



Smlouva o nájmu bytu

OM-2011-0090

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

Zastoupené Ing. Ivonou Vaňkovou, vedoucí odboru majetkového, zmocněnou k podpisu této smlouvy 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:

Číslo účtu: 27250108024770100
VS: 0846006005

dále jen **pronajímatel**

a

Armáda spásy v ČR

Prevence bezdomovectví

Zastoupena

Adresa pro doručování:

~~Mgr. Vincenc Jan~~ Antonín Plachý q. Neob.
Palackého 125
70200 Ostrava

IČ: 40613411
DIČ:

dále jen **nájemce**

Obsah smlouvy

Článek I.

Předmět smlouvy a rozsah užívání bytu

1. Pronajímatel jako výlučný vlastník obytného domu č. p. 846, č. or. 73, na ulici PALACKÉHO v k. ú. Přívoz, obec Ostrava, přenechává nájemci touto smlouvou za nájemné do užívání, za účelem bydlení (klientů organizace zařazených do projektu Prevence bezdomovectví, případně zaměstnanců organizace), byt číslo 6 ve 2. nadzemním podlaží tohoto domu, sestávající z 1 pokoje, 1 kuchyně a základního příslušenství (dle § 121 občanského zákoníku), které je blíže specifikováno ve „Výpočtovém lítu“, který je součástí této nájemní smlouvy. Jedná se o byt se standardním vybavením s ústředním vytápěním (plynovým etážovým).

OSTRAVA!!!
MORAVSKÁ OSTRAVA
A PŘÍVOZ

2. Další 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 nájemní smlouvy a v „Předávacím protokolu bytu“, který nájemce obdrží při předání bytu do užívání.
3. Pronajímatel a nájemce se dohodli, pouze osoby, pro které pronajímatel vydal souhlas s uzavřením smlouvy o podnájmu bytu, mají vedle práva užívat byt i právo užívat 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 bude řídit závaznými pokyny vydanými pronajímatelem. Patří-li k domu dvůr, zahrada nebo jiný pozemek bude jejich případné užívání nájemcem obsahem samostatné smlouvy.

Článek II

Doba užívání a zánik nájmu

1. Nájem bytu dle článku I se sjednává na dobu **určitou, od 15.08.2011 do 14.08.2012**
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě dodržování všech povinností uvedených v nájemní smlouvě a povinností uvedených v § 687 až § 695 občanského zákoníku 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 automaticky obnovovat vždy o sjednanou dobu – tj. jeden kalendářní rok, za stejných podmínek, jaké jsou uvedeny v nájemní smlouvě, a to uzavřením dodatku k nájemní smlouvě. K obnově nájemního vztahu nedojde, poruší-li nájemce povinnosti uvedené v nájemní smlouvě, případně povinnosti, vyplývající z obecné úpravy nájmu bytu.
3. Nájem bytu specifikovaného ve článku I zaniká:
 - uplynutím sjednané doby nájmu dle § 710 odst. 3 občanského zákoníku,
 - písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem dle § 710 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník),
 - písemnou výpovědí nájemce dle § 710 odst. 1 a 2 občanského zákoníku,
 - písemnou výpovědí pronajímatele dle § 710 odst. i a 2 občanského zákoníku, a to pouze z důvodů uvedených v § 711 a § 711a občanského zákoníku,
 - zánikem nájemce bez právního nástupce,
 - dle ustanovení § 680 občanského zákoníku,
 - odstoupením od smlouvy dle § 679 občanského zákoníku
4. Ke dni zániku nájmu dohodou, výpovědí nebo uplynutím 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. Pokud byt převzal ve stavu nezpůsobilém k bydlení je povinen jej předat ve stavu, jaký měl sjednán či dohodnut s pronajímatelem při vzniku nájmu. O převzetí bytu se pořídí zápis.
5. Změní-li se po účinnosti této nájemní smlouvy právní předpisy o zániku nájmu, platí o skončení nájmu tyto nové předpisy.

Článek III

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu, kauce

1. Nájemné je stanoveno dohodou, ve výši 50.77 Kč/m²/měsíc. Podrobný výpočet nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu v době uzavírání nájemní smlouvy jsou uvedeny ve „Výpočtovém listu“.
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že od roku následujícího po uzavření nájemní smlouvy, po celou dobu trvání nájmu může pronajímatel uplatnit jednostranné navyšování nájemného o koeficient růstu inflace vyhlášený statistickým úřadem, vyjadřující průměrnou míru inflace za předchozí rok, a to vždy k datu 1. července daného roku.
3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zálohy na úhradu za poskytované služby nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Výjimka je stanovena pouze pro placení nájemného za první kalendářní měsíc,

OSTRAVA!!!
MORAVSKÁ OSTRAVA
A PŘÍVOZ

ve kterém nájemní vztah vznikl, ten může být nájemcem uhrazen v hotovosti, na pokladnu pronajímatele. Nezaplátí-li nájemce nájemné a zálohy na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu do pěti dnů po tomto termínu, bude pronajímatelem uplatněn poplatek z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.

