

Smlouva o nájmu bytu

uzavřená podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů mezi těmito smluvními stranami:

1. Pronajímatel:

statutární město Zlín
se sídlem náměstí Míru 12, 760 01 Zlín
jehož jménem jedná Ing. et Ing. Jiří Korec, primátor
ve věcech smluvních Bc. Kateřina Francová, náměstkyně primátora
odpovědný útvar: Odbor majetkové správy MMZ
IČO: 00283924
DIČ: CZ00283924
číslo smlouvy: 4000220397
číslo účtu: 9021-128661/0100

dále jen jako „pronajímatel“

2. Nájemce:

KKS, spol. s r. o.
se sídlem Přiluky 386, 760 01 Zlín
jehož jménem jedná: Ing. Radomír Kocman, jednatel společnosti
IČO: 42340802
DIČ: CZ42340802
číslo účtu: [REDACTED]

dále jen jako „nájemce“

I. Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem bytu:

č. 5 s plochou 39,32 m², nacházejícího se na adrese Obeciny 3262 ve Zlíně, sestávajícího z místností: předsíň, 2 pokoje, kuchyň, koupelna, spíž a schodiště v bytě;

č. 6 s plochou 42,90 m², nacházejícího se na adrese Obeciny 3262 ve Zlíně, sestávajícího z místností: předsíň, pokoj, kuchyň, koupelna, zádveří, spíž, schodiště v bytě a sklepní kóje;

(dále jen „byt“)

2. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní dohodnutých přenechává byt specifikovaný v odst. 1 do užívání nájemci, a to za účelem zajištění bytových potřeb občanů Ukrajiny pobývajících v České republice z důvodu ruské agrese na Ukrajině. Nájemce za těchto podmínek byt do užívání přijímá, zavazuje se hradit za užívání bytu řádně a včas nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby a plnit další níže sjednané povinnosti.

3. Nájemce je povinen zajistit, že byt bude užíván výhradně rodinami občanů Ukrajiny pobývajících v České republice z důvodu ruské agrese na Ukrajině, případně občany Ukrajiny pobývajících v České republice již dříve, zaměstnanými u zaměstnavatelů s působností ve Zlíně, a jejich rodinnými příslušníky uprchlými z Ukrajiny. V případě uprchlých občanů Ukrajiny je podmínkou udělení speciálního dlouhodobého víza či probíhající řízení o žádosti o vízum v době uzavírání této smlouvy. Alespoň jedním členem rodiny užívající byt musí vždy být dítě mladší 18 let, přičemž tato podmínka musí být splněna po celou dobu trvání tohoto smluvního vztahu s tím, že splnění podmínky maximálního věku dítěte postačuje v den uzavření této smlouvy. Pronajímatel je oprávněn v průběhu trvání nájmu kdykoliv vyzvat nájemce k prokázání splnění uvedených podmínek.
4. Přenechá-li nájemce byt osobám dle podmínek uvedených v předchozích odstavcích (dále také jen jako „uživatel“) k užívání za úplaty (podnájem), výše úplaty nesmí přesáhnout výši nájemného dle této smlouvy, přičemž nájemce je povinen pronajímateli předložit kopii podnájemní smlouvy do 1 měsíce od jejího uzavření.
5. Porušení povinností nájemce a podmínek dle odstavců 3 a 4 tohoto článku se považuje za porušení povinností zvláště závažným způsobem (užívání bytu jiným způsobem, než bylo ujednáno a v rozporu s účelem této smlouvy) s právem pronajímatele vypovědět nájem bez výpovědní doby.
6. Příslušenství k bytu, výše nájemného a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby je stanoveno v evidenčním listu, který je přílohou této smlouvy.
7. O odevzdání a převzetí bytu, jeho zařízení a vybavení sepíše pronajímatel s nájemcem Protokol o převzetí bytu. Užíval-li nájemce byt bezprostředně před účinností této smlouvy na základě jiného právního vztahu mezi smluvními stranami a nedošlo ke změnám týkajícím se zařízení a vybavení bytu, Protokol o převzetí bytu smluvní strany neseписují a podpisem této smlouvy potvrzují, že byt byl předán před účinností této smlouvy.
8. Nájemce při podpisu této smlouvy prohlašuje, že je mu stav bytu znám a byt je způsobilý k nastěhování a obývání.

