

NÁJEMNÍ SMLOUVA

evidenční číslo: 38/04/24/En

uzavřena níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ust. § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**občanský zákoník**“),

Pronajímatel: Statutární město Ostrava
IČ: 008 45 451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava – Moravská Ostrava

městský obvod Vítkovice
IČ: 008 45 451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Mírové náměstí 516/1, 703 79 Ostrava-Vítkovice
zastoupený Richardem Čermákem, starostou
pověření k podpisu Mgr. Svatavou Köhlerovou, vedoucí odboru BaM
Číslo účtu : 19-1649309349/0800
VS: 8720711864

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Nájemce: Ostravská univerzita
IČ: 619 88 987
DIČ: CZ61988987
sídlem: Dvořákova 7, 701 03 Ostrava
zastoupená: doc. Mgr. Petr Kopecký, Ph.D., rektor
bankovní účet: 931761/0710, vedený u ČNB

(dále jen „**nájemce**“)

(pronajímatel a nájemce společně jako „**smluvní strany**“)

I. Předmět a účel nájmu

1. Pronajímatel prohlašuje, že Statutární město Ostrava, IČ: 008 45 451, Prokešovo náměstí 1803/8, 729 30 Ostrava – Moravská Ostrava, je výlučným vlastníkem bytu č. 2 o velikosti 1+1 v domě č.o./č.p. 7/1449 v Ostravě-Vítkovicích na ulici DEHTOVÁ včetně příslušenství a vybavení specifikovaného v evidenčním listě (dále je „**byt**“ nebo „**předmět nájmu**“).
2. Podle čl. 9 odst. 1 obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostravy č. 10/2022, Statut města Ostravy, ve znění pozdějších předpisů, je nemovitá věc specifikovaná v odst. 1 tohoto článku svěřena městskému obvodu Vítkovice (pronajímateli) do správy.
3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci k užívání byt specifikovaný v odst. 1 tohoto článku za účelem zajištění bytových potřeb nájemce, resp. jeho zaměstnanců a příp. členů jejich domácnosti a nájemce se zavazuje platit nájemné a další platby dle článku III. této smlouvy a užívat byt v souladu se zákonem a touto smlouvou.

4. Pronajímatel přenechává nájemci současně s bytem také příslušenství a vybavení bytu, které je specifikováno v evidenčním listu (dále jen „*Evidenční list*“). Evidenční list je **přílohou č. 1** této smlouvy.
5. Pronajímatel poskytuje nájemci také právo užívat společné prostory a zařízení domu, v němž se byt nachází, a právo požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

II. Doba nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou, a to **od 1. 3. 2024 do 28. 2. 2025**.
2. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se skutečným stavem bytu včetně příslušenství a vybavení bytu uvedeného v Evidenčním listu. Nájemce prohlašuje, že převzal byt, jeho příslušenství a vybavení bytu do nájmu ve stavu způsobilém k řádnému užívání.

III. Nájemné a další platby

1. Nájemce se zavazuje platit měsíčně nájemné spolu se zálohami na služby spojené s užíváním bytu zajištěné pronajímatelem.
2. **Smluvní strany se dohodly na měsíčním nájemném ve výši, která je uvedena v Evidenčním listu** (jako položka: „měsíční úhrada za nájem bytu“). Nájemné je určeno v souladu s platnými Zásadami hospodaření s bytovým fondem statutárního města Ostravy, svěřeným městskému obvodu Vítkovice.
3. Součástí nájemného je i nájemné za vybavení bytu, které se stanoví postupem dle **přílohy č.2** této smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného za vybavení bytu může být pronajímatelem jednostranně zvýšena s ohledem na dovybavení bytu zařizovacími předměty, nicméně toto zvýšení nesmí být vyšší než 1.000,- Kč za rok trvání nájemní smlouvy.
4. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvyšovat nájemné tak, že za trvání nájmu vždy k 1. červenci příslušného roku může jednostranně zvýšit nájemné o roční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem. Toto zvýšení nájemného pronajímatel nájemci vždy písemně oznámí do 30. června příslušného roku.
5. **Výše záloh na služby spojené s užíváním bytu byla dohodnuta ve výši uvedené v Evidenčním listu.**
6. Pro jednotlivé poskytované služby spojené s užíváním bytu platí:
 - a) dodávka vody a odvádění odpadních vod bude vyúčtována v poměru naměřených hodnot na podružných vodoměrech, není-li provedena instalace podružných vodoměrů ve všech bytech nebo nebytových prostorech v domě, rozúčtují se náklady na dodávku vody a odvádění odpadních vod podle směrných čísel roční potřeby vody;
 - b) provoz a čištění komínů bude vyúčtováno podle počtu využívaných vyústění do komínů;
 - c) umožnění příjmu rozhlasového a televizního signálu bude vyúčtováno podle počtu kabelových zásuvek;
 - d) provoz výtahu, osvětlení společných prostor v domě, úklid společných prostor v domě, odvoz odpadních vod a čištění jímek, odvoz komunálního odpadu, popřípadě další služby sjednané mezi poskytovatelem služeb a příjemcem služeb budou vyúčtovány podle počtu osob rozhodných pro rozúčtování, resp. v souladu s ust. § 5 odst. 2 zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění

- spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů;
- e) provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů dle obecně závazné vyhlášky zajišťuje Statutární město Ostrava – MMO;
 - f) dodávka tepla a centralizované teplé vody bude vyúčtována dle § 6 odst. 2. zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů.
7. Pronajímatel je oprávněn změnit v průběhu roku měsíční zálohy na služby v míře odpovídající změně ceny služby dodavatelé těchto služeb nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Změněná měsíční záloha může být požadována nejdříve od prvního dne měsíce následujícího po doručení písemného oznámení nové výše zálohy nájemci, přičemž změna výše měsíční zálohy musí být v oznámení řádně odůvodněna. U plnění rozúčtovaných podle počtu osob, je možno změnit výši zálohy na základě změny počtu osob v bytě.
 8. Výše úhrady za služby spojené s užíváním bytu se stanoví na základě skutečných nákladů vynaložených pronajímatelem na tyto služby. Jejich vyúčtování na jednotlivé nájemníky se provede jednou ročně nejpozději do 30.4. následujícího kalendářního roku za kalendářní rok předcházející.
 9. Případné přeplatky nebo nedoplatky služeb budou mezi smluvními stranami vypořádány tak, že:
 - a) v případě přeplatku bude tento vyúčtován a uhrazen nájemci prostřednictvím bezhotovostní platby na účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy ve lhůtě nejpozději do 30 dní od vyúčtování dle odst. 8 tohoto článku;
 - b) případný nedoplatek bude uhrazen nájemcem prostřednictvím bezhotovostní platby na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy ve lhůtě nejpozději do 30 dní od vyúčtování dle odst. 8 tohoto článku.
 10. Dále se vyúčtování jednotlivých nákladů na služby spojené s užíváním bytu řídí zákonem č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů.

IV. Splatnost nájemného a dalších plateb

1. Nájemné včetně záloh na služby spojené s užíváním bytu, je splatné poslední den kalendářního měsíce, za který se nájemné platí (v měsíci za měsíc), a to ode dne uzavření této smlouvy až do skončení nájemního vztahu.
2. Nájemce se zavazuje, že úhradu stanovených plateb nájemného a záloh na služby spojené s užíváním bytu bude provádět výhradně prostřednictvím bezhotovostní platby na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
3. V případě prodlení nájemce s úhradou některé platby dle této smlouvy, může pronajímatel v souladu s ust. § 1970 zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, požadovat zákonné úroky z prodlení.

V. Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel se zavazuje:
 - a) přenechat předmět nájmu nájemci tak, aby ho mohl užívat k sjednanému účelu;

b) zajistit nájemci nerušené užívání předmětu nájmu po dobu nájmu.

