

Smlouva o nájmu bytu OM-2021-089

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

nám. Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava - Moravská Ostrava

Vedoucí odboru majetkového, zmocněný k podepisování smluv o nájmu bytů včetně jejich dodatků 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: ██████████
dále jen **pronajímatel**

a

SUBSTAV Invest s.r.o.

Antonínov 637, 739 44 Brušperk

Zastoupený jednatelem, panem ██████████

Zapsaný v obchodním rejstříku, vedeném KS v Ostravě, oddíl C, vložka 29969

IČ: 277 97 554
DIČ: CZ 6002011895
Bankovní spojení:
Číslo účtu:

dále jen **nájemce**

OSTRAVA

Obsah smlouvy

Článek I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel má ve svém vlastnictví byt č. 18 v 1 nadzemním podlaží v domě s č. p. 210 v ulici Karolíny Světlé č. or. 13, který stojí na pozemku p. č. st. 963 v k. ú. Přívoz, obec Ostrava (dále jen „byt“).

Článek II.

Předmět a účel nájmu, stav předmětu nájmu a jeho příslušenství

1. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní ujednaných přenechává nájemci do užívání byt specifikovaný v čl. I. této smlouvy, který se skládá z:

- kuchyně
- dvou pokojů
- dalších místností: předsiň, koupelna+ WC a sklepní kóje, které tvoří jeho příslušenství.

Celková výměra podlahové plochy bytu i podlahová plocha jednotlivých místností, údaje o rozsahu jeho vybavení jsou specifikovány ve „výpočtovém listu“, který je nedílnou součástí této smlouvy. Bližší údaje o stavu bytu, rozsahu jeho vybavení, zařízení a jeho příslušenství jsou zaznamenány v „předávacím protokolu bytu“, který nájemce obdrží při předání bytu do užívání, a který je nedílnou součástí této smlouvy.

2. Účelem nájmu je realizace bydlení třetích osob – zaměstnanců společnosti, blíže specifikovaných ve „výpočtovém listu“, který je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce touto smlouvou, a za podmínek v ní ujednaných, byt specifikovaný v čl. I. této smlouvy do užívání přijímá a zavazuje se užívat byt v souladu s touto smlouvou, k ujednanému účelu, a hradit za užívání bytu řádně a včas nájemné a služby poskytované s užíváním bytu.
3. Byt je vytápěn teplem dodávaným z plynové kotelny.
4. Byt je čistý, způsobilý k obývání, ve stavu uvedeném v předávacím protokolu bytu, jinak odpovídajícím běžnému opotřebení. Je zajištěno poskytování všech nezbytných plnění spojených s užíváním bytu, které je nájemce povinen zálohově hradit pronajímateli. Nájemce stvrzuje svým podpisem, že obdržel zprávu o provedení revize elektrických zařízení, potřebnou k uzavření smluvního vztahu mezi nájemcem a jím vybraným dodavatelem příslušné energie. Termín faktického připojení ze strany dodavatele příslušné energie nemá vliv na povinnost nájemce platit nájemné dle této smlouvy.

Článek III.

Doba trvání nájmu

Nájem bytu se sjednává na dobu určitou, s účinností od 1. 6. 2021 do 31. 5. 2022.

Pronajímatel a nájemce se dohodli, že ustanovení § 2230 občanského zákoníku nebude u bytu, který je předmětem tohoto nájmu použito. K obnovení nájemního vztahu nedojde a nájem bytu zanikne uplynutím sjednané doby nájmu.

Článek IV.

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu, jistota

1. **Nájemné** je v době uzavírání této smlouvy stanoveno dohodou, ve výši 65,00 Kč/m²/měsíc.

2. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli nájemné za vybavení bytu ve výši určené dle „Pravidel“. Přesný rozsah vybavení a výše úhrad má nájemce uvedeny ve „výpočtovém listu“, který je nedílnou součástí této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje hradit 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, odvoz splašků a čištění jímek a žump, osvětlení společných prostor v domě (tj. náklady na elektrickou energii, opravy elektrického ovládání domovních dveří, opravy venkovních zvonků, opravy schodišťových automatů, výměny žárovek, výměny osvětlovacích těles, apod.), provoz výtahu v domě (tj. zejména náklady na elektrickou energii, na průběžné opravy, náklady na provoz, údržbu, provozní prohlídky, na opravu a údržbu dorozumívacího zařízení je-li instalováno a náklady na vyproštění z výtahu), vybavení bytu společnou televizní anténou (tj. zejména náklady spojené s běžnými opravami společné televizní antény, revize, výměny zesilovačů a jiných součástí společné televizní antény, opravy rozvodů signálu v domě a účastnických zásuvek, náklady na rozšíření počtu přijímaných programů), kontrolu a provoz a čištění komínů; to vše jsou-li v domě tato zařízení instalována, popř. tvoří-li součást domu, dále úklid společných prostor v domě, náklady na odvoz zbytných věcí ze sklepů a společných částí domu a domácností a další služby sjednané mezi nájemcem a pronajímatelem uvedené ve „výpočtovém listu“
4. Pronajímatel a nájemce se tímto dohodli, že úklid společných prostor v domě může zajišťovat pronajímatelem určený dodavatel. Zálohy na úklid společných prostor domu hradí nájemce formou měsíčních plateb, jejichž výše je uvedena ve „Výpočtovém listu“, který je součástí této nájemní smlouvy. Při vyúčtování nákladů této služby se postupuje dle „Pravidel“ vydaných pronajímatelem.
5. **Celková výše nájemného** účtovaná pronajímatelem **i výše záloh** na plnění spojená s jeho užíváním nebo s ním související poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním bytu nájemcem (dále jen „zálohy na služby“) **je uvedena ve „výpočtovém listu“**, který je nedílnou součástí této smlouvy.
6. Sjednané nájemné a zálohy na služby se nájemce zavazuje platit pronajímateli v pravidelných měsíčních platbách, které uhradí vždy nejpozději **do posledního dne příslušného kalendářního měsíce**, ve kterém byt užívá. Okamžikem zaplacení je okamžik připsání peněžní částky na účet pronajímatele. Nezaplatí-li nájemce sjednané nájemné či zálohy na služby ani do 5 dnů po sjednaném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli příslušenství pohledávky, kterým je dle § 513 a § 1970 občanského zákoníku úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem – nařízením vlády a náklady spojené s uplatněním pohledávky, a to od prvního dne, kdy se ocitl v prodlení.
7. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že vylučují použití ust. § 1932 občanského zákoníku, a že veškeré vzájemné uhrazené platby budou vždy započteny nejdříve na jistinu a teprve poté na příslušenství pohledávky. Po uhrazení jistiny nebudou úroky z prodlení ani náklady spojené s uplatněním pohledávky úročeny.
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. Způsob rozúčtování jednotlivých služeb je definován v „Pravidlech“ vydaných pronajímatelem, se kterými byl nájemce seznámen.
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

Energetického regulačního úřadu nebo zjištěné změny v počtu členů domácnosti, ale jen po předchozím písemném oznámení této skutečnosti nájemci.

10. Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb – pronajímatel příjemci služeb - nájemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě do 4 měsíců od doručení vyúčtování příjemci služeb.
11. Nájemce souhlasí s bezhotovostním způsobem úhrady nájemného a záloh na služby, na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
12. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že nájemce před uzavřením této smlouvy složí peněžitou jistotu k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků souvisejících s nájmem. Nájemce jistotu uhradil pronajímateli dne 24. 5. 2021 na účet vedený u Komerční banky, a. s., pobočka Ostrava, č. účtu [REDACTED] VS 4610232834, a to v dohodnuté výši 10 460 Kč.
13. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn čerpat prostředky ze složené peněžní jistoty, jak v průběhu nájemního vztahu, tak při skončení nájmu, a to na úhradu pohledávek za nájemcem na nájemném, k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, včetně příslušenství pohledávek a k úhradě škod, které nájemce způsobí na majetku pronajímatele nebo jejichž vznik zavini. Složené peněžní 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 neodevzdá byt pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Jistota může být použita také k úhradě jiných dluhů nájemce, prokazatelně vzniklých v souvislosti s nájmem bytu nebo nájemcem písemně uznaných.
14. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že ze složených peněžních prostředků může být pronajímatelem čerpáno vždy, když bude pohledávka nájemce splatná a nájemce o čerpání jistoty pronajímatele písemně požádá. V případech oprávněného čerpání peněžní částky pronajímatelem v průběhu nájemního vztahu je povinností nájemce doplnit čerpané peněžní prostředky na účet pronajímatele, vedený u peněžního ústavu do původní výše, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy mu pronajímatel doručí výzvu k doplnění peněžních prostředků.
15. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že při skončení nájmu si pronajímatel započte, co mu nájemce dluží a vrátí nájemci nevyčerpané peněžní prostředky společně s úroky z jistoty ve výši 0,01%, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne kdy nájemce byt vyklidil a pronajímateli odevzdal. Budou-li při předání bytu nájemcem pronajímateli zjištěny závady nebo škody, k jejichž odstranění je povinen nájemce svým nákladem, je pronajímatel oprávněn pozdržet výplatu jistoty, a to až do okamžiku, kdy je známa výše nákladů na odstranění těchto závad. Poté pronajímatel provede výplatu zbylé části jistoty, z níž čerpal prostředky na úhradu odstranění výše uvedených závad nebo škod.

