

## Smlouva o nájmu bytu

uzavřená dle ust. § 2235 a n. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném a účinném znění

**pronajímatel:** město Kopřivnice, IČ: 00298077  
se sídlem Štefánikova 1163, 742 21 Kopřivnice,  
zastoupené vedoucím odboru majetku města Ing. Adamem Ondrašíkem  
(dále jen „pronajímatel“)

a

**nájemce:** Armáda spásy v České republice, z.s., IČ: 40613411, se sídlem Petržilkova 2565/23, 158 00 Praha 5 – Stodůlky,  
zastoupená, na základě plné moci, ředitelem Armády spásy, Prevence bezdomovectví Kopřivnice, Mgr. Marcelou Stryjovou  
(dále jen „nájemce“)

se dohodli na tomto znění

**smlouvy o nájmu bytu (dále jen „smlouva“):**

### Článek I.

1. Pronajímatel přenechává nájemci do užívání na dobu určitou od 01.11.2024 do 31.12.2024 byt číslo 31 o velikosti 0+2 umístěný ve 4. nadzemním podlaží domu číslo popisné 1197, jenž je součástí pozemku parc. č. 1340/21, nacházející se na ulici Francouzská v katastrálním území a obci Kopřivnice (dále jen „byt“) a nájemce jej od pronajímatele přijímá.
2. Smluvní strany se výslovně dohodly na vyloučení aplikace § 2285 občanského zákoníku o automatickém prodloužení doby nájmu.
3. Popis bytu, rozsah vybavení a zařízení jsou uvedeny v „Protokolu o převzetí bytu“, který tvoří nedílnou součást této smlouvy, v němž jsou uvedeny další povinnosti nájemce spojené s užíváním a údržbou bytu.
4. Nájemce prohlašuje, že je mu stav bytu dobře znám a potvrzuje, že byt je způsobilý k nastěhování a obývání.
5. Společně s bytem je nájemce oprávněn užívat společné prostory a zařízení domu v souladu s jejich určením a tak, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům tohoto domu nerušený výkon jejich práv.

### Článek II.

1. Za užívání bytu se nájemce zavazuje platit dohodnuté nájemné ve výši 100 Kč za m<sup>2</sup> za měsíc, tzn. výše měsíční splátky nájemného činí 4.732 Kč.
2. Mimo výše uvedeného nájemného je nájemce povinen platit zálohy za plnění spojená s užíváním bytu a s ním související služby. Přehled těchto úhrad včetně stanovení jejich výše a způsobu jejich výpočtu a vyúčtování jsou uvedeny v „Evidenčním listě nájemníka“, který tvoří nedílnou součást této smlouvy. V případě rozšíření nezbytných služeb dle čl. 3 odst. 5 této smlouvy je pronajímatel oprávněn evidenční list o tuto službu, její výši a způsob jejího výpočtu a vyúčtování v průběhu roku vždy aktualizovat.
3. Mimo výše uvedeného nájemného je nájemce povinen platit zálohy za plnění spojená s užíváním bytu a s ním související služby. Přehled těchto úhrad včetně stanovení jejich výše a

způsobu jejich výpočtu a vyúčtování jsou uvedeny v „Evidenčním listě nájemníka“, který tvoří nedílnou součást této smlouvy.

4. Nájemné a zálohy na služby se platí měsíčně, vždy k poslednímu dni kalendářního měsíce, za který se platí nájemné.
5. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na plnění a služby ve stanoveném termínu, je povinen zaplatit úrok z prodlení jehož výše se stanoví podle platných obecně závazných předpisů.
6. Smluvní strany se dohodly, že v případě, že nájemce bude v prodlení s úhradami touto smlouvou sjednaných plateb a poskytnuté plnění nebude stačit na splnění všech závazků, bude poskytnutým plněním splněn závazek nejdříve splatný, a to nejdříve jeho jistina v pořadí (nájemné, zálohy na služby) a až po té příslušenství pohledávky (úroky z prodlení a náklady spojené s uplatněním pohledávky), přičemž se sjednává, že příslušenství pohledávky nebude dále úročeno.
7. Nájemce si na základě této smlouvy může uzavřít s distributory energií smlouvy o odběru a stanovit si výši záloh. Náklady na energie uhradí nájemce přímo příslušným distributorům dle skutečného odběru.
8. Nájemce bere na vědomí, že připojení energií probíhá nejpozději do 15 pracovních dnů po uzavření smlouvy o odběru s příslušným distributorem. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že okamžik zahájení dodávek energií a počátek nájemního vztahu nemusí splynout v jeden den.

