

6-3/2025



SUZP05663045

Naše č. j.: UT-04616/2025

Naše sp. zn.: UT-02304/2025/02

SMLOUVA O NÁJMU BYTU **NA DOBU URČITOU**

PRONAJÍMATEL: **Ing. arch. Iveta Seitzová**, nar. [redacted]
trvale bytem v Ostravě, [redacted]
a
Dipl. Ing. Paul Seitz, nar. [redacted]
trvale bytem v Ostravě, [redacted]
bankovní spojení: číslo účtu: [redacted] Komerční banka Ostrava
kontakt: tel. [redacted]

a

NÁJEMCE: **Česká republika – Správa uprchlických zařízení Ministerstva vnitra**
organizační složka státu,
se sídlem Lhotecká 559/7, 143 01 Praha 12,
poštovní schránka P. O. BOX 110, 143 00 Praha 4, IČ: 604 98 021,
bankovní spojení: ČNB Praha, č. ú.: 52626881/0710,
[redacted] ID DS: 7ruiypv,
zastoupena: Mgr. Petrem Pondělíčkem, ředitelem

uzavírají ve smyslu ustanovení § 2201 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto smlouvu:

Čl. I **ÚČEL SMLOUVY**

- 1) Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem budovy č. p. 807, která je součástí pozemku p. č. 688/3, zapsaném v k.ú. Vítkovice, obec Ostrava na adrese Nám. J. z Poděbrad 807/14, Ostrava, PSČ 703 00, zapsaném na listu vlastnictví č. 452.
- 2) Pronajímatel má zájem pronajmout nájemci byt č. 10 ve 4. NP nacházející se v bytovém domě na p. č. 688/3 v k. ú. Vítkovice. Nájemce má zájem pronajmout si tento byt od pronajímatele na dobu nájmu.

Čl. II **PŘEDMĚT NÁJMU**

- 1) Předmětem nájmu upraveného touto nájemní smlouvou je byt č.10 ve 4.NP o celkové výměře 112,47 m², viz příložený plánec – Příloha č. 1, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
(dále jen předmět nájmu)
- 2) Smluvní strany se dohodly dle odst. 10 § 7a zákona č. 406/200 Sb., v platném znění, na nepředložení průkazu energetické náročnosti.
- 3) Předání předmětu nájmu do užívání nájemci bude potvrzeno předávacím protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, v němž bude zaznamenán stav předmětu nájmu ke dni jeho převzetí nájemcem, včetně stavu měřidel médií.

Čl. III **DOBA NÁJMU**

- 1) Nájemní vztah se sjednává **na dobu určitou, od 1.3.2025 do 28.2.2032.**
- 2) Opce na prodloužení doby nájmu. Strany sjednávají právo nájemce na prodloužení doby nájmu, a to jednorázově o dobu 2 let (dále jen "doba prodloužení") počínaje ode dne uplynutí původně sjednané doby nájmu. Nájemce je oprávněn toto své přednostní právo uplatnit nejpozději 3 měsíce předtím, než

uplyne doba nájmu, a to písemným oznámením doručeným pronajímateli. Okamžikem doručení oznámení o využití práva na prodloužení doby nájmu pronajímateli se doba nájmu dle čl. III odst. (1) prodlužuje o dobu prodloužení.

Čl. IV ÚČEL NÁJMU

Účelem nájmu bytu je užívání prostor k nevýdělečné činnosti – provozu a činnosti Krajského asistenčního centra pomoci Ukrajině (dále jen „KACPU“) - konkrétně bude v prostoru zřízeno krátkodobé přístřeší (dále jen „KP“) pro žadatele o dočasnou ochranu v České republice (dále jen „přímí uživatelé bytu“). Změna dohodnutého účelu nájmu je možná jen na základě písemné dohody smluvních stran.