Článek V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce má povinnost zajistit, aby byl byt užíván řádně v souladu s touto smlouvou, udržovat jej v řádném a čistém stavu a pečovat o něj s péčí řádného hospodáře. Nájemce je povinen dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv. Nájemce je povinen zajistit dodržování pravidel chování obvyklých v domě a rozumných pokynů pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních

poměrů. Porušování těchto povinností je považováno za porušení povinností nájemce zvlášť závažným způsobem a pronajímatel má právo, po předchozí písemné výzvě, vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby nájemce byt pronajímateli odevzdal bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce od skončení nájmu.

2. Vedle práva užívat byt má nájemce právo užívat i společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
3. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že nájemce provádí běžnou údržbu bytu a hradí náklady s ní spojené, drobné opravy bytu související s jeho užíváním včetně vnitřního vybavení bytu v rozsahu stanoveném občanským zákoníkem a nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu a v „Pravidlech“ vydaných pronajímatelem.
4. Nájemce je povinen provádět na své náklady pravidelné čištění plynového kondenzačního kotle (je-li tento součástí vybavení bytu), a to odbornou firmou vždy do 30. 9. příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen doručit pronajímateli doklad o provedení odborného čištění kotle vždy do 30. 10. příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen nést náklady na odstranění závad a realizaci doporučení plynoucích ze závěrů kontroly či revize u všech plynospotřebičů, jejichž provedení zajistí pronajímatel. Tyto náklady jsou součástí ročního vyúčtování záloh na služby.
5. Nájemce je povinen ihned oznámit pronajímateli zjištěnou vadu v bytě nebo poškození, které je třeba bez prodlení odstranit. Jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení je povinen oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu a umožnit provedení potřebných oprav v bytě. Nájemce má povinnost učinit podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku škody, pokud poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá.
6. Neoznámí-li nájemce pronajímateli písemně poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného. Neodstraní-li nájemce poškození nebo vady způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel.
7. Nájemce nesmí provádět úpravy, přestavbu ani jinou změnu bytu nebo 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 nejpozději při skončení nájmu odstranil.
8. 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.
9. Nájemce bytu může v bytě chovat zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě a neohrožují-li bezpečnost a zdraví lidí, případně neobtěžují-li pronajímatele nebo ostatní obyvatele domu zápachem a hlukem. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli. Chov hospodářských zvířat v přilehlých venkovních prostorách (zahradách a dvorech) je zakázán.

Článek VI.

Uživatelé bytu

1. Bližší údaje o osobách, které se nastěhují do bytu za účelem užívat předmět nájmu, jsou uvedeny ve „výpočtovém listu“, který je nedílnou součástí této smlouvy.
2. Pronajímatel si vyhraduje, aby v bytě žil vždy jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, přičemž za přiměřený počet osob v bytě, který je předmětem tohoto nájmu pronajímatel považuje **4 osoby**.
3. Nájemce je povinen nahlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu přijetí nebo změnu uživatele bytu. Změna bude zaznamenána ve výpočtovém listu. Přijme-li nájemce do bytu další osobu nad přiměřený počet osob, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost a pronajímatel má právo jeho nájem vypovědět.
4. Snížení počtu osob užívajících byt nájemce oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu.

