



Nájemní smlouva
OBH - 2008 - 0063

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz, Prokešovo náměstí 8, 729 29 Ostrava - Moravská Ostrava, zastoupené Ing. Michaelou Schneidrovou, vedoucí oddělení správy a údržby domovního a bytového fondu - odboru bytového hospodářství, zmocněné k uzavření smlouvy usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 1882/28/08 ze dne 07. 05. 2008

IČ : 00845451

Bankovní spoj

Číslo účtu : 27

(dále jen pronajímatel)

a

Gymnázium Hladnov, Slezská Ostrava, příspěvková organizace, se sídlem Hladnovská 35, Ostrava - Slezská Ostrava, PSČ 710 00 zastoupené Mgr. Danielem Kašičkou - ředitelem

IČ 00842753

(dále jen nájemce)

uzavírají podle ustanovení § 685 a následujících ustanovení obč. zákoníku, nájemní smlouvu na dobu určitou, to je od 15.09.2008 do 14.09.2009.

Článek I
Předmět smlouvy

1. Pronajímatel přenechává nájemci za účelem bydlení byt číslo 7 o velikosti 1+2, ve 3. nadzemním podlaží domu č.p. 649, ulice Chelčického, číslo orientační 10, Ostrava - Moravská Ostrava.
K bytu náleží příslušenství uvedené ve výpočtovém listu. Stav vybavení a příslušenství bytu jsou uvedeny v protokolu o převzetí bytu a ve výpočtovém listu, které jsou nedílnou součástí této nájemní smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn uzavřít tuto nájemní smlouvu v souladu s usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 2236/31/08 ze dne 07.08.2008.
Smluvní strany se v rámci smluvní volnosti dohodly o následném prodloužení nájemního vztahu takto:
pronajímatel může prodloužit nájemní vztah o sjednanou dobu uzavřením dodatku k nájemní smlouvě za předpokladu, že nájemce bude řádně dodržovat všechny povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy a ve lhůtě 1 měsíce před skončením nájemního poměru písemně požádá o prodloužení nájmu.
3. Skončí-li nájem bytu uplynutím sjednané doby s ohledem na to, že nebyly splněny předpoklady k jeho prodloužení, zavazuje se nájemce byt vyklidit do 10 dnů následujícího měsíce po zániku nájmu bez nároku na bytovou náhradu. Nájemce bere na vědomí, že na nájem bytu nelze použít ustanovení o prodloužení nájmu podle § 676 odst. 2 obč. zákoníku.
4. Nájemce dne 27.08.2008 složil peněžní prostředky ve výši 11 530,-Kč k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo vykonatelným rozhodčím nálezem nebo nájemcem písemně uznaných. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky na účtu u peněžního ústavu na původní

výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy mu pronajímatel doručí výzvu k doplnění peněžních prostředků. Nesplnění této povinnosti je důvodem k výpovědi z nájmu bytu podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) obč. zákoníku. V podrobnostech odkazuje pronajímatel na smlouvu o složení finančních prostředků uzavřenou dne 27.08.2008.

Článek II

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

1. Nájemné se sjednává dohodou ve výši 50,- Kč/m²/měsíc. Měsíční úhrada dohodnutého nájemného a záloh na služby činí :

Nájemné/měsíc.....	3590,- Kč
Služby: Vodné a stočné.....	200,- Kč
El. společ. prostor.....	10,- Kč
Zálohy na služby/měsíc	210,- Kč
<u>Úhrada za měsíc celkem.....</u>	<u>3800,- Kč</u>

V podrobnostech odkazuje pronajímatel na výpočtový list.