Čl. V NÁJEMNÉ A JINÉ PLATBY

- 1) Smluvní strany se výslovně dohodly, že výše nájmu je sjednána dohodou podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů a je tvořena čistým nájmem a úhradou za služby s nájmem poskytovanými.
- 2) Pronajímatel a nájemce se dohodli na nájemném ve výši 16.500,- Kč (šestnácttisícpětsetkorun) za měsíc. Nájemce není plátcem DPH a nájemné bude účtováno bez DPH. V případě, že se nájemce stane plátcem DPH, bude DPH připočteno v zákonné výši ke dni uskutečnění zdanitelného plnění.
- 3) Vedle nájemného je nájemce povinen platit pronajímateli za poskytování služeb vymezených v ustanovení odst. 4 tohoto článku smlouvy úhrady za plnění spojená s užíváním bytu následovně:
náklady spojené s vytápěním 3.300,- Kč
vodné a stočné – 5 osob.....2.000,- Kč
osvětlení společných prostor-5 osob 400,- Kč
kontrola spalinové cesty/paušálně40,-Kč
úklid chodby/paušálně.....160,- Kč
celkem 5.900,- Kč/ měsíc
- 4) Pronajímatel zajišťuje do bytu: dodávky studené vody, dodávky tepla, osvětlení společných prostor, úklid společných částí domu.
- 5) Nájemné a zálohy za služby budou nájemcem hrazeny měsíčně vždy do 4. dne daného měsíce, za který se nájem platí. Platby budou hrazeny bankovním převodem na účet č. [REDAKCE] vedený na jméno pronajímatele u Komerční banky v Ostravě, var.s. 10. Rozpis plateb je uveden ve splátkovém kalendáři, který je přílohou č. 3 této smlouvy.
- 6) Pronajímatel je oprávněn jednostranně změnit zálohy za služby v případě, že se změní cena služeb nebo energií, počet osob, nebo jiné skutečnosti rozhodné pro stanovení výše těchto záloh. Před zvýšením záloh je pronajímatel povinen seznámit nájemce s rozhodnými skutečnostmi, na jejichž základě pronajímatel zálohy bude měnit, a to písemným oznámením zasláným nájemci na e-mail: [REDAKCE]
- 7) Pronajímatel je od 1. 1. 2026 oprávněn zvýšit nájemné jednostranně písemným oznámením adresovaným nájemci nejpozději do 30. 3. probíhajícího kalendářního roku, avšak nejvýše o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního indexu spotřebitelských cen za uplynulý kalendářní rok, vyhlášenou Českým statistickým úřadem (dále jen „míra inflace“). Navýšit nájemné o míru inflace je pronajímatel oprávněn nejdříve po oficiálním vyhlášení míry inflace Českým statistickým úřadem za předcházející kalendářní rok. Zvýšení nájemného je účinné počínaje 1. lednem příslušného kalendářního roku.
- 8) V případě prodloužení s úhradou nájemného a záloh na služby a energie delší než 5 pracovních dnů je smluvními stranami považováno za hrubé porušení ujednání této smlouvy s právními důsledky s tím spojenými.
- 9) Vyúčtování záloh na služby a energie zašle 1x ročně pronajímatel po jejich obdržení od poskytovatelů služeb nájemci a ten je povinen případnou úhradu provést v době splatnosti uvedené na dokladu. V případě přeplatku je povinen pronajímatel vrátit adekvátní částku po vyúčtování.

Čl. VI OCHRANA MAJETKU

- 1) Pronajímatel je povinen pojistit budovu proti živelným pohromám.
- 2) Pronajímatel je dále povinen mít sjednané pojištění pro případ vzniku odpovědnosti pronajímatele za škodu způsobenou jiné osobě na majetku nebo na zdraví a toto pojištění udržovat v platnosti po celou dobu trvání nájmu.
- 3) Pronajímatel prohlašuje, že pojistná smlouva neobsahuje pojištění škod vzniklých krádeží, vloupáním nebo jiným odcizením věci a je na nájemci, zda si na tento druh škod sjedná pojištění sám na svůj vlastní náklad.
- 4) Nájemce je povinen uhradit pronajímateli škody, které způsobí na jeho majetku buď on sám, nebo osoby, kterým umožnil k pronajaté věci přístup.

