

**Statutární město Ostrava  
městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz  
úřad městského obvodu**

**Smlouva o nájmu bytu s neziskovou organizací č. OSDF-2022-151**

uzavřená mezi níže uvedenými smluvními stranami podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany

**Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz**

náměstí Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava

zastoupené XXX, vedoucím odboru správy domovního fondu, zmocněným k podpisu usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. č. 0091/RMOB2226/2/22 ze dne 14.11.2022

---

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

---

dále jen **pronajímatel**

**a**

**Armáda spásy v České republice, z. s.**

Petržilkova 2565/23, Stodůlky, 158 00 Praha

zastoupena XXX, oblastním ředitelem Armády spásy pro Moravskoslezský kraj, na základě potvrzení o rozsahu zástupčího oprávnění zaměstnance ze dne 01.08.2022

IČ: 406 13 411

---

dále jen **nájemce**

## Obsah smlouvy

---

### Článek I.

#### Úvodní ustanovení

Pronajímatel má ve svém vlastnictví byt č. 2 v 1. nadzemním podlaží v domě s č. p. 1166 na ulici Jílová č. or. 33, který je součástí pozemku p. č. 2040/2 v k. ú. Moravská Ostrava, 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
  - tří pokojů
  - dalších místností: předsíně, koupelny, WC, spíže, komory a sklepa, 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.
2. Byt je vytápěn dálkově dodávaným teplem ze společného zdroje.
3. Účelem nájmu je realizace rekonstrukce bytu specifikovaného v čl. I. této smlouvy a zajištění změny účelů užívání bytu specifikovaného v čl. I. této smlouvy na nebytový prostor. Pronajímatel tímto dává nájemci souhlas k provedení stavebních a jiných úprav, a to v souladu s projektovou dokumentací s názvem: Rekonstrukce a změna užívání bytu v 1. NP na nebytový prostor, z roku 2018, která tvoří přílohu této smlouvy. Nájemce touto smlouvou, a za podmínek v ní ujednaných, byt specifikovaný v čl. I. této smlouvy do užívání přijímá a zavazuje se ho využít v souladu s touto smlouvou k ujednanému účelu a hradit za užívání bytu řádně a včas nájemné a služby poskytované s užíváním bytu.
4. Souhlas se změnou účelu užívání bytu na nebytový prostor sloužící jako odloučené pracoviště Nizkoprahového zařízení pro děti a mládež udělila nájemci Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz na základě usnesení č. 0091/RMOB2226/2/22 ze dne 14.11.2022.
5. Pronajímatel a nájemce se zavazují uzavřít Smlouvu o nájmu nebytových prostor, ve znění VZOR-NS-02, který vznikne rekonstrukcí předmětného bytu specifikovaného v článku I. této smlouvy, a to do 60 dnů od písemného odsouhlasení provedení dohodnutých úprav bytu pověřeným technickým pracovníkem pronajímatele a doložení dokladu pronajímateli nájemcem, že byt je schopen řádného užívání (revize, kolaudační souhlas v případě stavebního povolení). Smlouva o nájmu nebytového prostoru bude uzavřena na dobu neurčitou, s nájemným ve výši 60,00 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.
6. Byt je nájemci ke dni účinnosti této smlouvy předáván do užívání za účelem realizace stavebních a jiných dohodnutých úprav a je určen k rekonstrukci, a ve stavu uvedeném v předávacím protokolu bytu. Je zajištěno poskytování všech nezbytných plnění spojených s užíváním bytu, které je nájemce povinen zálohově hradit pronajímateli.

### Článek III.

#### Doba trvání nájmu

Nájem bytu se sjednává na dobu neurčitou.

