

# SMLOUVA O NÁJMU BYTU č. 2023/09

Uzavřená podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Smluvní strany

**Název:** **Základní škola a mateřská škola Ostrava-Výškovice, Šeříková 33, příspěvková organizace**

Zastoupena, funkce: Mgr. Janou Gajdošovou, ředitelkou

IČ: 706 31 786

DIČ: CZ70631786, neplátcí DPH

Sídlo: Šeříková 682/33, Výškovice, 700 30 Ostrava

Spisová značka: Pr, vložka 21, vedená u Krajského soudu v Ostravě

Peněžní ústav:

Číslo účtu:

VS: 202309

dále jen „**Pronajímatel**“

a

**Příjmení a jméno:**

**Datum narození:**

**Trvalý pobyt:**

**Číslo cestovního dokladu:**

dále jen „**Nájemce**“

## Čl. I. Úvodní ustanovení

1. Vlastník nemovitosti Statutární město Ostrava svěřilo nemovitost do správy Městskému obvodu Ostrava – Jih, který ji dle ustanovení článku V. bodu 2. zřizovací listiny ze dne 24. 10. 2014 předává k hospodaření Základní škole a mateřské škole Ostrava-Výškovice, Šeříková 33, příspěvková organizace.
2. Pronajímatel vykonává na základě Zřizovací listiny vydané Zastupitelstvem městského obvodu Ostrava Jih usnesením č. 697/23 ze dne 18. 9. 2014 správu budovy Výškovice, číslo popisné 682 na ulici Šeříková 33 v Ostravě – Výškovicích na pozemku parc. č. st. 793/252 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 4 286 m<sup>2</sup>, vše zapsáno na listinu vlastnictví číslo 1049 v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, katastrálním pracovištěm Ostrava pro katastrálním území Výškovice u Ostravy, obec Ostrava, okres Ostrava – město.

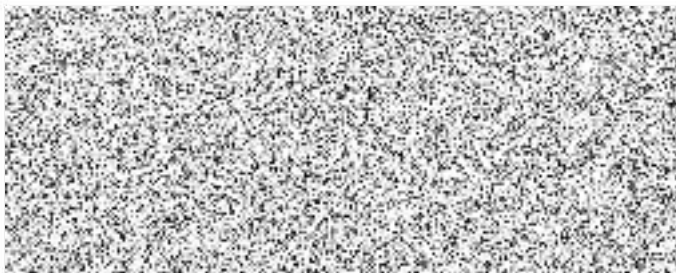
3. Pronajímatel prohlašuje, že je oprávněn dle čl. III. bodu 5. h) zřizovací listiny pronajímat nebytové prostory ve spravované budově jiným subjektům.
4. Pronajímatel přenechává byt jako samostatný předmět k užívání (dále jen „nájem“) nájemci za podmínek stanovených touto smlouvou, občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy, dobrými mravy, veřejným pořádkem, pravidly obvyklými pro chování v bytě a rozumnými pokyny pronajímatele.

## Čl. II. Předmět smlouvy

1. Předmětem této smlouvy je bytová jednotka nacházející se v pavilonu UV13-A v 1. nadzemním podlaží objektu Základní školy Šeříkova, na ulici Šeříkova č.pop. 682, č.or. 33, na pozemku parc.č. 793/252, katastrální území Výškovice u Ostravy (dále jen „byt“).
2. Bytová jednotka je o velikosti 2+1 o celkové výměře 74 m<sup>2</sup> a obsahuje kuchyň, obývací pokoj, ložnici, koupelnu, WC, chodbu, předsíň a komoru.
3. Bytová jednotka je zařízena a vybavena tak, jak je uvedeno v „Protokole o předání a převzetí bytu“ (Příloha č. 1) a „Výpočtovém listu“ (Příloha č. 2), který je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce přebírá od pronajímatele do užívání byt k dočasnému užívání a zavazuje se platit za to pronajímateli níže stanovené nájemné.