II. Doba nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci výše uvedený byt na dobu určitou od 19. 4. 2022 do 31. 12. 2022.
2. Smluvní strany se dohodly, že na nájem sjednaný dle této smlouvy se neužije ustanovení § 2285 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, o automatickém prodloužení nájmu v případě, pokračoval-li by nájemce v užívání bytu i po skončení nájmu dle této smlouvy.

III.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce je povinen zajistit, aby uživatelé dodržovali následující práva a povinnosti. Nájemce odpovídá za řádné užívání bytu a plnění povinností dle této smlouvy i v době podnájmu bytu či bezúplatného přenechání bytu k užívání.
2. Pronajímatel stanoví minimální a maximální počet osob bydlících v bytě tak, aby v bytě žil takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a současně nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Počty osob žijících v bytě jsou dle velikosti bytu stanoveny následovně:
 - a) v případě bytu o velikosti 1+kk a 1+1 je minimální počet osob žijících v bytě 1 a maximální 4,
 - b) v případě bytu o velikosti 2+kk je minimální počet osob žijících v bytě 2 a maximální 6,
 - c) v případě bytu o velikosti 3+kk a větší je minimální počet osob žijících v bytě 4 a maximální 8.

Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že minimální i maximální počet osob bydlících v bytě ihned po uzavření této smlouvy odpovídá uvedenému požadavku pronajímatele.

3. Nájemce je oprávněn umožnit užívání bytu dalšími osobami pouze do limitu maximálního počtu osob bydlících v bytě dle odst. 2 tohoto článku a s výjimkou osob blízkých osobám byt již užívajícím anebo dalších případů zvláštního zřetele hodných jen s písemným souhlasem pronajímatele. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli zvýšení počtu osob žijících v bytě a nejedná-li se o osobu blízkou nebo další případ zvláštního zřetele hodný, je povinen požádat o souhlas pronajímatele s umožněním užívání bytu další osobou. V případě, že nájemce nesplní tuto svou povinnost nejpozději do 1 měsíce ode dne, kdy změna v počtu osob bydlících v bytě nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost vyplývající z této smlouvy.
4. Nájemce a uživatelé jsou povinni užívat byt a společné prostory v domě a zařízení domu řádně v souladu s touto smlouvou, udržovat jej v řádném a čistém stavu a pečovat o byt s péčí řádného hospodáře. Dále jsou povinni dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě, v němž se byt nachází, a pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů, zejména Domovní řád vydaný pronajímatelem. Při výkonu svých práv dle této smlouvy jsou povinni dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv.
5. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a běžnou údržbu provádí a hradí nájemce. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce úhradu nákladů.
6. Ostatní opravy bytu a náklady spojené s ostatní údržbou bytu, které vznikly v souvislosti s jednáním nebo opomenutím nájemce nebo uživatelů či jiných osob, kterým nájemce nebo uživatelé umožnili přístup do bytu, je povinen zajistit a hradit nájemce. V případě, že tak nájemce neučiní, má pronajímatel právo opravy provést po předchozím upozornění nájemce a požadovat po nájemci úhradu nákladů.
7. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit a jejichž odstranění má zajišťovat pronajímatel, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Neoznámí-li nájemce pronajímateli takové 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, ani právo na slevu z nájemného.

