



## SMLOUVA O NÁJMU BYTU

uzavřená podle § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů,  
mezi smluvními stranami

**1. Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, Prokešovo náměstí 8, 729 29 Ostrava-Moravská Ostrava**

Zastoupeno: Ing. Blankou Jalovíecovou, vedoucí oddělení správy a údržby domovního a bytového fondu odboru bytového hospodářství, zmocněnou k podpisu této smlouvy usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz usn. č. 4680/60/10 ze dne 24.6.2010

IČ: 00845451

DIČ: CZ00845451 (je plátcem DPH)

Bankovní spojení: Komerční banka a. s., pobočka Ostrava

Číslo účtu: 27-2501080247/0100, VS 0774003002

(dále jen pronajímatel)

**2. Označení organizace: Armáda spásy v ČR, projekt Prevence bezdomovectví, zast. Antonínem Plachým**

Identifikační číslo organizace: IČ 406 13 411

Adresa pro doručování: Palackého 25, 702 00 Ostrava-Přívoz

(dále jen nájemce)

### Článek I

#### Předmět smlouvy a rozsah užívání

1. Pronajímatel jako výlučný vlastník obytného domu č. p. 774 č. or. 19 na ulici Orebitská v k. ú. Přívoz, obec Ostrava, přenechává nájemci touto smlouvou za nájemné do užívání za účelem bydlení klientů organizace zařazených do projektu Prevence bezdomovectví byt číslo 3, 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 vytápěním - lokální plynové topení - gamat.
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, že 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 **u r č i t o u, od 1. 9. 2010 do 31. 8. 2011**
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,
  - písemnou výpovědí pronajímatele dle § 710 odst. 1 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
3. 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.
4. Změní-li se po účinnosti této nájemní smlouvy právní předpisy o zániku nájmu, platí pro skončení nájmu tyto nové předpisy.

### Článek III

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

1. Nájemné je stanoveno dohodou, ve výši 50,02 Kč/m<sup>2</sup>/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, 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.), zjištěné změny v počtu členů domácnosti nebo z dalších důvodů, např. změny rozsahu a kvality služeb, 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 18.8.2010 na zvláštní účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a. s., pobočka Ostrava, č. účtu 43-6288160237/0100, VS 0774003002 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 6 615,- Kč. Čerpání této peněžní částky pronajímatelem i vrácení této peněžní částky nájemci je řešeno ustanovením § 686a odst. 3 až odst. 4 občanského

Kč 4610230947

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 v bytě žijí, 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, bude 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 bodě 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 bytů pronajímateli.

#### **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 v bytě žijí, 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 osobami, které 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 čl. I této smlouvy, zajišťovat osoby žijící v bytě 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). 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 nájemném 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 doručenu, 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. 4809/61/10 ze dne 12. 8. 2010

V Ostravě dne ..... 31. 8. 2010 .....

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

V Ostravě dne ..... 1. 9. 2010 .....

Nájemce



# Výpočtový list

úhrady za užívání bytu č. 3  
OREBITSKA 774/19, Ostrava

Platný od: 01.09.2010

na základě smlouvy č. OBH-2010-0085

Podlaží: 1 Typ objektu: Jedná se o byt se sníženou kvalitou dle par. 2 písm. e) až g)  
Pro vyúčtování je evidováno - osob: 1 Plocha m<sup>2</sup>: celková přepočtená otápěná  
39.70 36.70 0.00

Nájemce objektu: 01-00-0774 -003-02

**Armáda spásy v ČR**  
**OREBITSKA 774/19**  
**702 00 Ostrava**

Vlastník objektu:

**SMO MOB MOaP Ostrava**  
**Prokešovo nám. 8**  
**729 29 Ostrava**  
**( IČ 00845451 )**

č.ú. 27-2501080247/0100

### Složka

### Úhrada

N	Pronájem inventáře	139.00 Kč
N	Smluvní nájem	1836.00 Kč
Z	Voda	250.00 Kč
Z	Společná elekt.	12.00 Kč
Z	Komíny	10.00 Kč

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

**0774003002**

**Celkem k úhradě měsíčně**

**2247.00 Kč**

### Plochy místností

Místnost	Plocha	Započ.pl.	Sazba Kč/m <sup>2</sup>	Nájem
02 kuchyň	8.81 m <sup>2</sup>	8.81 m <sup>2</sup>	50.02 Kč/m <sup>2</sup>	440.68 Kč
03 predsíň	3.18 m <sup>2</sup>	3.18 m <sup>2</sup>	50.02 Kč/m <sup>2</sup>	159.06 Kč
04 WC	1.04 m <sup>2</sup>	1.04 m <sup>2</sup>	50.02 Kč/m <sup>2</sup>	52.02 Kč
05 sklep	6.00 m <sup>2</sup>	3.00 m <sup>2</sup>	50.02 Kč/m <sup>2</sup>	150.06 Kč
06 pokoj 1	20.67 m <sup>2</sup>	20.67 m <sup>2</sup>	50.02 Kč/m <sup>2</sup>	1033.91 Kč

Nájemné za plochu celkem: 1835.73 Kč

### Úhrada nájemného za zařizovací předměty

Název	Množství	Instalace	Poř.cena	Roč.op.	Živ.	Nájem
průtokový ohříváč vo průto	1.00	01.08.2003	7058.90 Kč	10.00	10.00	59.00 Kč
VODOMER STV - 5 VODOMER ST	1.00	01.07.2004	1080.00 Kč	12.50	8.00	11.00 Kč
VODOMER STV - 5 VODOMER ST	1.00	01.07.2004	1080.00 Kč	12.50	8.00	11.00 Kč
zdroj tepla uživ. ná topid	1.00	01.08.2003	4169.40 Kč	5.00	20.00	17.00 Kč
zdroj tepla uživ. ná topid	1.00	01.08.2003	4169.40 Kč	5.00	20.00	17.00 Kč
zdroj tepla uživ. ná zdroj	1.00	01.03.2002	5735.40 Kč	5.00	20.00	24.00 Kč

Celkem za zařizovací předměty: 139.00 Kč

### Výpis spolubydlících osob

Jméno	Vztah	Přihlášen
Jmenovitě nejsou evidovány žádné spolubydlící osoby.		

Nová nájemní smlouva.

Zpracovala: **STATIÁNA NEUBERKOVÁ**

Městský obvod 59  
Mazovská Ostrava a Přívoz  
..... úřad městského obvodu ...  
vystavil

.....  
převzal