2. Nájemce se zavazuje:

- a) užívat předmět nájmu řádně v souladu s touto nájemní smlouvou a obecně závaznými právními předpisy;
- b) dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v bytě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů;
- c) provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů;
- d) zajistit a hradit pravidelný servis plynových spotřebičů a elektrospotřebičů;
- e) odstranit na vlastní náklady závady, které v bytě způsobil sám nájemce nebo osoby, které s ním společně bydlí (např. deratizace a dezinfekce bytu v případě, že zdroj nečistoty a hmyzu pochází právě z tohoto bytu);
- f) odstranit na své náklady veškeré závady, ke kterým došlo v důsledku jednání vybočujícího z rámce řádného užívání bytu. Pokud tak nájemce neučiní ve stanoveném nebo dohodnutém termínu, provede odstranění závad pronajímatel na náklady nájemce, s čímž nájemce výslovně souhlasí;
- g) umožnit pronajímateli po jeho předchozím oznámení učiněném nejméně 3 pracovní dny předem v nezbytném rozsahu přístup do bytu za účelem jeho prohlídky a kontroly jeho užívání, odečtu měřidel dodávky tepla a vody, jakož i přístup za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby předmětu nájmu, ke které je povinen pronajímatel; předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení;
- h) strpět úpravu bytu, popřípadě jeho přestavbu nebo jinou změnu, jen nesníží-li hodnotu bydlení a lze-li ji provést bez většího nepohodlí pro nájemce, nebo provádí-li ji pronajímatel na příkaz orgánu veřejné moci, anebo hrozí-li přímo zvlášť závažná újma;
- i) neprovádět v bytě stavební úpravy, přestavby ani jinou podstatnou stavební či jinou změnu bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj vlastní náklad;
- j) neprovádět v bytě živnostenskou či jinou obdobnou činnost;
- k) nepřenechat byt nebo jeho část jiné osobě k podnájmu bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, přičemž podpisem této smlouvy pronajímatel nájemci takový souhlas uděluje, a to pro případy přenechání bytu k podnájmu pro zaměstnance nájemce;
- l) oznámit pronajímateli bez zbytečného odkladu každou změnu rozhodnou pro výpočet nájemného nebo úhrad za služby spojené s užíváním bytu;
- m) bez zbytečného odkladu písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě. Neučiní-li tak nájemce ani do dvou měsíců ode dne, kdy ke změně došlo, má se za to, že zvlášť závažně porušil své povinnosti nájemce;
- n) informovat pronajímatele předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný. Současně nájemce označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí;
- o) zajistit, aby se v bytě nacházel přenosný práškový hasicí přístroj o hmotnosti hasiva minimálně 2 kg.

3. Za každé jednotlivé porušení povinnosti nájemce zakotvené v ustanovení čl. V. odst. 2. písm. i) této smlouvy, k jehož nápravě bude nájemce pronajímatelem písemně vyzván se lhůtou k nápravě nejméně 7 dní, se nájemce zavazuje uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši jednonásobku sjednaného nájemného. Zaplacením smluvní pokuty není dotčen případný nárok pronajímatele na náhradu škody.

VI. Skončení nájmu

1. Nájem dle této smlouvy může skončit jedním z následujících způsobů:
 - a) uplynutím doby, na kterou byl nájem sjednán;
 - b) písemnou dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem;
2. Pronajímatel může nájem vypovědět v tříměsíční výpovědní době z těchto důvodů:
 - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu;
 - b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v domě, kde je nájemcův byt, nebo proti cizímu majetku, který se v tomto domě nachází;
 - c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo;
 - d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
3. Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku ze smlouvy o nájmu zřejmě vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.
4. Poruší-li nájemce svou povinnost zvlášť závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Nájemce porušuje svou povinnost zvlášť závažným způsobem, zejména nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
5. Při skončení nájmu je nájemce povinen předmět nájmu odevzdat ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání, s přihlédnutím k opravám a zlepšením provedeným pronajímatelem v době trvání nájmu, a to včetně klíčů, vymalovaný bílou barvou, a to nejpozději ke dni skončení nájmu. Takto upravený, připravený, vyklizený a hygienicky vybilovaný byt předá nájemce pronajímateli nejpozději v den skončení nájmu. Při nedodržení termínu předání bytu je pronajímatel oprávněn uplatnit vůči nájemci náhradu vzniklé škody a nájemce se zavazuje ji na požádání uhradit.
6. Jestliže bude nájemce v prodlení s vyklizením a předáním předmětu nájmu, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do dne, kdy nájemce pronajímateli předmět nájmu skutečně odevzdá. V případě, že nájemce předmět nájmu neuvede do stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení, nebo před jeho vrácením neprovede jinou jeho údržbu nebo opravu, ke které je dle této smlouvy povinen, učiní tak pronajímatel na náklady nájemce. Pronajímatel má rovněž nárok na náhradu škody, která mu prodlením nájemce se splněním jeho povinnosti vznikla.
7. V době tří měsíců před skončením nájmu, je-li stranám den skončení nájmu znám, umožní nájemce zájemci o nájem přístup k bytu v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v

přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

VII. Zpracování osobních údajů

1. Pronajímatel je oprávněn v souladu se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, zpracovávat, zejména shromažďovat osobní údaje o nájemci, členech domácnosti a dalších osobách bydlících v bytě v nezbytném rozsahu, za účelem řádného uzavření nájemní smlouvy, plnění povinností pronajímatele při vyúčtování zálohových plateb za služby spojené s užíváním bytu nebo s ním souvisejících služeb a toto rovněž v případě porušení povinností nájemce, členů domácnosti nebo dalších osob v bytě bydlících, k zajištění ochrany práv pronajímatele.
2. Osobní údaje nájemce (nájemců) a dalších osob, přihlášených do bytu a k užívání služeb s bytem spojených, jsou shromažďovány a zpracovávány na základě článku 6 odst. 1 písm. b) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů nebo poskytnutého „Souhlasu se zpracováním osobních údajů a poskytnutí informací a poučení o právech Subjektu údajů“ v souladu s ustanoveními zák. č. 110/2019 Sb. o zpracování osobních údajů.