8. Pravidla pro provádění oprav a údržby v bytech v majetku statutárního města Zlína v platném znění jsou zveřejněna na úřední desce pronajímatele (www.zlin.eu). Nájemce podpisem této smlouvy stvrzuje, že se s těmito pravidly seznámil a bere na vědomí jejich závaznost.
9. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku bytu za účelem zjištění stavu užívání bytu, jakož i přístup do něho za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby bytu nebo domu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
10. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas před počátkem této nepřítomnosti pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně zapotřebí; neoznačí-li nájemce takovou osobu, má se za to, že je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce povinnost dle tohoto odstavce, považuje se to za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nastane-li z tohoto důvodu pronajímateli újma.
11. Stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě nesmí nájemce provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na své vlastní náklady.
12. Provede-li nájemce stavební úpravy či jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, uvede byt do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu bytu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele byt do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
13. Nájemce se zavazuje uzavřít s účinností do 1 měsíce od uzavření této smlouvy pojistnou smlouvu o pojištění domácnosti včetně pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou pronajímateli nájemcem nebo dalšími osobami, které žijí v bytě spolu s nájemcem. Pojistná smlouva musí být účinná po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy a nájemce je povinen řádně a včas plnit své závazky z ní vyplývající. Na výzvu pronajímatele je nájemce povinen předložit kopii uzavřené pojistné smlouvy. Neplnění povinností dle tohoto odstavce se považuje za porušení povinností nájemce závažným způsobem.

IV.

Nájemné a jiné platby

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši 65,00 Kč/m² započitatelné podlahové plochy bytu měsíčně na základě usnesení Rady města Zlína č. 1/1MR/2022 ze dne 9. 3. 2022.
2. Měsíční zálohy na úhradu za plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby (dále jen „služby“) se stanoví jako měsíční podíl z předpokládaných ročních cen služeb odvozený z cen uplynulého kalendářního roku nebo posledního zúčtovacího období nebo cen odvozených z předpokládaných cen běžného roku, jestliže některé služby v uplynulém období nebyly placeny nebo poskytovány.
3. Pronajímatel je povinen každoročně vyúčtovat a provést vyrovnání případných přeplatek či nedoplatek skutečných nákladů za dodané a poskytnuté služby. Smluvní strany se dohodly, že rozúčtování služeb spojených s bydlením bude provedeno dle platných právních předpisů.

4. Náklady na služby budou účtovány od data účinnosti nájemní smlouvy v případě, že nájemní smlouva byla účinná k prvnímu dni kalendářního měsíce. Pokud je nájemní smlouva uzavřena s účinností od jiného dne v měsíci, budou náklady na služby účtovány od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje po datu účinnosti nájemní smlouvy. V případě zániku nájmu bytu budou náklady na služby účtovány do posledního dne kalendářního měsíce, v němž k zániku nájmu bytu došlo.
5. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zálohy na úhradu služeb nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na úhradu služeb, je povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení ve výši stanovené právními předpisy.
6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro stanovení nájemného a cen služeb (např. změny v počtu bydlících osob), a to bez zbytečného odkladu poté, co taková skutečnost nastala, nejpozději však do 15 dnů.
7. Změní-li se skutečnosti rozhodné pro případnou změnu sjednaného nájemného a cen služeb, změní se jejich výše od prvního dne měsíce následujícího po změně těchto skutečností.
8. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.
9. V případě, že nájemce žádá o zaslání přeplatku z vyúčtování služeb dle odst. 3 tohoto článku na účet, vyplní číslo svého bankovního účtu v záhlaví této smlouvy (u údajů o nájemci). Nájemce zodpovídá za správnost uvedeného čísla účtu a za případné škody, které by mohly vzniknout uvedením chybného čísla účtu či nenahlášením nového čísla účtu. Změnu čísla účtu pro zaslání přeplatku z vyúčtování služeb je nájemce povinen bezodkladně písemně sdělit pronajímateli.

V. Skončení nájmu

1. Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, písemnou výpovědí z důvodů a s výpovědními lhůtami, které stanoví občanský zákoník nebo jiným způsobem stanoveným občanským zákoníkem. V případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou, skončí nejpozději uplynutím této doby.
2. Po skončení nájmu vyklizený byt převezme od nájemce zpět pronajímatel, který sepíše s nájemcem o převzetí bytu, jeho zařízení a vybavení Protokol o převzetí bytu.
3. Nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel a současně zruší smlouvy s dodavateli energií a služeb, které uzavíral s dodavateli těchto energií a služeb v souvislosti s nájmem bytu na své jméno.
4. Neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu nebo ve lhůtě do 1 měsíce od skončení nájmu okamžitou výpovědí bez výpovědní doby, uhradí nájemce pronajímateli náhradu ve výši nájemného dle této smlouvy až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá. Současně je v takovém případě pronajímatel

oprávněn vstoupit do bytu, vyklidit byt a věci nacházející se v bytě uskladnit na náklady nájemce, k čemuž jej tímto nájemce výslovně zmocňuje.