### Článek III.

1. Nájemce se zavazuje provádět a hradit běžnou údržbu bytu a drobné opravy v bytě související s užíváním bytu, náklady na výměnu předmětů vnitřního vybavení, včetně nákladů spojených s jejich dovozem, odvozem a instalací, záznam o tom musí být proveden v protokolu k bytu. Co se rozumí drobnými opravami a běžnou údržbou bytu je uvedeno v nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Nájemce se zavazuje, že v případě zániku nájmu se předměty v bytě zabudované bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele stávají trvalou součástí bytu bez náhrady ze strany pronajímatele a nájemce je nemůže odebrat.
2. Nájemce a pronajímatel se dohodli, že deratizace, dezinfekce a dezinfekce bytů jsou spojovány s čištěním a udržováním bytu, jdou tedy na náklad nájemce. Jestliže se pak tyto práce provádějí v celém domě včetně společných prostor i bytů, hradí je pronajímatel, pokud zdroj nečistoty a hmyzu není v bytech.
3. Stavební úpravy a jiné podstatné změny v bytě smí nájemce provádět pouze s předchozím písemným souhlasem pronajímatele. O provedených stavebních úpravách, opravách či jiných změnách musí být proveden záznam v protokolu k bytu.
4. Nájemce bude užívat byt a společné prostory domu, včetně jejich vybavení tak, aby nedošlo k jejich poškození či zničení a zavazuje se plnit a dodržovat podmínky stanovené právními předpisy a zásadami dobrých mravů.
5. V případě, kdy bude pronajímatelem jednostranně rozhodnuto o zavedení placené úklidové služby při úklidu společných prostor v domě, bude povinnost úklidu společných prostor v domě považována za nezbytnou službu dle § 2247 odst. 2 občanského zákoníku. V případě, kdy takto nebude pronajímatelem rozhodnuto, je nájemce spolu s ostatními uživateli domu povinen se podílet na zabezpečování úklidu společných prostor domu a chodníku před domem.
6. Nájemce je povinen na požádání zpřístupnit byt pronajímateli (nebo jím pověřené osobě) za účelem kontroly řádného užívání bytu, instalace měřicí a regulační techniky, provádění odpočtů apod.

7. Po skončení nájmu bytu je nájemce povinen byt včetně příslušenství předat zpět pronajímateli vyklizený, uklizený a čistě bíle vymalovaný nebo po dohodě s pronajímatelem při předání bytu ponechat v bytě adekvátní množství bílé malířské nátěrové hmoty odpovídající velikosti bytu.

#### **Článek IV.**

1. Nájemce se zavazuje, že bude byt užívat pouze k bydlení pro sebe a členy své domácnosti.
2. Přijetí další osoby do bytu podléhá souhlasu pronajímatele (§ 2272 odst. 2 občanského zákoníku). To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo o další případy zvláštního zřetele hodné.
3. Nájemce oznámí pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu osob v bytě; nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu. Neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že závažně porušil svoji povinnost (§ 2272 odst. 1 občanského zákoníku).
4. Jestliže nájemce ví předem o své dlouhodobé nepřítomnosti v bytě delší 2 měsíců spojené se složitou dosažitelností své osoby, je povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli. Současně označí osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy to bude nezbytně nutné. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem; to neplatí, nenastane-li z tohoto důvodu vážná újma (§ 2269 odst. 2 občanského zákoníku).
5. Nájemce bere na vědomí, že náklady a zálohy na služby s nájmem bytu spojené spotřebované v kalendářním roce budou písemně zúčtovány nejdéle k datu 30.04. roku následujícího dle platných právních předpisů.
6. Po skončení užívání bytu se nájemce tímto zavazuje písemně oznámit pronajímateli svou aktuální adresu pobytu pro doručování písemností a pro případné doručení přeplatku z vyúčtování služeb.
7. Pokud nebude na příslušném dokladu o vyúčtování nákladů za služby spojené s nájmem bytu stanoveno jinak, je případný nedoplatek, jakož i případný přeplatek, splatný dle platných předpisů.
8. Další práva a povinnosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými předpisy.
9. Pronajímatel si vyhradzuje udělení předchozího písemného souhlasu s přijetím nového člena do nájemcovy domácnosti a s přijetím podnájemce do bytu nebo jeho části. Nájemce se tímto výslovně vzdává svého práva dát část bytu, v němž trvale bydlí, do podnájmu třetí osobě bez souhlasu pronajímatele. Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s ustanoveními uvedenými v tomto bodu, hrubě tím poruší svou povinnost.