4. Zálohové platby úhrad na jednotlivé druhy služeb jsou sjednány v souladu s právními předpisy platnými v době uzavírání této nájemní smlouvy dle počtu osob, které budou s nájemcem byt užívat a jsou uvedeny ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.
5. V průběhu roku smí pronajímatel změnit jednostranně měsíční zálohy na služby, a to v míře odpovídající změně ceny 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), zjištěné změny v počtu členů domácnosti nebo z dalších oprávněných důvodů, např. změny rozsahu nebo kvality služby, ale jen po předchozím oznámení této skutečnosti nájemci (např. formou vývěsky v domě).
6. 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. srpna následujícího roku. Tento postup platí, pokud není zvláštním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu 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.
7. Nájemce, v souladu s ustanovením § 686a odst. 1 až odst. 2 občanského zákoníku, složil před uzavřením nájemní smlouvy, dne 08.08.2011 na zvláštní účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a. s., Pobočka Ostrava, č. účtu 43-6288160237/0100, VS 4610231003 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 9252.00 Kč. Čerpání této peněžní částky pronajímatelem i vrácení této peněžní částky nájemci je řešeno ustanovením § 686a odst. 3 až odst. 4 občanského zákoníku. V případě oprávněného čerpání peněžní částky pronajímatelem, je nájemce povinen doplnit čerpané peněžní prostředky na zvláštní účet pronajímatele, vedený u peněžního ústavu, na původní výši, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy mu pronajímatel doručí výzvu k doplnění peněžních prostředků. Nesplnění této povinnosti je důvodem k podání výpovědi z nájmu bytu podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku.

Článek IV

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

1. Pronajímatel a nájemce potvrzují, že pronajímatel splnil svou povinnost a předal nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání.
2. Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu jsou upraveny v občanském zákoníku v platném znění. Drobné opravy bytu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou, které hradí nájemce, stanoví zvláštní předpis. V současnosti je nájemce povinen zajistit si a hradit na vlastní náklady drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou, které jsou vymezeny v § 5 a § 6 nařízení vlády číslo 258/1995 Sb., ve znění nařízení vlády č. 174/2009 Sb., kterým se provádí občanský zákoník.
3. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu. Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem v bytě, jsou povinni řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a využívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
4. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy došlo ke změně. V písemném oznámení uvede nájemce jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob. Nesplní-li nájemce tuto povinnost ani do jednoho měsíce, je nesplnění této povinnosti považováno za hrubé porušení povinnosti podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku.
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 může pronajatý byt nebo jeho část přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez určení doby jen s předchozím písemným souhlasem pronajímatele, jinak je smlouva o podnájmu neplatná. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájemní smlouvy podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu. Nájemce se zavazuje jedno vyhotovení této smlouvy dát na vědomí pronajímateli.
8. Pronajímatel vydává pro byt specifikovaný v článku I, bodu 1. této smlouvy, po celou dobu trvání nájemního vztahu souhlas s uzavíráním Smlouvy o podnájmu s klienty zařazenými do projektu „Prevence bezdomovectví“, vybranými pověřenými zástupci projektu, s podmínkou písemného ohlašování budoucích uživatelů bytu pronajímateli, a to před uzavřením příslušné smlouvy.

Článek V

Zvláštní ujednání

1. Veškerá práva a povinnosti pronajímatele a nájemce vyplývající z nájmu bytu neupravené touto nájemní smlouvou budou řešeny podle zákona a příslušných předpisů pro konkrétní oblast.
2. Nájemce je, v souladu s § 665 zákona č. 40/1964 Sb. – občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, povinen po předchozí písemné výzvě zpřístupnit byt pronajímateli nebo jím pověřené osobě za účelem provedení kontroly, že nájemce byt užívá řádným způsobem a umožnit přístup k technickým zařízením, která jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
3. Za hrubé porušování nájemní smlouvy je dále ze strany nájemce považováno:
 - nedodržování platební morálky, popřípadě nesplácení starých dluhů souvisejících s nájmem bytu,
 - nesplnění povinnosti písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo,
 - přenechání bytu do podnájmu dalším osobám bez 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) osobami, které v bytě žijí.
4. 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.
5. Pronajímatel a nájemce se tímto dohodli, že pokud v domě není zaveden úklid společných prostor pronajímatelem určeným dodavatelem, budou úklid za nájemce bytu specifikovaného v článku I této smlouvy zajišťovat osoby žijící v bytě nájemce na základě smlouvy o podnájmu bytu, uzavřené se souhlasem pronajímatele, a to na základě dohody s ostatními nájemci domu. Nedojde-li k dohodě o zajištění úklidu mezi nájemci, pronajímatel zajistí úklid společných prostor, přičemž náklady na úklid společných prostor domu ponese nájemce formou rozúčtování nákladů mezi jednotky v domě (byty, nebytové prostory). Totéž platí i v případě opakovaného porušení dohody o úklidu společných prostor mezi nájemci.