## Čl. III. Účel smlouvy

1. Účelem nájmu je umožnit nájemci užívat bytové prostory za účelem bydlení, tj. k zajištění a uspokojování bytové potřeby nájemce, případně dalších členů nájemcovy domácnosti. Povinností nájemce je předmět nájmu užívat v souladu se sjednaným účelem užívání po celou dobu trvání nájmu.
  - a) Pronajímatel bere na vědomí a souhlasí s tím, že spolu s nájemcem budou byt užívat tyto osoby:



2. Pronajímatel si vyhrazuje právo udělit písemný souhlas s přijetím nového člena domácnosti s výjimkou osob blízkých nebo dalších případů, zvláštního zřetele hodných. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti – osobou blízkou, oznámí zvýšení počtu osob v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli. Neučiní-li nájemce ani do 2 (dvou) měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.
3. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu do podnájmu nebo ho půjčit či vypůjčit třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele; to platí, i pokud jde o část předmětu nájmu, jeho součást či příslušenství.

## Čl. IV. Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává **na dobu určitou** od 1. 6. 2023 (dále jen „Den zahájení nájmu“) do 31. 12. 2023 (dále jen „Den skončení nájmu“).

2. Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dni skončení nájmu po dobu alespoň tří měsíců a pronajímatel jej písemně nevyzve, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu jednoho roku. Strany se dohodly, že ust. § 2285 občanského zákoníku nebude užito.

## **Čl. V. Nájemné a úhrada za služby**

1. Nájemce je povinen počínaje dnem zahájení nájmu platit pronajímateli za užívání bytu nájemné ve výši dle čl. V. smlouvy (dále jen „nájemné“).
2. Měsíční nájemné se sjednává [REDAKCE] (h)
3. Výše nájemného je stanovena „Výpočtovým listem“, který je nedílnou součástí této smlouvy.
4. V základním měsíčním nájemném je započteno nájemné za předměty vybavení bytu specifikované ve „Výpočtovém listu“, který je nedílnou součástí smlouvy (Příloha č. 2).
5. V nájemném není zahrnuta platba za služby. Nájemce je povinen platit (vedle nájemného) měsíčně zálohy na energie (teplo, teplá voda, vodné – stočné).
6. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel může nájemné jednostranně zvýšit s účinností od 1. ledna každého kalendářního roku, a to formou jednostranného písemného oznámení pronajímatele doručeného nájemci nejpozději do 31. prosince příslušného kalendářního roku. Pronajímatel je takto oprávněn nájemné jednostranně zvýšit nejvíce o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za uplynulý rok, vykázaným Českým statistickým úřadem, navýšenou nejvýše o 5 procentních bodů (slovy: pět procentních bodů).
7. Zálohy jsou aktualizovány dle ročního vyúčtování energií a stanoveny dle skutečných nákladů minulého období. Výše a rozdělení záloh (dle energií) je stanoveno ve výpočtovém listě.
8. V nájemném dále není zahrnuta úhrada za:
  - a) provádění kontroly, revizí a zkoušek, plynových zařízení v rozsahu, lhůtách a termínech vyplývajících z vyhlášky č. 85/2016 Sb.,
  - b) provádění čištění, kontrol a revizí spalinové cesty v rozsahu, lhůtách a termínech vyplývajících z vyhlášky č. 34/2016 Sb.,
  - c) provádění údržby a oprav el. instalace v bytě, včetně zajištění periodických kontrol a revizí

## **Čl. VI. Způsob placení**

1. Nájemné a úhrady za služby bude nájemce hradit převodem na účet uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemné je splatné do 25. dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.
2. Nájemce bude platit pronajímateli nájemné bezhotovostním převodem na bankovní účet, jehož číslo je uvedeno v úvodu této smlouvy, a to včas, bez upozornění a vyžádání, bez srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, s výjimkou takových srážek, protinároků, kompenzací nebo odpočtů, které jsou výslovně uvedeny v této smlouvě, a to v korunách českých (Kč). Nájemné se považuje za uhrazené dnem, kdy byla úhrada připsána na účet. Pronajímatele platbou s řádně uvedenými platebními údaji, tak aby pronajímatel mohl platbu identifikovat. Nelze-li platbu identifikovat, má se za to, že je nájemce v prodlení.
3. Smluvní strany sjednávají pro případ prodlení v úhradě nájemného smluvní pokutu ve výši 0,05% z dlužné částky za každý den prodlení. Smluvní pokuta je splatná do 10 dnů poté, co bude písemná výzva pronajímatele v tomto směru nájemci doručena.