2. Pronajímatel je oprávněn každoročně k 1. 7. jednostranně zvýšit nájemné s ohledem na možný pohyb cen a míru inflace. Podkladem k navýšení nájemného budou oficiální statistické údaje míry inflace za předchozí kalendářní rok.
3. Nájemné a zálohy na jednotlivé druhy služeb jsou určeny podle cenových předpisů platných v době uzavírání této nájemní smlouvy a podle údajů uvedených ve výpočtovém listu bytu, který tvoří přílohu č.1 a je nedílnou součástí této smlouvy.
4. V průběhu roku smí pronajímatel po předchozím oznámení nájemci (např. formou vývěsky v domě) změnit jednostranně měsíční zálohy na služby, a to v míře odpovídající změně ceny služby, nebo na základě změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutím cenového orgánu, změny počtu členů domácnosti nebo z dalších důvodů, např. změny rozsahu a kvality služeb.
5. 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 jiný postup 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.
6. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zálohy na úhradu za poskytované služby nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na úhradu za služby do pěti dnů po tomto termínu, může být pronajímatelem uplatněn poplatek z prodlení stanovený dle platných předpisů.

Článek III

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu

1. Pronajímatel s nájemcem potvrzují, že pronajímatel splnil svou povinnost a předal nájemci byt ve stavu způsobilém řádného 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 hradit drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou, které jsou vymezeny v § 5 a § 6 nařízení vlády číslo 258/1995 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 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 zákona.

Článek IV **Zvláštní ujednání**

1. Jestliže nájemce zemře a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, stávají se nájemci (společnými nájemci) jeho děti, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří prokáží, že s ním žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt.
2. Nájemci (společnými nájemci) se stávají také vnuci nájemce a ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou, jestliže prokáží, že s ním žili ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt. Jde-li o vnuky nájemce, může soud z důvodů zvláštního zřetele hodných, které prokazují vnuci, rozhodnout tak, že se stávají nájemci, i když soužití ve společné domácnosti s nájemcem netrvalo tři léta.
3. Jde-li o osoby (nejedná se o vnuky), které nájemce přijal do bytu až po sjednání nájemní smlouvy, vztahuje se na tyto osoby ustanovení § 706 odst. 2 věty první obč. zák. pouze tehdy, jestliže se na tom nájemce a pronajímatel písemně dohodli. Takováto dohoda není předem v této nájemní smlouvě sjednána.
4. Chov hospodářských zvířat v bytě je zakázán. Ostatní zvířata je povoleno chovat v bytě tehdy, pokud nemohou ohrozit bezpečnost a zdraví lidí a pokud neobtěžují ostatní nájemce zápachem a hlukem.
5. Pronajímatel vydává souhlas s uzavíráním smlouvy o podnájmu bytu se zaměstnanci Gymnázia Hladnov, a to s podmínkou ohlašování budoucích uživatelů bytů majiteli domu. 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.
6. Patří-li k domu dvůr, zahrada nebo jiný pozemek, bude jejich případné užívání nájemcem obsahem samostatné nájemní smlouvy.
7. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že úklid společných prostor a čištění chodníku přiléhajícího k domu bude zajišťovat nájemce, 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 ponese nájemce formou rozúčtování nákladů podle počtu členů domácnosti.
8. Užívání společné prádelny, půdy, sklepa a jiných společných prostor a zařízení domu se bude řídit závaznými pokyny vydanými pronajímatelem.

9. Porušení ustanovení tohoto článku včetně dohody o úklidu společných prostor mezi nájemci bude považováno za porušení závazku nájemce, od kterého nelze odstoupit jednostranným projevem vůle nájemce.

Článek V

Závěrečná ustanovení

1. Nájem bytu založený touto smlouvou může být ukončen pouze z důvodů a za podmínek uvedených v této smlouvě a v občanském zákoníku. Nájem bytu zanikne písemnou dohodou uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. V případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby. Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v zákoně.
2. 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, popř. ustanovení domovního řádu.
3. Nedílnými přílohami této nájemní smlouvy jsou předávací protokol a výpočtový list bytu.
4. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti od 15.09.2008.
5. Tato smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží nájemce a 2 vyhotovení pronajímatel.

V Ostravě dne

STATUTÁRNÍ MĚSTO OSTRAVA
Městský obvod
Moravská Ostrava a Přívoz
úřad městského obvodu
36

Podpis pronajímatele

Gymnázium Hladnov, Slezská Ostrava,
příspěvková organizace,
Hladnovská 35, (3)
70 00 Ostrava-Slezská Ostrava

Podpis nájemce