#### **Článek V.**

##### **Ujednání o jistotě**

1. Nájemce prohlašuje, že před uzavřením této smlouvy složil na depozitní účet pronajímatele č.ú. 6015 – 1767241349 / 0800 jistotu ve výši 14.100 Kč, a to pod variabilním symbolem 119731.
2. Nájemce tímto bere na vědomí, že nezaplacení byt' jen části jistoty ve stanovené lhůtě je považováno za hrubé porušení povinností vyplývající z nájmu bytu a je tak výpovědním důvodem dle § 2288 odst. 1, písm. a) zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
3. Jistota slouží k zajištění nájemného, včetně úroku z prodlení a k zajištění jiných závazků vzniklých v souvislosti s nájmem bytu nebo jeho ukončením včetně jejich příslušenství (např. náhrada škody, bezdůvodné obohacení, služby s nájmem bytu spojené, náklady vzniklé v případě nevyklizení bytu po skončení nájmu, náhrada ve výši ujednaného nájemného v případě

neodevzdání bytu po skončení nájmu apod.). Pronajímatel je oprávněn prostředky jistoty na úhradu uvedených splatných pohledávek použít i v případě, že tento jeho nárok není přiznán vykonatelným rozhodnutím nebo nájemcem písemně uznán. Pokud na úhradu splatné pohledávky pronajímatel použije prostředky jistoty, bude pohledávka považována za uhrazenou v poslední den lhůty, kterou pronajímatel uvede v upomínce jako dodatečnou lhůtu pro plnění splatné pohledávky. Použití prostředky jistoty na úhradu splatné pohledávky je oprávněním nikoliv povinností pronajímatele.

4. Nájemce je povinen doplnit jistotu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce ode dne doručení oznámení pronajímatele o čerpání jistoty. Nesplnění této povinnosti bude považováno za hrubé porušení povinnosti na straně nájemce.
5. Při skončení nájmu bytu, nejdéle však do 2 měsíců od skončení nájmu bytu, je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složené peněžní prostředky - jistotu; započte si přitom, co mu nájemce dluží.  
Nájemce prohlašuje, že s tímto ujednáním souhlasí s tím, že takovýto způsob vrácení jistoty je i v jeho zájmu. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí ve výši 0,01% ročně.

## **Článek VI.**

### **Závěrečná ustanovení**

1. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu poslední ze smluvních stran.
2. Smluvní strany se dohodly, že veškeré změny této smlouvy lze provést výhradně písemnými oboustranně odsouhlasenými dodatky, vyjma případů týkajících se zvyšování nájemného v souladu s ustanovením § 2249 občanského zákoníku.
3. Smluvní strany se dohodly, že veškeré spory plynoucí z této smlouvy či s touto smlouvou související, budou řešeny u soudu místně příslušného dle sídla pronajímatele.
4. Strany si nepřejí, aby nad rámec výslovných ustanovení této smlouvy byla jakákoliv práva a povinnosti dovozovány z dosavadní či budoucí praxe zavedené mezi stranami či zvyklostí zachovávaných obecně či v odvětví týkajícím se předmětu plnění této smlouvy, ledaže je ve smlouvě výslovně sjednáno jinak.

## **Článek VII.**

Rada města Kopřivnice na 42. schůzi konané dne 15.10.2024 usnesením číslo 1508 rozhodla o předmětu nájmu, ceně nájmu bytu a osobě nájemce bytu.

V Kopřivnici 18.10.2024

V Kopřivnici 24.10.2024

Ing. Adam Ondrašík,  
vedoucí odboru majetku města

Armáda spásy v ČR, z.s.  
zastoupená Mgr. Marcelou Stryjovou  
nájemce bytu