Čl. VII PRÁVA A POVINNOSTI

- 1) Pronajímatel je povinen:
 - a) umožnit nájemci po dobu nájmu plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu,
 - b) předat a udržovat prostory, které jsou předmětem nájmu, ve stavu způsobitelném ke smlouvenému užívání,
 - c) v případě závažné vady zahájit její odstraňování neprodleně, nejpozději do 24 hodin po jejím oznámení nájemcem, a tuto závažnou vadu odstranit nejpozději v nejkratší možné době odpovídající povaze vady. Závažnou vadou se rozumí závada na předmětu nájmu, pro kterou je užívání předmětu nájmu znemožněno nebo je možné pouze za značně ztížených podmínek,
 - d) v případě výskytu jiné vady předmětu nájmu tuto odstranit v co nejkratší technicky možné lhůtě, nejpozději do 10 pracovních dnů od jejího oznámení nájemcem,
 - e) zachovávat ve vztahu ke třetím osobám mlčenlivost o všech informacích týkajících se nájemce a informacích, které získal při plnění této smlouvy, nejedná-li se o informace veřejně dostupné.
- 2) Nájemce je povinen:
 - a) užívat pronajaté bytové prostory výhradně ke smlouvenému účelu a s ustanovením této smlouvy
 - b) nepřenechat byt do podnájmu třetí osobě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele. Povinnost získání předchozího písemného souhlasu pronajímatele se nevztahuje na užívání bytu přímými uživateli (klienty KACPU), kterým je v bytě poskytováno krátkodobé přístřeší.
 - c) odpovědně pečovat o bytové prostory, zajišťovat a hradit náklady spojené s běžnou údržbou i drobné opravy v souladu s Nařízením vlády č.308/2015 Sb. související s jeho užíváním včetně malování,
 - d) provádět na své náklady revize, kontroly a údržby součástí pevně spojených s předmětem nájmu (např. elektrorozvody),
 - e) povinnost užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně, v souladu s dobrými mravy a domovním řádem a pokyny pronajímatele, a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno; tato povinnost se vztahuje i na přímé uživatele bytu a na osoby, které žijí s nimi v bytě,
 - f) povinnost odstranit závady a poškození, které způsobil v bytě nebo domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí, a to bezodkladně,
 - g) nájemce bere na vědomí, že byt je nekuřácký vyjma balkonu a zavazuje se toto dodržovat,
 - h) neprovádět žádné stavební úpravy ani jiné podstatnější změny včetně změn na keramických obkladech. Souhlas požadovaných změn si vyžádá písemně od pronajímatele. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele nesmí nájemce provádět jakékoliv změny prostoru, stavební úpravy či opravy včetně výměny zámků vnějších i vnitřních dveří prostoru, vrtání děr do obkladů a dlažby. Tímto není dotčena povinnost nájemce stanovená v odstavci 2 písm. e) tohoto článku.
 - i) neprodleně oznámit potřebu oprav, které jsou nad rámec běžné údržby, které bude zajišťovat a hradit pronajímatel,
 - j) umožnit pronajímateli (jím pověřenému zástupci) vstup do všech pronajatých prostor vždy po předchozím ohlášení nejméně 2 hodiny předem v provozní době pracoviště KACPU a 4 hodiny předem mimo provozní dobu pracoviště, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. Tato podmínka ohlášení neplatí v případě havárie nebo nebezpečí jiné škody na pronajatých prostorách.
 - k) nájemce je povinen dodržovat **noční klid v době od 22h do 6h.**

Nájemce se zavazuje zajistit, aby výše uvedené povinnosti plnili i přímí uživatelé bytu.

Čl. VIII SMLUVNÍ POKUTY

- 1) Smluvní strany sjednávají, že v případě prodlení s placením nájemného, záloh za služby nebo nedoplatku na službách je nájemce povinen zaplatit pronajímateli smluvní pokutu ve výši ve výši 0,5% z dlužné částky za každý den prodlení.
- 2) V případě, že pronajímatel nedodrží lhůtu k odstranění či k zahájení odstraňování vady dle Čl. VII., odst. 1, písm. c) a d) této smlouvy, je povinen zaplatit nájemci smluvní pokutu ve výši 500,-Kč za každý den prodlení až do odstranění vady.
- 3) Povinnosti k zaplacení této smluvní pokuty se smluvní strana zproští, prokáže-li, že povinnost podle této smlouvy nebylo možné splnit z důvodu zásahu vyšší moci, tj. mimořádné, nepřekonatelné a nepředvídatelné události, která nevyplývá z osobních poměrů smluvní strany.
- 4) Smluvní pokuta a úroky z prodlení jsou splatné do 10 kalendářních dnů ode dne jejich písemného uplatnění.
- 5) Zaplacením smluvní pokuty není dotčen nárok smluvní strany na náhradu škody.