4. Prodlení v úhradě nájemného delší než 2 měsíce se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemce, které zakládá pronajímateli právo vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.

## Čl. VII. Práva a povinnosti nájemce

### 1. Nájemce je povinen:

- a) řádně užívat byt a přilehlé prostory, a to takovým způsobem, aby tím nevznikaly škody pronajímateli ani ostatním uživatelům budovy. Porušení této povinnosti je hrubým porušením povinnosti nájemce. Za plnění této povinnosti uživatel, kteří na základě práva nájemce byt užívají, odpovídá nájemce. V případě jednání v rozporu s tímto ustanovením pronajímatel písemně vyzve nájemce, aby se zdržel takového jednání a/nebo, aby se jej zdržel uživatel, který byt užívá na základě práva nájemce. Pokračování v takovém jednání pak zakládá důvod pro výpověď z nájmu pro hrubé porušení povinnosti nájemce;
- b) užívat byt v souladu s jeho určením, dodržovat povinnosti stanovené smlouvou, obecně závaznými právními předpisy, dodržovat dobré mravy, veřejný pořádek, pravidla obvyklá pro chování v bytě a rozumné pokyny pronajímatele. Za plnění této povinnosti uživatel, kteří na základě práva nájemce byt užívají, odpovídá nájemce. V případě jednání v rozporu s tímto ustanovením pronajímatel písemně vyzve nájemce, aby se zdržel takového jednání a/nebo, aby se jej zdržel uživatel, který byt užívá na základě práva nájemce. Pokračování v takovém jednání pak zakládá důvod pro výpověď z nájmu pro hrubé porušení povinnosti nájemce;
- c) provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy bytu, k němuž mu svědčí nájemní právo a prostor k němu náležejících;
- d) písemně oznámit pronajímateli změnu počtu členů domácnosti bez zbytečného odkladu (nesplněním této povinnosti se nájemce vystavuje sankci 50 Kč za každý započatý den prodlení s informováním pronajímatele). Pronajímatel si vyhrazuje právo souhlasu s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti, což neplatí, jedná-li se o osobu nájemci blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Tento souhlas musí být udělen písemně. V případě jednání v rozporu s tímto ustanovením pronajímatel písemně vyzve nájemce, aby se zdržel takého jednání. Pokračování v takovém jednání pak zakládá důvod pro výpověď z nájmu pro hrubé porušení povinnosti nájemce;
- e) oznámit pronajímateli v předběžné přiměřené době dlouhodobé neužívání bytu a zajistit přístup do bytu pronajímateli v případech nezbytně nutných;
- f) nájemce je povinen užívat byt v souladu s dobrými mravy tak, aby neobtěžoval ostatní uživatele budovy nadměrným hlukem, prachem, zápachem nebo jinými emisemi, zvláště v době nočního klidu;
- g) v době od 22.00 do 6.00 hodin je nájemce povinen dodržovat noční klid;
- h) nájemce je povinen zamykat byt a přilehlé prostory (přístupové brány);
- i) udržovat volné únikové cesty a nástupní požární plochy;
- j) udržovat volný přístup k prostředkům požární ochrany (hydrantové skříně, hasicí přístroje apod.);
- k) zabezpečit, aby v domě nebyly skladovány hořlavé látky, především hořlavé kapaliny, tlakové láhve a jiné nebezpečné látky;
- l) zabezpečit, aby věci uložené ve sklepích nebyly zdrojem vzniku požáru, šíření hmyzu a hlodavců;

- m) dodržovat zákaz užívat bez povolení pronajímatele otevřeného ohně při svařování, pálení a podobných činnostech;
- n) dodržovat zákaz kouření a užívání omamných látek ve společných prostorách.

## 2. Nájemce je oprávněn:

- a) užívat byt v souladu se smlouvou o nájmu bytu, uzavřenou nájemcem, na základě, jehož práva uživatel byt užívá, obecně závaznými právními předpisy, dobrými mravy, veřejným pořádkem, pravidly obvyklými pro chování v bytě a rozumnými pokyny pronajímatele;
- b) užívat společných prostor a zařízení budovy v souladu s jejich určením;
- c) pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele provádět stavební úpravy, jinak je takové jednání zvláště závažným porušením povinností nájemce;
- d) nájemce má právo na odstranění závad, které brání řádnému užívání bytu;
- e) práva a povinnosti nájemce neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy, dobrými mravy, veřejným pořádkem, pravidly obvyklými pro chování v bytě a rozumnými pokyny pronajímatele;
- f) pro chov a držení zvířat platí ustanovení § 2258 občanského zákoníku, podle kterého má nájemce právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli;
- g) nájemce nebo vlastník bytu nese plnou odpovědnost za zvířata, která jsou v bytě držena;
- h) držení zvířat může být v odůvodněných případech zakázáno.