5. Při skončení nájmu odstraní nájemce v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu.
6. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežádá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.

VI.

Závěrečná ustanovení

1. Nájemce bere na vědomí, že statutární město Zlín zpracovává osobní údaje v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů). Zákonnost zpracování v tomto případě vychází z čl. 6 odst. 1 písm. b); zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy. Kontakty na pověřence, práva a povinnosti správce a subjektů osobních údajů a další informace ke zpracování osobních údajů jsou uvedeny na www stránkách statutárního města Zlína.
2. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v souladu s ust. zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění a dle dalších příslušných norem právního řádu České republiky.
3. Veškeré změny smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného vzestupně číslovaného dodatku.
4. Pokud se některá ustanovení této smlouvy stanou neplatná nebo neúčinná, nebude to znamenat neplatnost celé smlouvy.
5. Pokud vzájemné vztahy nebyly v této smlouvě výslovně upraveny, řídí se občanským zákoníkem a dalšími obecně platnými právními předpisy České republiky.
6. Tato smlouva je sepsána ve třech stejnopisech s platností originálu, přičemž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
7. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem zveřejnění smlouvy v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Za účelem splnění povinnosti uveřejnění této smlouvy ji do registru smluv zašle Pronajímatel neprodleně po jejím podpisu všemi smluvními stranami.

8. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že tato smlouva byla uzavřena svobodně, vážně, ne v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu či druhou smluvní stranu, že jejímu obsahu porozuměly a s jejím obsahem plně souhlasí. Na důkaz těchto skutečností připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

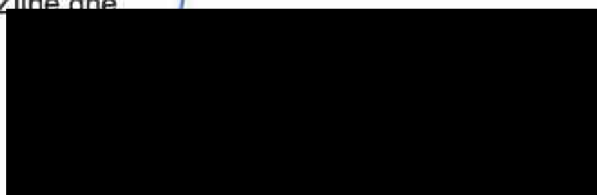
Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Schváleno orgánem obce: Rada města Zlína

Datum a číslo jednací: 9. 3. 2022, č. j. 1/1MR/2022

14-04-2022

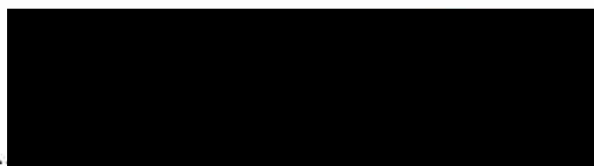
Ve Zlíně dne



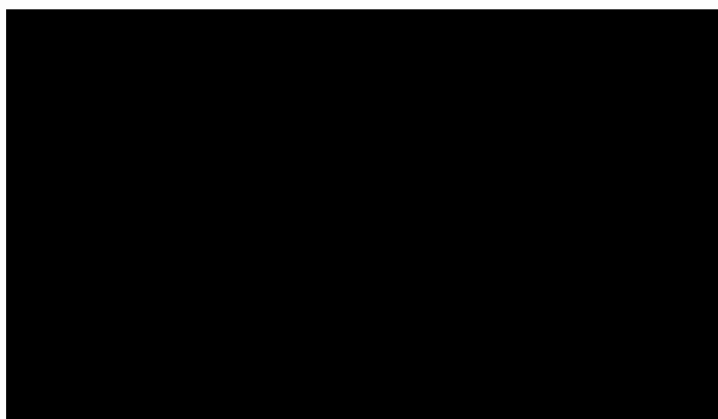
nájemce
KKS, spol. s r. o.
Ing. Radomír Kocman
jednatel společnosti

-7. 04. 2022

Ve Zlíně dne



pronajímatel
statutární město Zlín
Bc. Kateřina Francová
náměstkyně primátora



Evidenční list bytu

Účet 9021-0000128661/0100

Adresa bytu

Variabilní sym. 0082012315

Zlín

KKS, spol. s r. o.