VIII. Závěrečná ustanovení

1. Nájemce je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv (dále jen „zákon o registru smluv“). Pronajímatel bere na vědomí a výslovně souhlasí s tím, že pro případ, že tato smlouva v jejím úplném znění podléhá uveřejnění v Registru smluv (informační systém veřejné správy, jehož správcem je Ministerstvo vnitra), bude znění této dohody nájemcem uveřejněno.
2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nejdříve dnem uveřejnění smlouvy v Registru smluv. V případě, že tato smlouva nepodléhá povinnosti uveřejnění v Registru smluv, nabývá účinnosti dnem podpisu.
3. Uzavřením této nájemní smlouvy se ruší všechny nájemní smlouvy na nájem tohoto bytu, dosud uzavřené mezi nájemcem a pronajímatelem, popřípadě právními předchůdci pronajímatele v postavení pronajímatele bytů v domě. Dosavadní nájemní poměr se považuje tímto za zaniklý dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem. Posledním dnem trvání zaniklého nájemního vztahu je den uzavření této nájemní smlouvy.
4. Veškeré změny a doplňky této smlouvy je možné provést pouze písemnou formou se souhlasem obou smluvních stran.
5. Pokud není v této smlouvě stanoveno jinak, řídí se právní vztahy touto smlouvou neupravené obecně závaznými právními předpisy, zejména zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
6. Stane-li se některé ustanovení této smlouvy neplatné či neúčinné, nepůsobí to neplatnost ani neúčinnost ostatních ustanovení této smlouvy, pokud je takové ustanovení oddělitelné od této smlouvy jako celku. Smluvní strany se zavazují vyvinout maximální úsilí k nahrazení takového ustanovení této smlouvy, které bude svým obsahem a účelem co možná nejblíží obsahu a účelu ustanovení neplatného nebo neúčinného. Neplatnost či neúčinnost kteréhokoli článku, odstavce nebo ustanovení této smlouvy neovlivní platnost nebo účinnost ostatních ustanovení této smlouvy.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve **dvou (2)** stejnopisech s platností originálu, z nichž každá smluvní strana obdrží po jednom vyhotovení.
8. Přílohy, které jsou nedílnou součástí této smlouvy, tvoří:
 - a) **Příloha č. 1** - Evidenční list

- b) **Příloha č. 2** - Postup stanovení nájemného za vybavení bytu
 - c) **Příloha č. 3** - Zásady dodržování domovního pořádku
 - d) **Příloha č. 4** - Požární a poplachové směrnice
 - e) **Příloha č. 5** - Nařízení vlády č. 308/2015 Sb.
 - f) **Příloha č. 6** – Podrobné vymezení drobných oprav bytu prováděných nájemcem
9. Smluvní strany po přečtení této smlouvy souhlasí s jejím obsahem a prohlašují, že tato byla sepsána na základě pravdivých údajů, jejich pravé a svobodné vůle a nebyla ujednána v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy.

IX. Doložka platnosti právního jednání

1. Pronajímatel ve smyslu ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, potvrzuje, že u právních jednání obsažených v této smlouvě byly ze strany pronajímatele splněny podmínky stanovené zákonem č. 128/2000 Sb., které jsou obligatorní pro platnost tohoto právního jednání.
2. O uzavření této smlouvy rozhodla Rada MOb Vítkovice dne **14.2.2024** svým usnesením č. **1352/RMOB-Vit/2226/42**.

za Nájemce:

V Ostravě, dne 29. 02. 2024

doc. Mgr. P. _____, Ph.D., rektor

OSTRAVSKÁ UNIVERZITA
Rektorát
Dvořákova 7 / 701 03 Ostrava
www.osu.cz



za Pronajímatele:

V Ostravě-Vítkovicích, dne 14.2.2024

Statutární město Ostrava
městský obvod Vítkovice



OSTRAVA
VÍTKOVICE