Článek VI

Závěrečná ustanovení

1. Další práva a povinnosti vyplývající z nájemního poměru upravuje občanský zákoník v platném znění, právní předpisy, které jej provádějí, dále ustanovení právních předpisů o nájmu z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

2. 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 nevyzvednuta. Jako den doručení se v tomto případě považuje 10. den uložení zásilky na poště.
3. Nedílnou součástí této nájemní smlouvy je „Výpočtový list“ bytu a „Předávací protokol bytu“.
4. 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 plně souhlasí, což níže potvrzují vlastnoručními podpisy.
5. Tato nájemní smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.
6. Nájemní smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.

Článek VII

Doložka

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

O uzavření nájemní smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, svým usnesením č. 0837/RMOB1014/15/11 ze dne 21.07.2011

Za pronajímatele

Datum: 11. 8. 2011

Místo: 1. N. K. 1. 2

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA
Městský obvod 59
Moravská Ostrava a Přívoz
úřad městského obvodu

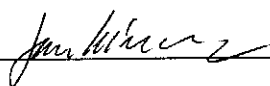
Ing. Ivona Vaňková
vedoucí odboru majetkového

OSTRAVA!!!
MORAVSKÁ OSTRAVA
A PŘÍVOZ

Za nájemce

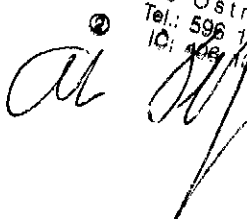
Datum: 16.8.2011

Místo: OSTRAVA



Mgr. Vincenc Jan
Antonín Náchý

ARMÁDA SPÁSY
Prevence „bezděmovectví“
Palackého 25
702 00 Ostrava-Přívoz
Tel.: 596 183 417
IC: 496 11 411



OSTRAVA!!!
MORAVSKÁ OSTRAVA
A PŘÍVOZ



Výpočtový list

úhrady za užívání bytu č. 6
PALACKÉHO 846/73, Ostrava

Platný od: 15.08.2011

na základě smlouvy č. OM-2011-0090

Podlaží: 2 Typ objektu: Nejedná se o byt se sníženou kvalitou dle par. 2 písm. e) až g)
Pro vyúčtování je evidováno - osob: 1 Plocha m²: celková přepočtená otápěná
39.60 49.26 39.60

Nájemce objektu: 01-00-0846 -006-05

ARMÁDA SPÁSY

Palackého 25

702 00 Přívoz

(IČ 40613411)

Vlastník objektu:

SMO MOb MOaP Ostrava

Prokešovo nám. 8

729 29 Ostrava

(IČ 00845451)

č.ú. 27-2501080247/0100

Složka

Úhrada

N	Pronájem inventáře	100.00 Kč
N	Smluvní nájem	2501.00 Kč
Z	Voda	300.00 Kč
Z	Společná elekt.	20.00 Kč
Z	STA	5.00 Kč
Z	Komíny	30.00 Kč

Tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi.

0846006005

Celkem k úhradě měsíčně

2956.00 Kč

Plochy místnosti

Místnost	Plocha	Započ.pl.	Sazba Kč/m ²	Nájem
01 pokoj 1	22.29 m ²	22.51 m ²	50.77 Kč/m ²	1142.98 Kč
02 kuchyň	10.02 m ²	9.22 m ²	50.77 Kč/m ²	468.02 Kč
03 predsíň	5.32 m ²	5.11 m ²	50.77 Kč/m ²	259.29 Kč
04 WC	1.00 m ²	1.32 m ²	50.77 Kč/m ²	67.02 Kč
05 koupelna	0.97 m ²	3.40 m ²	50.77 Kč/m ²	172.86 Kč
06 sklep	0.00 m ²	7.70 m ²	50.77 Kč/m ²	390.93 Kč
Nájemné za plochu celkem:				2501.10 Kč

Úhrada nájemného za zařizovací předměty

Název	Množství	Instalace	Poř.cena	Roč.op.	Živ.	Nájem
Kotel EUT+TUV zdroj tepla	1.00	01.01.2001	22520.50 Kč	10.00	10.00	5.00 Kč
kuchyňská linka - 10	1.00	01.01.2001	9403.00 Kč	5.00	20.00	39.00 Kč
sporák -10	1.00	01.01.2001	8852.60 Kč	6.60	15.00	49.00 Kč
VODOMER STV - 5	1.00	01.02.2008	714.00 Kč	12.50	8.00	7.00 Kč
Celkem za zařizovací předměty:						100.00 Kč

Vypis spolubydlících osob

Jméno	Vztah	Přihlášen
-------	-------	-----------

Nový pronájem.

Zpracovala: **STAVOŘAN NEJBEŘTOVÁ** OSTRAVA

Městský úřad
Moravská Ostrava a Přívoz
.....úřad městského úřadu.....
vystavil

Al. D.
.....
převzal