



Smlouva o nájmu bytu OBH-2010-0081

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. 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 č. 4680/60/10/3) ze dne 24. 6. 2010

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

Číslo účtu:
VS:

dále jen **pronajímatel**

a

SPOLEČNĚ – JEKHEANE, o.s.

Zastoupena **Mgr. Helena Balabánová, místopředsedkyně**
Adresa pro doručování: Palackého49/13, Ostrava - Přívoz

IČ: 68145209
DIČ: CZ68145209

dále jen **nájemce**

Obsah smlouvy

Článek I.

Předmět smlouvy a rozsah užívání bytu

1. Pronajímatel jako výlučný vlastník obytného domu č. p. 1001, č. or. 51, 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 krizového bydlení pro rodiny s dětmi "PRO RODINU", případně zaměstnanců organizace), byt číslo 2 v 2. 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 součástí této nájemní smlouvy. Nejedná se o byt se standardním vybavením s ústředním vytápěním (plynové topidlo).
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.

OSTRAVA!!!
MORAVSKÁ OSTRAVA
A PŘÍVOZ

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, pudy, 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 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 dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem dle § 710 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb. – občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů
 - písemnou výpovědí nájemce dle § 710 odst. 1 a 2 občanského zákoníku, a to pouze z důvodů uvedených v § 711 a § 711a občanského zákoníku,
 - písemnou výpovědí pronajímatele dle § 710 odst. i 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
4. 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.
5. Změní-li se po účinnosti této nájemní smlouvy právní předpisy o zániku nájmu, platí o skončení nájmu tyto nové předpisy.

Článek III

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu, kauce

1. Nájemné je stanoveno dohodou, ve výši 45,02 Kč/m²/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

OSTRAVA!!!
MORAVSKÁ OSTRAVA
A PŘÍVOZ

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. Nezaplátí-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 pronajímatelem 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 pronajímatelem 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 1. 9. 2010 na zvláštní účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a. s., pobočka Ostrava, č. účtu 43-6288160237/0100, VS 4610230949 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 8 814,- 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 pronajímatelem 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. Pronajímatelem a nájemce potvrzují, že pronajímatelem 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. Pronajímatelem 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. Nesplní-li nájemce tuto povinnost 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 pronajímatelem 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 krizového bydlení pro rodiny s dětmi "Pro Rodinu" – s podmínkou, že výběr budoucích podnájemníků bude nájemce konzultovat s odborem sociálních věcí městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, a to před uzavřením smlouvy o podnájmu.

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 nájmem 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 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 stejnopísech 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. 4821/61/10 ze dne 12. 8. 2010

Za pronajímatele.

Datum: 31. 8. 2010

Místo: STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA
městský obvod 59

Ing. Blanka Jalovíková
vedoucí oddělení správy a údržby domovního a byt. fondu
odboru bytového hospodářství

Za nájemce

Datum: 31. 8. 2010

Místo: OSTRAVA

Mgr. Helena Balabánová

SPOLEČNĚ - JEKHEANE, o. s.
Palackého 49, 702 99 OSTRAVA
tel.: 596 136 609, IČ: 68145209

-2-

OSTRAVA!!!
MORAVSKÁ OSTRAVA
A PŘÍVOZ