Článek VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel zajistí nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
2. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů.
3. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.
4. Pronajímatel svým nákladem zajišťuje provedení pravidelných revizí plynorozvodů a plynospotřebičů (1krát za 3 roky) a v mezidobí pravidelnou kontrolu plynorozvodů (ročně) a zajišťuje odstranění závad a realizaci doporučení plynoucích ze závěrů kontroly či revize na náklady nájemce.

Článek VIII.

Ukončení nájmu

1. Nájem bytu může skončit
 - uplynutím sjednané doby nájmu,
 - písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
 - písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce dle §2229 občanského zákoníku, a to bez uvedení důvodů,
 - písemnou výpovědí nájemce bez výpovědní doby dle § 2208 odst. 1 občanského zákoníku, pro neodstraněnou vadu věci znemožňující zcela užívání věci,
 - písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby, pokud nájemce porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem,
 - zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu dle § 2226 občanského zákoníku,
 - splynutím práva s povinností v jedné osobě dle § 1993 občanského zákoníku,
2. **Účastníci této smlouvy se dohodli, že není-li v této smlouvě nebo v zákoně uvedeno jinak, je výpovědní doba jednoměsíční.**
3. Počátek výpovědní doby je stanoven prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď prokazatelně doručena druhé smluvní straně a výpovědní doba uplyne ke konci kalendářního měsíce.
4. Smluvní strany se dohodly, že za porušování povinností zvlášť závažným způsobem ze strany nájemce bude považováno zejména
 - nezaplatal-li nájemné a náklady (zálohy) na služby za dobu alespoň tří měsíců,

- neoprávněné napojování nájemce na energetické přípojky ve společných prostorách domu,
 - poškozování bytu, zařízení bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - prokazatelné porušování dobrých mravů v domě – obtěžování sousedů nadměrným hlukem, hádkami, agresivitou, zápachem, neudržováním čistoty v bytě a ve společných prostorách domu,
 - porušování pravidel chování obvyklých v domě, porušování rozumných pokynů pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů
 - použití bytu k jiným účelům než k bydlení.
5. Nájemce je povinen byt vyklidit a odevzdat pronajímateli nejpozději v den, kdy nájem končí, a to se vším vybavením a zařízením a ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání a stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal, přihlédnuto bude jen k obvyklému opotřebení. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že uvede byt do původního stavu, odstraní také všechny změny, které v bytě provedl bez souhlasu pronajímatele, pokud pronajímatel nájemci nesdělil, že odstranění takových změn nežadá. Byt bude řádně odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a nic dalšího mu nebude bránit v přístupu do bytu.
6. Neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu, bude pronajímatel požadovat náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a dalšími obecně závaznými předpisy.
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 pronajímatele 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 3. den uložení zásilky na poště.
3. Nedílnou součástí této smlouvy je „výpočtový list“ bytu, „předávací protokol bytu“ a „Pravidla“ vydaná pronajímatelem. Za „Pravidla“ jsou považována jak Pravidla PRA 2019 - 01 platná k okamžiku uzavření této smlouvy, tak všechna následující Pravidla pro provádění oprav, údržby, stavebních úprav a výměn zařizovacích předmětů a pro rozúčtování služeb v bytech a nebytových prostorách ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz vydaná pronajímatelem, pokud s nimi bude nájemce prokazatelně seznámen.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu posledního z účastníků smlouvy a **účinnosti dne 1. 6. 2021**. Smlouvu je možno měnit či doplňovat jen písemnými dodatky.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě pravdivých údajů, svobodně, vážně a srozumitelně. Nájemci byla výslovně zdůrazněna důležitá ustanovení této smlouvy a předány všechny dokumenty, které jsou nedílnou součástí této smlouvy. Smluvní strany s obsahem smlouvy souhlasí, což níže stvrzují vlastnoručními podpisy.

Článek X.

Doložka platnosti právního jednání obce

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 usnesením číslo 3060/RMOB1822/48/21 ze dne 24. 5. 2021.

Za pronajímatele

Datum: _____

Místo: Ostrava

Bc. Martin Cyž

vedoucí oddělení správy majetku,
pověřen zastupováním funkce vedoucího odboru majetkového

Za nájemce

Datum: _____

Místo: _____

jednatel