



Smlouva o nájmu bytu

OM-2011-0088

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:
VS: 0845001003

dále jen pronajímatel

a

Armáda spásy v ČR Prevence bezdomovectví

Zastoupena ~~Mgr. Vincencem Janem~~ *Antonín Plachý op. Neub.*
Adresa pro doručování: Palackého 125
70200 Přívoz

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. 845, č. or. 71, 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 1 v 1. nadzemním podlaží tohoto domu, sestávající z. 1 pokoje, 1 kuchyně a základního příslušenství (dle § 121 občanského zákoníku), které je blíže specifikováno ve „Výpočtovém listu“, který je součástí této nájemní smlouvy. Jedná se o byt se standardním vybavením s ústředním vytápěním (plynovým etážovým).

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 obnovení 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,

ve kterém nájemní vztah vznikl, ten může být nájemcem uhrazen v hotovosti, na pokladnu pronajímatele. Nezaplatí-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 4610231001 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 10065.00 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. Nesplnění této povinnosti 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 nájmemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu.

OSTRAVA!!
MORAVSKÁ OSTRAVA
A PŘÍVOZ

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: OVHCVV

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

Ing. Ivona Vaňková
vedoucí odboru majetkového

Za nájemce

Datum: 16. 8. 2011

Místo: OSTRAVA


Mgr. Vincenc Jan

Antonín Plachý

ARMÁDA SPÁSY
Prevenice „bezdomovectví“
Palackého 25
702 00 Ostrava-Přívoz
Tel: 596 133 417
Fax: 406 13 411





Výpočtový list

úhrady za užívání bytu č. 1
PALACKÉHO 845/71, Ostrava

Platný od: 15.08.2011

na základě smlouvy č. OM-2011-0088

Podlaží: 1 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 otápená
54.64 54.97 46.94

Nájemce objektu: Armáda spásy v ČR Palackého 25 702 00 Přívoz (IČ 40613411)	01-00-0845 -001-02	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	2791.00 Kč
Z Voda	300.00 Kč
Z Společná elekt.	30.00 Kč
Z Komíny	30.00 Kč

Tento variabilní symbol uvádějte při každém plat. styku s námi. **0845001003** **Celkem k úhradě měsíčně 3251.00 Kč**

Plochy místností				
Místnost	Plocha	Započ.pl.	Sazba Kč/m ²	Nájem
01 pokoj 1	22.61 m ²	19.44 m ²	50.77 Kč/m ²	987.20 Kč
02 kuchyň	12.89 m ²	12.12 m ²	50.77 Kč/m ²	615.16 Kč
03 predsíň	9.62 m ²	8.47 m ²	50.77 Kč/m ²	429.80 Kč
04 WC	0.97 m ²	1.35 m ²	50.77 Kč/m ²	68.45 Kč
05 koupelna	0.85 m ²	5.90 m ²	50.77 Kč/m ²	299.49 Kč
06 sklep	7.70 m ²	7.70 m ²	50.77 Kč/m ²	390.93 Kč
Nájemné za plochu celkem:				2791.03 Kč

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

Výpis spolubydlících osob		
Jméno	Vztah	Přihlášen

Nový pronájem.
Zpracovala: Alena Neubertová

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA
Městský úřad
Motorový výstavil
úřad městského úřadu

[Signature]
.....
převzal