## Čl. VIII. Práva a povinnosti Pronajímatele

- 1. Pronajímatel je povinen zajistit uživateli plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
- 2. Pronajímatel je oprávněn:
  - a) ve výjimečných případech vstupovat do bytu i bez souhlasu nájemce za přítomnosti Policie ČR či Městské policie Ostrava, a to v případech ohrožení života nebo zdraví osob, havárie nebo bezprostředně hrozící škodě na majetku. O tomto zásahu pronajímatel bezprostředně uvědomí nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol;
  - b) stanovit nejvyšší počet osob užívající byt vzhledem k jeho velikosti tak, aby byla dodržena běžná míra pohodlí a hygienických podmínek;
  - c) po předchozím oznámení nájemci vstoupit do bytu či nebytového prostoru za účelem zjištění technického stavu bytu (nebytového prostoru) a provedení odečtu, kontroly, příp. výměny měřidel tepla, teplé a studené vody.
- 3. Práva a povinnosti pronajímatele neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy, dobrými mravy, veřejným pořádkem, pravidly obvyklými pro chování v bytě a rozumnými pokyny pronajímatele.

## Čl. IX. Skončení nájmu

- 1. Nájem podle této smlouvy skončí:



- a) dnem skončení nájmu;
  - b) dohodou stran v den uvedený v dohodě;
  - c) výpovědí některé ze stran podle čl. IX. odst. 3, odst. 4 a odst. 5 této smlouvy, a to dnem, kterým uplyne výpovědní doba a v případě výpovědi bez výpovědní doby dnem doručení výpovědi druhé straně;
  - d) výpovědí nájemce bez výpovědní doby, pokud se nebytový prostor stane k ujednanému či obvyklému účelu nepoužitelným; a/nebo
  - e) jiným způsobem předpokládaným právním předpisem, zejména občanským zákoníkem.
2. Strany mohou vypovědět nájem v případech stanovených právními předpisy, zejména občanským zákoníkem.
3. Pronajímatel může nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době zejména tehdy, pokud:
- a) Nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu. Za hrubé porušení nájemní smlouvy se považuje zejména:
    - i. neuhrazení nájemného a/nebo úhrad za služby spojené s nájmem bytu za alespoň jeden měsíc, byť i jen části;
    - ii. poškození nebytového nebo budovy;
    - iii. působení škod nebo obtíží pronajímateli nebo ostatním uživatelům budovy;
    - iv. užívání nebytového prostoru v rozporu s jeho určením, nedodržování povinností stanovených smlouvou, obecně závaznými právními předpisy, dobrými mravy, veřejným pořádkem, pravidly obvyklými pro chování v nebytovém prostoru a rozumnými pokyny pronajímatele;
    - v. neprovádění běžné údržby a drobných oprav nebytového prostoru, k němuž mu svědčí nájemní právo a prostor k němu, náležejících na náklady nájemce;
    - vi. neudržování náležitého pořádku, obvyklého podle místních poměrů ve společných prostorách;
    - vii. neoznámení pronajímateli písemně změnu členů domácnosti bez zbytečného odkladu;
    - viii. neoznámení pronajímateli v předběžné přiměřené době dlouhodobé neužívání bytu a nezajištění přístupu do bytu pronajímateli v případech nezbytně nutných; nebo
    - ix. pokud dá byt bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele do podnájmu třetí osobě.
  - b) je nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo na osobě, která budovu užívá, nebo proti cizímu majetku, který se v budově nachází;
  - c) má být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo budovou, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat; nebo
  - d) je tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
4. Pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní doby zejména tehdy, pokud nájemce poruší svou povinnost vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem, kterým se rozumí zejména:
- a) prodlení s úhradou nájemného za dobu alespoň tří měsíců, byť jen z části;
  - b) poškození bytu nebo budovy nájemcem závažným nebo nenapravitelným způsobem;
  - c) způsobení závažné škody nebo obtíží pronajímateli nebo uživatelům budovy; nebo