#### Článek IV.

##### Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu, jistota

1. **Nájemné** je v době uzavírání této smlouvy stanoveno dohodou, a to:  
od 01.12.2022 do 31.05.2023 ve výši 1 000 Kč/měsíc,  
od 01.06.2023 ve výši 60 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc
2. 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 Českým statistickým úřadem, vyjadřující průměrnou míru inflace za předchozí rok, a to vždy k datu 1. července daného roku. O navýšení nájemného uvědomí pronajímatel nájemce písemně.
3. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli **náklady na služby** spojené s užíváním bytu, které jsou specifikovány ve výpočtovém listu, a to formou měsíčních záloh.
4. Pronajímatel a nájemce se tímto dohodli, že úklid společných prostor v domě může zajišťovat pronajímatelem určený dodavatel.
5. Bude-li v průběhu nájemního vztahu zahájeno poskytování dalších služeb (dosud neuvedených ve výpočtovém listu), je pronajímatel oprávněn jednostranně nastavit zálohy a nájemce o tom uvědomí zasláním nového výpočtového listu.
6. Způsob rozúčtování jednotlivých služeb je definován v „Pravidlech“ vydaných pronajímatelem, se kterými byl nájemce seznámen.
7. Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání provedou pronajímatel a nájemce nejpozději do 31.7.
8. **Celková výše nájemného** účtovaná pronajímatelem **i výše záloh** na plnění spojená s jeho užíváním (dále jen „zálohy na služby“) **je uvedena ve „výpočtovém listu“**. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Pronajímatelem není vyžadováno, aby nájemce při sjednání této smlouvy uhradil peněžitou jistotu k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků souvisejících s nájmem bytu, který je předmětem této smlouvy.

#### Článek V.

##### Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje provést stavební a jiné úpravy v souladu s projektovou dokumentací s názvem: Rekonstrukce a změna užívání bytu v 1. NP na nebytový prostor, z roku 2018, a to včetně kolaudace,

kteřou se změni účel užívání bytu na nebytový prostor. Nájemce se zavazuje uzavřít smlouvu Souhlas pronajímatele se změnou na věci, smlouva o úhradě nákladů spojených se změnou věci, ve znění VZOR-ZVB-2022, která bude obsahovat podrobnější podmínky realizace stavebních úprav předmětného bytu.

2. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv. Nájemce je povinen dodržovat pravidla chování obvyklá v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Porušování těchto povinností je považováno za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem. 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.
3. 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.
4. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě zpřístupnit byt pronajímateli nebo jím pověřené osobě za účelem provedení kontroly, že byt užívá způsobem k tomu určeným a je povinen, umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla a vody a umožnit přístup k dalším technickým zařízením, která jsou součástí bytu. Dále je povinen zpřístupnit byt za účelem deratizace, desinfekce, desinsekce, monitoringu výskytu štěnic a jejich likvidace. Pokud tak neučiní, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost a zároveň je povinen uhradit pronajímateli náklady na „marný výjezd“.

## **Článek VI.**

### **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 dům ve stavu způsobilém k užívání.

## **Článek VIII.**

### **Ukončení nájmu**

1. Nájem bytu může skončit
  - písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
  - písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce, bez uvedení důvodu,
  - písemnou výpovědí pronajímatele dle § 2232 občanského zákoníku, bez výpovědní doby, pokud nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem,
  - Neprovede-li nájemce stavební a jiné dohodnuté úpravy v předmětném bytě do termínu uvedeného v Souhlasu pronajímatele se změnou na věci, smlouva o úhradě nákladů spojených se změnou věci včetně kolaudace, nebo bude-li v předmětném bytě nájemce provádět stavební úpravy, které nebyly pronajímatelem odsouhlaseny, je pronajímatel oprávněn nájem vypovědět,
  - 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 zvláště závažným způsobem ze strany nájemce bude považováno zejména
  - nezaplátil-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 než sjednanému účelům-
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 a náklady na služby poskytované společně s užíváním bytu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá. Pronajímatel může stanovit jiný den předání bytu, zejména je-li dnem skončení nájmu den pracovního volna, nebo den, kdy pronajímatel není schopen převzetí bytu zajistit. V takovém případě nebude pronajímatel požadovat po nájemci úhradu za užívání bytu od dne skončení nájmu do dne předání bytu.

## 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 sídla organizace, 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. Písemnosti mohou být zaslány rovněž datovou zprávou do datové schránky.
3. Nedílnou součástí této smlouvy je „výpočtový list“ a „Pravidla“ vydaná pronajímatelem. Za „Pravidla“ jsou považována jak Pravidla PRA 2022-02 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 od 01.12.2022**, ne však dříve, než bude zveřejněna v registru smluv. Zveřejnění této smlouvy v registru smluv je povinností pronajímatele. Smlouvu je možno ji 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 č. 0091/RMOB2226/2/22 ze dne 14.11.2022.

**Za pronajímatele**

Datum: 16.11.2022\_\_\_\_\_

Místo: Ostrava\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**XXX**

vedoucí odboru správy domovního fondu

**Za nájemce**

Datum: 23.11.2022\_\_\_\_\_

Místo: Ostrava\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
**XXX**

oblastní ředitel Armády spásy pro Moravskoslezský kraj