



Smlouva o nájmu bytu

uzavřená podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů mezi těmito smluvními stranami:

1. Pronajímatel:

statutární město Zlín, náměstí Míru 12, 760 01 Zlín
jehož jménem jedná Ing. et Ing. Jiří Korec, primátor
ve věcech smluvních Jiří Robenek, MBA, člen Rady města Zlína
odpovědný útvar: Odbor majetkové správy Magistrátu města Zlína
IČO: 00283924
DIČ: CZ00283924
číslo smlouvy: 4000240371

dále jen jako „pronajímatel“

2. Nájemce:

NADĚJE
se sídlem K Brance 11/19e, Stodůlky, 155 00 Praha
IČO 00570931
právní forma: spolek
zapsána ve spolkovém rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl L, vložka 975,
jejímž jménem jedná na základě plné moci ze dne 18. 10. 2021 [redacted]
[redacted] oblastní ředitelka pobočky NADĚJE ve Zlíně

dále jen jako „nájemce“

I.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem bytu č. 727 s plochou 35,17 m², nacházejícího se v 7. nadzemním podlaží bytového domu na adrese ul. Středová 4786 ve Zlíně, sestávajícího z místností: pokoj s kuchyňským koutem, balkon, koupelna, předsíň, standardní kvality – v kategorii dostupný byt (dále jen „byt“).
2. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní dohodnutých přenechává do užívání nájemci byt specifikovaný v odst. 1 tohoto článku za účelem bydlení klientů Naděje v rámci chráněného bydlení pro lidi s mentálním postižením. Nájemce za těchto podmínek tento byt do užívání přijímá a zavazuje se užívat byt v souladu s touto smlouvou a hradit za užívání bytu řádně a včas nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby.
3. Příslušenství k bytu, výše nájemného a záloh na úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby jsou sjednány v evidenčním listu, který předá pronajímatel nájemci bezodkladně po uzavření smlouvy.
4. Nájemce při podpisu této smlouvy prohlašuje, že je mu stav bytu znám a byt je způsobilý k nastěhování a obývání.

II.

Doba nájmu

1. Pronajímatel přenechává nájemci výše uvedený byt na dobu určitou 6 měsíců s účinností od 01.03.2024 do 31.08.2024. V případě řádného užívání bytu a plnění povinností plynoucích z této smlouvy může být nájemní smlouva prodloužena o 1 rok, následně až o 2 roky a poté o 5 let opakovaně.

2. O odevzdání a převzetí bytu, jeho zařízení a vybavení sepíše pronajímatel s nájemcem Protokol o převzetí bytu.

III.

Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel stanoví minimální a maximální počet osob bydlících v bytě tak, aby v bytě žil takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a současně nebrání tomu, aby všechny osoby mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách. Počty osob žijících v bytě jsou dle velikosti bytu stanoveny následovně:

- v případě bytu o velikosti 1+kk a 1+1 je maximální počet osob žijících v bytě 3.

Nájemce podpisem této smlouvy potvrzuje, že maximální počet osob bydlících v bytě ihned po uzavření této smlouvy odpovídá uvedenému požadavku pronajímatele.

2. Nájemce je oprávněn přijmout další osoby do bytu pouze do limitu maximálního počtu osob bydlících v bytě dle odst. 1 tohoto článku. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli změnu počtu osob žijících v bytě, včetně jejich jmen. V případě, že nájemce nesplní tuto svou povinnost nejpozději do 2 měsíců ode dne, kdy změna v počtu osob bydlících v bytě nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost vyplývající z této smlouvy.
3. Pronajatý byt nemůže nájemce přenechat do užívání k jinému účelu, než je uvedený v odst. 2 čl. I. této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemce.
4. Nájemce je povinen zabezpečit, aby byt byl užíván řádně v souladu s touto smlouvou, udržován v řádném a čistém stavu a aby bylo o byt pečováno s péčí řádného hospodáře.
5. Dále je nájemce povinen zabezpečit dodržování pravidel obvyklých pro chování v domě, v němž se byt nachází, a pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Nájemce je povinen dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv.
6. Nájemce je povinen zabezpečit, aby osoby bydlící v bytě, společně s bytem řádně užívali společné prostory a zařízení domu a řádně požívali plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
7. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a běžnou údržbu provádí a hradí nájemce. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od nájemce úhradu nákladů.
8. Ostatní opravy bytu a náklady spojené s ostatní údržbou bytu, které vznikly v souvislosti s jednáním nebo opomenutím nájemce nebo osob, kterým nájemce umožnil přístup do bytu, je povinen zajistit a hradit nájemce. V případě, že tak nájemce neučiní, má pronajímatel právo opravy provést po předchozím upozornění nájemce a požadovat po nájemci úhradu nákladů.
9. Zjistí-li nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit a jejichž odstranění má zajišťovat pronajímatel, oznámí to ihned pronajímateli; jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Neoznámí-li nájemce pronajímateli takové poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů, odstraní-li poškození nebo vadu sám, ani právo na slevu z nájemného.
10. Pravidla pro provádění oprav a údržby v bytech v majetku statutárního města Zlína v platném znění jsou zveřejněna na úřední desce pronajímatele (www.zlin.eu). Nájemce

podpisem této smlouvy stvrzuje, že se s těmito pravidly seznámil a bere na vědomí jejich závaznost.

11. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku bytu za účelem zjištění stavu užívání bytu, jakož i přístup do něho za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby bytu nebo domu. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
12. Ví-li nájemce předem o nepřítomnosti osob v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas před počátkem této nepřítomnosti pronajímateli. Současně označí osobu, která po dobu jejich nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně zapotřebí; neoznačí-li nájemce takovou osobu, má se za to, že je takovou osobou pronajímatel. Nesplní-li nájemce povinnost dle tohoto odstavce, považuje se to za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu pronajímateli újma.
13. Stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě nesmí nájemce provádět bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na své vlastní náklady.
14. Provede-li nájemce stavební úpravy či jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, uvede byt do původního stavu, jakmile o to pronajímatel požádá, nejpozději však při skončení nájmu bytu.
15. Nájemce se zavazuje uzavřít s účinností do 1 měsíce od uzavření této smlouvy pojistnou smlouvu o pojištění domácnosti (nacházející se v bytě) včetně pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou pronajímateli nájemcem nebo dalšími osobami, které žijí v bytě. Pojistná smlouva musí být účinná po celou dobu trvání nájmu dle této smlouvy a nájemce je povinen řádně a včas plnit své závazky z ní vyplývající. Na výzvu pronajímatele je nájemce povinen předložit kopii uzavřené pojistné smlouvy. Neplnění povinností dle tohoto odstavce se považuje za porušení povinností nájemce závažným způsobem.
16. Nájemce není oprávněn převést jako postupitel svá práva a povinnosti z této smlouvy nebo z její části třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinností nájemce.
17. Nájemce je povinen zajistit, aby osoby bydlící v bytě dodržovali Domovní řád, vydaný pronajímatelem a nenarušovali soužití s občany v domě.

IV.

Nájemné a jiné platby

1. Nájemné se sjednává dohodou smluvních stran ve výši Kč 150,00/m² započitatelné podlahové plochy bytu měsíčně na základě usnesení Rady města Zlína č. 64/11R/2023 ze dne 29.05.2023. Výše nájemného bude upravována v souladu s platnými právními předpisy České republiky.
2. Měsíční zálohy na úhradu za plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby (dále jen „služby“) se stanoví jako měsíční podíl z předpokládaných ročních cen služeb odvozený z cen uplynulého kalendářního roku nebo posledního zúčtovacího období nebo cen odvozených z předpokládaných cen běžného roku, jestliže některé služby v uplynulém období nebyly placeny nebo poskytovány.
3. Pronajímatel je povinen každoročně vyúčtovat a provést vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků skutečných nákladů za dodané a poskytnuté služby. Smluvní strany se dohodly, že rozúčtování služeb spojených s bydlením bude provedeno dle platných právních předpisů.
4. Náklady na služby budou účtovány od data účinnosti nájemní smlouvy v případě, že nájemní smlouva byla účinná k prvnímu dni kalendářního měsíce. Pokud je nájemní

smlouva uzavřena s účinností od jiného dne v měsíci, budou náklady na služby účtovány od prvního dne kalendářního měsíce, který následuje po datu účinnosti nájemní smlouvy. V případě zániku nájmu bytu budou náklady na služby účtovány do posledního dne kalendářního měsíce, v němž k zániku nájmu bytu došlo.

5. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zálohy na úhradu služeb nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na úhradu služeb, je povinen zaplatit pronajímateli úroky a poplatky z prodlení ve výši stanovené právními předpisy.
6. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli skutečnosti rozhodné pro stanovení nájemného a cen služeb (např. změny v počtu bydlících osob), a to bez zbytečného odkladu poté, co taková skutečnost nastala, nejpozději však do 15 dnů.
7. Změní-li se skutečnosti rozhodné pro případnou změnu sjednaného nájemného a cen služeb, změní se jejich výše od prvního dne měsíce následujícího po změně těchto skutečností.
8. Pronajímatel má právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného, neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá.
9. V případě, že nájemce žádá o zaslání přeplatku z vyúčtování služeb dle odst. 3 tohoto článku na účet, vyplní číslo svého bankovního účtu v záhlaví této smlouvy (u údajů o nájemci). Nájemce zodpovídá za správnost uvedeného čísla účtu a za případné škody, které by mohly vzniknout uvedením chybného čísla účtu či nenahlášením nového čísla účtu. Změnu čísla účtu pro zaslání přeplatku z vyúčtování služeb je nájemce povinen bezodkladně písemně sdělit pronajímateli.