- d) neoprávněné užívání bytu k jinému účelu, než bylo sjednáno.
- 5. Nájemce může nájem vypovědět bez výpovědní doby zejména tehdy, pokud pronajímatel poruší svou povinnost vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem.
- 6. Náležitosti výpovědi:
  - a) výpověď vyžaduje písemnou formu;
  - b) důvody výpovědi – neplatí v případě, kdy dává výpověď s výpovědní dobou nájemce;
  - c) výpověď musí být doručena druhé straně;
  - d) poučení nájemci o možnosti vznést proti výpovědi námitky a možnosti podat návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná.
- 7. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.

## **Čl. X. Předání bytu pronajímateli**

1. Nájemce předá byt pronajímateli v den, kdy nájem skončí, podá-li nájemce ve lhůtě dvou měsíců od doručení výpovědi návrh soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná, prodlužuje se doba pro předání bytu pronajímateli nájemcem, v případě, kdy soud pravomocně rozhodne o odmítnutí či zamítnutí takového návrhu nájemce, do patnáctého dne od právní moci takového rozhodnutí.
2. Byt je nájemcem předán pronajímateli, pokud pronajímatel obdrží klíče od bytu, na základě čehož pronajímatel sepíše písemný „Protokol o předání a převzetí bytu.“ Byt bude vymalován.
3. Nájemce předá byt pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání.
4. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl nájemce bez písemného souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci písemně sdělí, že odstranění změn nežádá. Pronajímatel však může vždy žádat náhradu za snížení hodnoty bytu způsobené změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
5. Nájemce nemá nárok na náhradu za změny, které provedl bez písemného souhlasu pronajímatele.

## **Čl. XI. Společná a závěrečná ustanovení**

1. Pro účely tohoto nájemního vztahu se doručením zejména rozumí:
  - a) doručení doporučeně s dodejkou prostřednictvím poštovního doručovatele (zejména u výzev, změnách výpočtových listů, výpovědních nájmu aj.)
  - b) předání zásilky nájemci a/nebo uživateli, který na základě jeho nájemního práva byt užívá osobou pověřenou pronajímatelem oproti podpisu nájemce a/nebo uživateli, který na základě jeho nájemního práva byt užívá;
  - c) předání zásilky nájemci osobou pověřenou pronajímatelem do dispoziční sféry nájemce.

**Nájemce bere na vědomí, že přebírá odpovědnost za sdělení doručení adresy pronajímateli v případě, kdy doručovací adresou nebude adresní místo bytu. V případě, že tak nájemce neučiní, má se za to, že mu bylo řádně doručeno třetím pracovním dnem po odeslání zásilky, a to včetně případných předžalobních výzev.**

2. Tato smlouva může být měněna a doplňována pouze písemnými, vzestupně číslovanými dodatky podepsanými všemi stranami.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve dvou stejnopisech s platností originálu, přičemž jeden stejnopis s platností originálu, přičemž jeden stejnopis obdrží nájemce a jeden pronajímatel.
4. Všechny následující přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy:
  - a) Příloha č. 1 – Protokol o převzetí a předání bytu,
  - b) Příloha č. 2 – Výpočtový list,
  - c) Příloha č. 3 – Přehled majetku,
5. Touto smlouvou se nahrazují veškeré předchozí rozhovory, jednání a dohody mezi stranami týkající se předmětu této smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že je jim znám význam všech výrazů použitých v této smlouvě.
7. Smluvní strany prohlašují, že smlouvu před podpisem řádně přečetly, že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a že se dohodly o celém jejím obsahu, včetně příloh, což níže stvrzují svým podpisem.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu všemi stranami a účinnosti dnem 01. 06. 2023, když k tomuto dni končí dle výslovné dohody smluvních stran platnost a účinnost všech předcházejících smluv uzavřených mezi účastníky na totožný předmět smlouvy.

V Ostravě dne: 31.5.23

V Ostravě dne: 31.5.23



Mgr. Jana Gajdošová, ředitelka  
(pronajímatel)



(nájemce)