Čl. IX UKONČENÍ NÁJMU

- 1) Smlouva je ukončena uplynutím doby, na kterou byla sjednána.
- 2) Smlouva může být ukončena také písemnou dohodou obou smluvních stran.
- 3) Pronajímatel je oprávněn tuto smlouvu vypovědět písemnou výpovědí s tříměsíční výpovědní dobou:
 - i. je-li nájemce v prodlení s placením nájemného nebo poplatků za služby po dobu delší než 60 dnů a ani přes písemnou výzvu pronajímatele nezjedná nápravu,
 - ii. nájemce užívá předmět nájmu nebo jeho část v rozporu s touto smlouvou nebo jiným způsobem hrubě porušuje povinnosti stanovené touto smlouvou a ani přes písemné upozornění pronajímatele nezjedná nápravu v dodatečné lhůtě, která nesmí být kratší než 30 dnů.
- 4) Nájemce je oprávněn tuto smlouvu vypovědět s tříměsíční výpovědní dobou v případě, kdy:
 - i. pronajímatel hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z této smlouvy nebo ze zákona a přes písemné upozornění nájemce nezajistí do 30 dnů nápravu,
 - ii. pronajímatel vstoupí do likvidace, je vydáno pravomocné rozhodnutí o úpadku pronajímatele nebo je insolvenční návrh na pronajímatele zamítnut pro nedostatek majetku.
- 5) Dle ust. § 12a odst. 3 zákona č. 219/2000 Sb. o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů, platí, že nájemce je oprávněn vypovědět tuto smlouvu bez udání důvodu s dvanáctiměsíční výpovědní dobou. Výpovědní doba počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně.
- 6) Po podané výpovědi je nájemce povinen zájemci o pronajmutí věci umožnit prohlídku bytu v přítomnosti zástupce pronajímatele.
- 7) Při skončení nájmu bytu je nájemce povinen odevzdat pronajímateli byt s příslušenstvím ve stavu, v jakém jej převzal, čistě bíle vymalován, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, prostý osob a věcí vnesených do bytu za trvání nájmu bytu, a to nejpozději ke dni skončení nájmu bytu nebo ke dni, který je uveden v dohodě o skončení nájmu bytu. Nájemce není oprávněn odstranit v bytě změny, které byly provedeny se souhlasem pronajímatele, pokud pronajímatel jejich odstranění nežádá. Nájemce je na své náklady povinen odstranit změny, které byly provedeny bez souhlasu pronajímatele, ledaže pronajímatel výslovně sdělí nájemci, že odstranění těchto změn nežádá. Nájemce nemá ani v případě, že pronajímatel odstranění neodsouhlasených změn nežádá, právo na jakékoli vyrovnání za zhodnocení bytu. Nájemce se zavazuje vrátit pronajímateli veškeré vybavení, součásti a příslušenství bytu, a to včetně všech klíčů, s nimiž nájemce disponuje.
- 8) Pokud se po odevzdání bytu zpět pronajímateli nacházejí v bytě jakékoli věci, které do bytu vnesl nájemce nebo osoby užívající byt platí, že tyto věci jejich původní vlastník zjevně opustil a pronajímatel s nimi může naložit podle svého uvážení; může si je i přivlastnit, či je zlikvidovat na náklady nájemce.