V.

Skončení nájmu

1. Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí. Výpovědní doba je tříměsíční a začne běžet od prvního dne měsíce následujícího po doručení výpovědi. V případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou, skončí uplynutím této doby.
2. Po skončení nájmu vyklizený byt převezme od nájemce zpět pronajímatel, který sepíše s nájemcem o převzetí bytu, jeho zařízení a vybavení Protokol o převzetí bytu.
3. Nájemce odevzdá byt ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel a současně zruší smlouvy s dodavateli energií a služeb, které uzavíral s těmito dodavateli v souvislosti s nájmem bytu na své jméno. U elektrické energie v součinnosti s přebírajícím technikem oddělení správy bytových domů Magistrátu města Zlína sepíše žádost o převod odběrného místa elektrické energie z nájemce na pronajímatele.
4. Při skončení nájmu odstraní nájemce v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že při skončení nájmu nájemce uvede byt do původního stavu.
5. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel nájemci sdělí, že odstranění změn nežadá; nájemce přesto nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila. Pronajímatel může žádat náhradu ve výši snížení hodnoty bytu, které bylo způsobeno změnami provedenými nájemcem bez souhlasu pronajímatele.
6. V případě, že při převzetí bytu dle odst. 2 vyhodnotí pronajímatel potřebu malování stěn bytu, případně i opravy omítek, sdělí tuto skutečnost nájemci a uvede ji do Protokolu o převzetí bytu. Nájemce je v takovém případě povinen uhradit náklady malování,

případně opravy omítek, a to na základě výzvy pronajímatele obsahující doklad o vynaložených nákladech.

VI. Závěrečná ustanovení

1. Pokud vzájemné vztahy nebyly v této smlouvě výslovně upraveny, řídí se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a dalšími obecně platnými právními předpisy České republiky.
2. Veškeré změny této smlouvy mohou být provedeny pouze formou písemného vzestupně číslovaného dodatku.
3. Pokud se některá ustanovení této smlouvy stanou neplatná nebo neúčinná, nebude to znamenat neplatnost celé smlouvy.
4. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy v souladu s ust. zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění.
5. Nájemce bere na vědomí, že statutární město Zlín zpracovává osobní údaje v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů). Zákonnost zpracování v tomto případě vychází z čl. 6 odst. 1 písm. b); zpracování je nezbytné pro splnění smlouvy. Kontakty na pověřence, práva a povinnosti správce a subjektů osobních údajů a další informace ke zpracování osobních údajů jsou uvedeny na www stránkách statutárního města Zlína.
6. Tato smlouva podléhá uveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění. Uveřejnění smlouvy v registru smluv provede pronajímatel.
7. Tato smlouva je sepsána ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, přičemž pronajímatel obdrží dvě vyhotovení a nájemce obdrží dvě vyhotovení.
8. Tato smlouva nabývá platnosti dnem 1. 3. 2024.
9. Smluvní strany shodně prohlašují, že si tuto smlouvu řádně přečetly, že tato smlouva byla uzavřena svobodně, vážně, ne v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek pro jednu či druhou smluvní stranu, že jejím obsahu porozuměly a s jejím obsahem plně souhlasí. Na důkaz těchto skutečností připojují smluvní strany své vlastnoruční podpisy.

Doložka dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Schváleno orgánem obce: Rada města Zlína

Datum a číslo usnesení: 06.02.2024, usn. č. 28/3R/2024

Ve Zlíně dne 27. 02. 2024



NADĚJE
POBOČKA ZLÍN
OKRUŽNÍ 6580, 760 05 ZLÍN
+420 575 758 131
IČ: 00570931

nájemce
NADĚJE

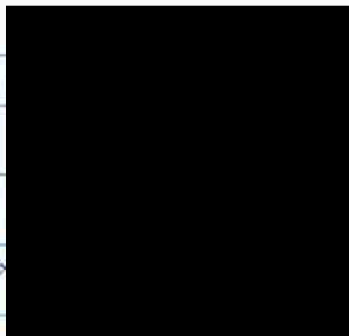


pronajímatel
statutární město Zlín
Jiří Robenek, MBA
člen Rady města Zlína





zodpovídá	odbor
věcně	OK-3
15.02.2024	
zně	OE



	datum
15.02.2024	15.02.2024
15.02.2024	15.02.2024