Obeciny 3262

Obeciny 3262

Nájem Kč/m2 65

byt č. 5

760 01 Zlín

Podlaží: 2 Kvalita: snižená

Velikost: 2+1

Smlouva: nájemní - sociální byt se sníženou kvalitou

Plocha bytu

Název místnosti	Celková	Pro nájem	Pro TUV	Pro otop	Zkosení	Koef. otop. pl.	Koef. TUV pl.
koupelna	2,82	2,82	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
kuchyň	3,67	3,67	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
pokoj	6,73	6,73	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
pokoj 2	15,90	15,90	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
předsíň	4,38	4,38	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
schodiště v bytě	3,88	3,88	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
spíž	1,94	1,94	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
	39,32	39,32	0,00	0,00			

$$39,32 \times 65,00 = 2\,555,80$$

Nájem

2 555,80

Vybavení

Název předmětu	Množství	Cena	Částka	Datum od
ohřívač elektrický	1	6 979,00	58,16	1.4.2022
vodoměr studená - 5 let	1	291,00	5,00	1.2.2014
Celkem za vybavení				63,16

Osoby bydlící v bytě

1.00

Služby spojené s užíváním bytu

Služba	Sazba / Jednotk	Částka	Specifikace předpisu
nájem		2 556,00	nájemné a vybavení
vybavení		63,00	nájemné a vybavení
studená voda	1950,00 / byt	1 950,00	zálohy za služby
elektřina	50,00 / byt	50,00	zálohy za služby

nájemné a vybavení

2 619,00 Kč

zálohy za služby

2 000,00 Kč

fond oprav

0,00 Kč

ostatní

0,00 Kč

Měsíční nájemné včetně záloh za služby platné ode dne 1.5.2022

4 619,00 Kč

Evidenční list bytu

Účet 9021-0000128661/0100

Adresa bytu

Variabilní sym. 0082012317

Zlín

KKS, spol. s. r. o.

Obeciny 3262

Obeciny 3262

Nájem Kč/m2 65

byt č. 6

760 01 Zlín

Podlaží: 2 Kvalita: snižená

Velikost: 1+1

Smlouva: nájemní - sociální byt se sníženou kvalitou

Plocha bytu

Název místnosti	Celková	Pro nájem	Pro TUV	Pro otop	Zkosení	Koef. otop. pl.	Koef. TUV pl.
koupelna	3,00	3,00	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
kuchyň	8,75	8,75	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
pokoj	15,56	15,56	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
předsíň	3,66	3,66	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
schodiště v bytě	3,82	3,82	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
sklepní kóje	1,90	0,95	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
spíž	2,14	2,14	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
zádveří	4,07	4,07	0,00	0,00	ne	0,00	0,00
	42,90	41,95	0,00	0,00			

$$41,95 \times 65,00 = 2\,726,75$$

Nájem

2 726,75

Vybavení

Název předmětu	Množství	Cena	Částka	Datum od
boiler	1	5 821,00	5,00	1.12.2008
vodoměr studená - 5 let	1	291,00	5,00	1.2.2014
			Celkem za vybavení	10,00

Osoby bydlící v bytě

3.00

Služby spojené s užíváním bytu

Služba	Sazba / Jednotk	Částka	Specifikace předpisu
nájem		2 727,00	<i>nájemné a vybavení</i>
vybavení		10,00	<i>nájemné a vybavení</i>
studená voda	1950,00 / byt	1 950,00	<i>zálohy za služby</i>
elektřina	50,00 / byt	50,00	<i>zálohy za služby</i>

nájemné a vybavení

2 737,00 Kč

zálohy za služby

2 000,00 Kč

fond oprav

0,00 Kč

ostatní

0,00 Kč

Měsíční nájemné včetně záloh za služby platné ode dne 1.5.2022

4 737,00 Kč