- 9) O předání bytu zpět pronajímateli sepiší smluvní strany v den předání bytu předávací protokol, v němž potvrdí řádnost jeho předání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, popř. uvedou výhrady ke stavu předávaného bytu, zejména pak závady a rozsah poškození bytu, případně spolu se způsobem jejich odstranění či finančním odškodněním, dále uvedou stavy měřidel energií, stav vráceného vybavení, příslušenství a počet vrácených klíčů. Do doby předání bytu nese nájemce či bývalý nájemce nebezpečí škody na věcech pronajímatele či dalších uživatelů domu.
- 10) Nevyklidí-li nájemce po skončení nájmu pronajatý byt ani přes písemnou výzvu pronajímatele k vyklizení do 15 dnů po doručení výzvy jemu nebo náhradnímu doručiteli, je pronajímatel oprávněn sám, a to i bez přítomnosti nájemce, a na náklady nájemce byt otevřít, provést jeho vyklizení a přestěhovat věci nájemce nacházející se v tomto bytu na místo vhodné pro jejich dočasné uskladnění. Pronajímatel sepiše na místě protokol o věcech nacházejících se ve vyklizovaném bytu a tento protokol podepiší vedle pronajímatele alespoň dvě nezávislé osoby, jež nemají k pronajímateli pracovní ani podobný vztah. Pronajímatel zároveň na místě zajistí na náklady nájemce vyhotovení fotografické dokumentace stvrzující stav vyklizovaného bytu a jeho vybavení.
- 11) Písemná výzva pronajímatele podle odst. 10) tohoto článku smlouvy se předá nájemci osobně nebo se mu zašle doporučeně do vlastních rukou na adresu pronajatého bytu, pokud nájemce po uzavření smlouvy písemně nesdělí pronajímateli jinou adresu pro doručování pošty. Nepřevezme-li si nájemce či náhradní doručitel poštovní zásilku s písemnou výzvou ani do konce poštovní úložní lhůty, považuje se písemná výzva podle této smlouvy za doručenu dnem uplynutím této lhůty.
- 12) Neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu bytu, popř. v době, na které se smluvní strany dohodly, má pronajímatel právo požadovat po nájemci náhradu ve výši ujednaného nájemného.

Čl. X **SALVATORNÍ KLAUZULE**

Pokud některé z ustanovení této nájemní smlouvy bude nebo se stane neplatným je platnost zbývajících částí smlouvy nedotčena. Na místo neplatného ustanovení dohodnou smluvní strany takové doplnění, které by při znalostech právní věci určily při sjednání smlouvy tak, aby byl dodržen účel smlouvy.

Čl. XI **OSTATNÍ UJEDNÁNÍ**

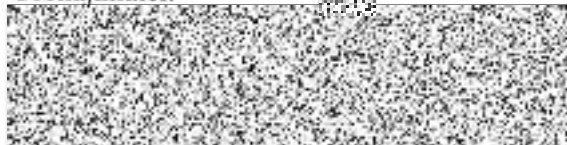
- 1) Nedílnou součástí této smlouvy o nájmu nebytových prostor jsou tyto přílohy:
Příloha č. 1 - Půdorys bytu č. 10 ve 4.NP, který je předmětem této smlouvy. Příloha č. 2 - Předávací protokol, Příloha č. 3 – Splátkový kalendář
- 2) Smlouva o nájmu bytu nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv, v platném znění, nejdříve však ke dni počátku nájmu uvedenému v čl. III. této smlouvy. K témuž dni bude byt předán pronajímatelem nájemci. Smluvní strany se dohodly, že zveřejnění smlouvy v Registru smluv provede nájemce.
- 3) Kontaktní osoba pro účely převzetí bytu a další organizační věci: Alice Neupauerová, vedoucí KACPU Ostrava,  zástup: 

- 4) Smluvní strany si sjednaly, že na smluvní vztah založený touto smlouvou vylučují aplikaci ust. § 2230 a ust. § 2285 občanského zákoníku.
- 5) Smluvní strany se zavazují, že případné spory budou řešit především dohodou.
- 6) Smlouva o nájmu bytu může být měněna jen se souhlasem obou účastníků, a to formou číslovaného písemného dodatku.
- 7) Práva a povinnosti obou účastníků, vyplývajících z této smlouvy, přecházejí automaticky i na jejich právní nástupce.

- 8) Smlouva o nájmu bytu je vyhotovena ve dvou stejnopisech, z nichž jeden obdrží nájemce a jeden pronajímatel.

V Ostravě, dne 14. 2. 2025

Pronajímatel:



Ing. arch. Iveta Seitzová



Dipl. