jsou uvedeny ve „Výpočtovém listu“, který je nedílnou součástí této smlouvy a v „Předávacím protokolu bytu“, který nájemce obdrží při předání bytu do užívání.
4. Osoby užívající byt se souhlasem pronajímatele i nájemce jsou uvedeny ve „Výpočtovém listu“, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Článek II.

Projevy vůle

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává nájemci za nájemné do užívání byt specifikovaný v článku I. této smlouvy, a to k zajištění bydlení osobám uváděným ve „Výpočtovém listu“ této smlouvy, které jsou zařazeny do programu statutárního města Ostrava Sociální inkluze Ostrava a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zajistit užívání tohoto bytu v souladu se zákonem a touto smlouvou.
2. Pronajímatel přenechává nájemci byt ve stavu způsobilém k bydlení.

Článek III.

Doba trvání nájmu, nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu, kauce

1. Nájem bytu dle článku I. se sjednává na dobu **určitou, od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2014.**
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě dodržování všech povinností nájemce uvedených v nájemní smlouvě a povinností uvedených v § 687 až § 695 občanského zákoníku, v platném znění a za předpokladu, že nájemce nesdělí nejpozději ve lhůtě jednoho měsíce před uplynutím sjednané doby nájmu, že po uplynutí této doby nájmu již nehodlá byt nadále užívat, bude se nájemní smlouva dále obnovovat vždy o sjednanou dobu – tj. 12 měsíců, za stejných podmínek, jaké jsou uvedeny v nájemní smlouvě, a to uzavřením dodatku k nájemní smlouvě. K obnovení nájemního vztahu nedojde, bude-li nájemce porušovat své povinnosti uvedené v této nájemní smlouvě, nebude-li byt využívat pro účely sjednané ve článku II. bodu 1. této smlouvy, případně bude-li porušovat své povinnosti vyplývající mu ze zákonné právní úpravy nájmu bytu, zejména bude-li mít k datu skončení platnosti sjednané doby nájmu dluh na nájmu bytu v jakékoli výši, nebo dluh na zálohách na služby spojené s užíváním bytu, dluh na vyúčtování služeb spojených s užíváním daného bytu včetně příslušenství těchto dluhů případně, bude-li nájemce prokazatelně porušovat dobré mravy v domě nebo své povinnosti vyplývající z obecné právní úpravy nájmu bytu.
3. Nájemné je v době uzavírání této smlouvy stanoveno dohodou, ve výši 51,73 Kč/m²/měsíc. Celková výše nájemného, účtovaná pronajímatelem za plochu bytu i výše záloh na jednotlivé služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním bytu, je uvedena ve „Výpočtovém listu“.

4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že od roku následujícího po uzavření této smlouvy, po celou dobu trvání nájmu, může pronajímatel uplatnit jednostranné navýšování nájemného o koeficient růstu inflace vyhlášený statistickým úřadem, vyjadřující průměrnou míru inflace za předchozí rok, a to vždy k datu 1. července daného roku. O navýšení nájemného uvědomí nájemce zasláním nového „Výpočtového listu“.
5. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zálohy na služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním bytu měsíčně, vždy nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu do pěti dnů po tomto termínu, bude pronajímatelem, dle ustanovení § 697 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, uplatněn poplatek z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.
6. Nájemce souhlasí se způsobem úhrady nájemného, prostřednictvím bezhotovostního převodu částky na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemné za první kalendářní měsíc, ve kterém nájemní vztah vznikl, může být nájemcem uhrazen v hotovosti, na pokladnu nebo účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy.
7. Nájemce se zavazuje uhradit pronajímateli náklady na služby spojené s užíváním bytu, kterými se rozumí zejména dodávka tepla pro vytápění, teplé užitkové vody, studené vody a stočného, odvádění odpadních vod kanalizacemi, osvětlení společných prostor (náklady na elektrickou energii, opravy elektrického ovládání domovních dveří, opravy venkovních zvonků, opravy schodišťových automatů, výměny žárovek, výměny osvětlovacích těles, apod.), provoz výtahu (zejména náklady na elektrickou energii, na průběžné opravy, náklady na provoz, údržbu, prohlídky a revize, na opravu a údržbu dorozumívacího zařízení je-li instalováno a náklady na vyproštění z výtahu), vybavení bytu společnou televizní anténou (zejména náklady spojené s běžnými opravami STA, revize, výměny zesilovačů a jiných součástí STA, opravy rozvodů signálu v domě a účastnických zásuvek, náklady na rozšíření počtu přijímaných programů), kontrola a čištění komínů, jsou-li v domě tato zařízení instalována, popř. tvoří-li součást domu, odvoz splašků a čištění žump, úklid společných prostor v domě, případně další služby sjednané mezi nájemcem a pronajímatelem nájemní smlouvou.
8. Zálohové platby úhrad na jednotlivé druhy služeb poskytovaných pronajímatelem v souvislosti s užíváním bytu jsou sjednány v souladu s právními předpisy platnými v době uzavření této smlouvy a jsou uvedeny ve „Výpočtovém listu“, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.
9. Pronajímatel má právo v průběhu roku změnit jednostranně měsíční zálohu na služby, v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména z důvodu změny rozsahu nebo kvality služby, na základě změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutím cenového orgánu oprávněného k regulaci a kontrole cen (dle zákona č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen) nebo zjištěné změny v počtu členů domácnosti, ale jen po předchozím písemném a zdůvodněném oznámení této skutečnosti nájemci (např. formou vývěsky v domě).
10. Skutečná výše úhrady za služby se zúčtuje vždy za kalendářní rok, nejpozději s vyúčtováním topného období, a není-li dodáváno teplo nebo teplá voda, pak do 31. května následujícího roku. Tento postup platí, pokud není zvláštním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu oprávněného k regulaci cen (dle zákona č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen) stanoven postup jiný nebo pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak. Zúčtování je splatné do 30 dnů po jeho oznámení nájemci. Toto oznámení musí mít průkaznou formu a musí být doručeno nájemci.
11. Nájemce složil před uzavřením této smlouvy, dne 18. 12. 2012, na zvláštní účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a. s., pobočka Ostrava, č. účtu peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti

s užíváním bytu a k úhradě svých jiných závazků v souvislosti s nájmem, a to v dohodnuté výši 4 819 Kč, a to v souladu s ustanovením § 686a odst. 1 až odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

12. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn prostředky specifikované v článku III. odst. 11. použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, včetně příslušenství pohledávek a dále k úhradě škod, které nájemce způsobí na majetku pronajímatele nebo jejichž vznik zavíní. Tyto prostředky budou rovněž sloužit k zajištění pohledávek, které vzniknou po skončení nájemního vztahu z titulu bezdůvodného obohacení, pokud nájemce po skončení nájmu ve lhůtě vyplývající z této nájemní smlouvy nepředá byt pronajímateli ve stavu, v jakém tyto prostory převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodly jinak. Kauce může být použita také k úhradě jiných dluhů nájemce, vzniklých v souvislosti s nájmem bytu a přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo nájemcem písemně uznaných.
13. V případě oprávněného čerpání peněžní částky pronajímatelem je povinností nájemce doplnit čerpané peněžní prostředky na zvláštní účet pronajímatele, vedený u peněžního ústavu do původní výše, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy mu pronajímatel doručí písemnou výzvu k doplnění peněžních prostředků. Nesplnění této povinnosti je důvodem k podání výpovědi z nájmu bytu podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
14. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že po skončení nájmu vrátí pronajímatel nájemci nevyčerpané peněžní prostředky s příslušenstvím, a to nejpozději do dvou měsíců ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli.

Článek IV.

Práva a povinnosti nájemce

1. Vedle práva užívat byt mají osoby užívající byt se souhlasem pronajímatele právo užívat i společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Užívání společné prádelny, půdy, sklepa a jiných společných prostor a zařízení domu se však bude řídit závaznými pokyny vydanými pronajímatelem. Patří-li k domu dvůr, zahrada nebo jiný pozemek, bude jejich případné užívání nájemcem obsahem samostatné smlouvy.
2. Povinností nájemce je zajistit řádné užívání bytu, společných prostor i zařízení domu a řádně požívat i plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
3. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv.
4. Nájemce hradí vlastním nákladem drobné opravy bytu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, které stanoví zvláštní předpis.
5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
6. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.
7. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě zpřístupnit byt pronajímateli nebo jím pověřené osobě za účelem provedení kontroly, že byt užívá řádným způsobem a je povinen, umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody a umožnit přístup k dalším technickým zařízením, která jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

8. Nájemce je povinen písemně a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě, je-li zřejmé, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce. Pokud tak neučiní ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, je nesplnění této povinnosti považováno za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu a bude výpovědním důvodem podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
9. Nájemce může pronajatý byt nebo jeho část přenechat jinému do podnájmu jen s písemným souhlasem pronajímatele, jinak je smlouva o podnájmu neplatná. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu a nájemce se zavazuje jedno vyhotovení této smlouvy předat pronajímateli. Pronajímatel vydal nájemci souhlas s uzavíráním smlouvy o podnájmu s občany vybranými do programu Sociální inkluze Ostrava, a to po celou dobu trvání nájemního vztahu nájemce s podmínkou, že každá změna podnajímníka bude předem konzultována s odborem sociálních věcí Úřadu městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz

Článek V.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
2. Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly byt řádně užívat a žily v hygienicky vyhovujících podmínkách.
3. Přijetí další osoby do bytu po uzavření této smlouvy je možné jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele.

Článek VI.

Zvláštní ujednání

1. Chov hospodářských zvířat v bytě a v přilehlých venkovních prostorách (zahradách a dvorech) je zakázán. Ostatní zvířata je povoleno chovat v bytě jen tehdy, pokud nemohou ohrozit bezpečnost a zdraví lidí a pokud neobtěžují ostatní nájemce zápachem a hlukem.
2. Pronajímatel a nájemce se tímto dohodli, že úklid společných prostor v domě bude zajišťovat pronajímatelem určený dodavatel. Náklady na úklid společných prostor domu hradí nájemce formou měsíčních plateb, jejichž výše je uvedena ve „Výpočtovém listu“, který je součástí této nájemní smlouvy.
3. Za hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu ze strany nájemce bude považováno zejména:
 - nedodržování platební morálky, popřípadě nesplácení starých dluhů souvisejících s nájmem bytu,
 - nesplnění povinnosti písemně oznámit pronajímateli veškeré změny dle článku IV. bodu 8. této smlouvy,
 - přenechání bytu do podnájmu dalším osobám bez písemného souhlasu pronajímatele,
 - použití bytu k jiným účelům než k bydlení,
 - prokazatelné ničení zařízení domu nebo bytu nájemcem nebo osobami, které s ním v bytě žijí,
 - neoprávněné napojování nájemce na energetické přípojky ve společných prostorách domu,
 - prokazatelné porušování dobrých mravů v domě – rušení sousedů nadměrným hlukem, hádkami, agresivitou, zápachem, neudržováním čistoty v bytě a ve společných prostorách domu.

Článek VII.

Závěrečná ustanovení

1. Nájem bytu může zaniknout:
 - uplynutím sjednané doby nájmu, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodli jinak
 - písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
 - písemnou výpovědí nájemce,
 - písemnou výpovědí pronajímatele,
 - zánikem nájemce bez právního nástupce,
 - zničením pronajaté věci (dle § 680 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění),
 - odstoupením od smlouvy (dle § 679 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění),
 - nabytím vlastnického (spoluvlastnického) práva k bytu nájemcem.
2. Účastníci této smlouvy se dohodli na tříměsíční výpovědní lhůtě, která začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně a skončí ke konci kalendářního měsíce.
3. Ke dni zániku nájmu dohodou, výpovědí nebo uplynutím sjednané doby nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a předat pronajímateli se vším vybavením a zařízením a ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání a stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
4. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění a příslušnými obecně závaznými předpisy.
5. Účastníci této smlouvy se dohodli na nevyvratitelné právní domněnce, dle které se jakákoliv písemnost považuje za doručenou, byla-li nájemci doručována poštou na adresu pronajatého bytu nebo na adresu nájemce, uvedenou v této nájemní smlouvě nebo na adresu pronajímateli dodatečně prokazatelně sdělenou, byla-li zásilka jako nedoručená uložena na poště a v odběrní lhůtě nezvednuta. Jako den doručení se v tomto případě považuje 10. den uložení zásilky na poště.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je „Výpočtový list“ bytu a „Předávací protokol bytu“.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.
8. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu posledního z účastníků smlouvy a je možno ji měnit či doplňovat jen písemnými dodatky.
9. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě pravdivých údajů, svobodně, vážně a srozumitelně. Nájemci byla výslovně zdůrazněna důležitá ustanovení této smlouvy. Obě smluvní strany s obsahem smlouvy souhlasí, což níže stvrzují vlastnoručními podpisy.

Článek VIII.

Doložka

Platnost právního úkonu dle § 41 zákona č. 128/2000Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz svým usnesením číslo 2733/RMOB1014/45/12 ze dne 13. 12. 2012.

Za pronajímatele

Datum: 20.12.2012

Místo: Ostrava

Ing. Ivona Vaňková
vedoucí odboru majetkového

Za nájemce

Datum: 20.12.2012

Místo: _____

Antonín Plachý