

Nájemní smlouva OBH – 2009 - 0035

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

zastoupené Ing. Tomášem Gebauerem, vedoucím odboru bytového hospodářství, zmocněného
k uzavření smlouvy usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 1723/26//08
ze dne 13.3. 2008

IČ: 00845451

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

Číslo účtu : [REDAKCE] VS 1449010003

(dále jen pronajímatel)

a

občanské sdružení Asociace TRIGON, IČ 270 27 686, se sídlem Skautská 1045,
Ostrava-Poruba, zastoupené výkonnou ředitelkou – [REDAKCE]
(dále jen nájemce)

uzavírají podle ustanovení § 685 a následujících ustanovení obč. zákoníku, nájemní
smlouvu na dobu určitou, to je od 01.04.2009 do 31.03.2010.

Článek I Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za účelem bydlení byt číslo 15 o
velikosti 1+1 se standardním vybavením, v *3. m. u.* nadzemním podlaží domu č.p. 1449, ulice
Vaškova, číslo orientační 19, 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. 2932/40/09 ze dne 26.2.2009. Byt je
pronajímán za účelem realizace projektu „Podporované bydlení pro lidi se zdravotním
postižením a sociálně vyloučené“. Nájem bytu uvedeného v odst. 1. se sjednává na dobu
určitou od 01.04.2009 do 31.03.2010.

3. Nájemní vztah bude pronajímatelem prodlužován o sjednanou dobu uzavřením dodatku
k nájemní smlouvě za předpokladu, že nájemce

- bude řádně plnit všechny povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy
- platit řádně nájemné a služby spojené s užíváním bytu
- nebude mít dluh na nájemném a službách v jakékoliv výši
- nebude porušovat dobré mravy v domě
- ve lhůtě 1 měsíce před skončením nájemního poměru písemně přičadí
o prodloužení nájmu.

Skončí-li nájem bytu uplynutím doby dnem 31.03.2010 s ohledem na dluh na nájem
a službách poskytovaných v souvislosti s užíváním bytu, porušením ustanovení bodu 3.
této smlouvy nebo porušováním dobrých mravů v domě, neuzavře dodatek k nájemní
smlouvě, zavazuje se nájemce byt vyklidit do 15 dnů následujícího měsíce po zániku
nájem 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.

Pronajímatel dává souhlas k uzavření smlouvy o podnájmu bytu s klienty Asociace TRIGON, se stanovením podmínky, že osoby navrhované k podnájmu budou pověřeni zástupci předmětného občanského sdružení vždy předkládat ke konzultaci a odsouhlasení odboru sociálních věcí městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz, a to vždy před uzavřením předmětné smlouvy. 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.

4. Nájemce složil peněžní prostředky ve výši 8 856,- Kč dne 19.03.2009 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 19.03.2009.

Článek II

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

1. Nájemné je stanoveno dohodou v období od uzavření nájemní smlouvy do 31.12.2009 ve výši 34,59 Kč/m²/měsíc s možností využití následného jednostranného navyšování nájemného pronajímatelem podle zákona č. 107/2006 Sb. do 31.12.2010 a od 1.1.2011 s možností zvyšování nájemného dle následných navazujících právních předpisů nebo dle dohody.

Výpočet nájemného a služeb celkem :

Nájemné.....	1 477,- Kč
Vybavení bytu.....	142,- Kč
Nájemné/ měsíc.....	1 619,- Kč
Služby: Teplo.....	1 300,- Kč
Teplá voda.....	300,- Kč
Voda.....	250,- Kč
Společná elekt.....	30,- Kč
STA.....	10,- Kč
Úklid.....	100,- Kč
Zálohy na služby/měsíc.....	1 990,- Kč
Úhrada za měsíc celkem	3 609,- Kč

V podrobnostech odkazuje pronajímatel na výpočtový list.

2. Pronajímatel a nájemce činí nesporným, že část první zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu se vztahuje na nájemné za byt, který je předmětem této nájemní smlouvy.

3. Povinnost platit zvýšené nájemné vzniká dnem, který je uveden v oznámení o zvýšení nájemného, nejdříve však prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí tří kalendářních měsíců od jeho doručení nájemci. V této lhůtě je nájemce oprávněn podat žalobu k soudu na určení neplatnosti zvýšení nájemného.
4. Jednostranné zvyšování nájemného upravuje zák. č. 107/2006 Sb.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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 a zajišťuje si je na vlastní náklady.
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 plněna, jejichž poskytnutím 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 povinností podle ustanovení § 711 odst. 2 písm. b) občanského zákona.

Článek IV **Zvláštní ujednání**

1. 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.
2. 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 podnájem neplatný. 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.
3. Patří-li k domu dvůr, zahrada nebo jiný pozemek, bude jejich případné užívání nájemcem obsahem samostatné nájemní smlouvy.
4. 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.
5. Užívání společné prádelny, půdy, sklepa a jiných společných prostor a zařízení domu se bude řídit závaznými pokyny vydanými pronajímatelem.
6. 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 sjednaný 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 sjednaný 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.

3. Nedílnými přílohami této nájemní smlouvy jsou předávací protokol a výpočtový list bytu.

4. Tato nájemní smlouva nabývá platnosti a účinnosti od 01.04.2009.

5. Tato smlouva je vypracována ve třech vyhotoveních, z nichž 1 vyhotovení obdrží nájemce a 2 vyhotovení pronajímatel.

V Ostravě dne : 1.4. 2009

Podpis pronajímatele

MĚSTSKÝ ÚŘAD MĚSTO OSTRAVA
Městský obvod
Právská Ostrava a Přívoz
Úřad městského obvodu
25

Podpis nájemce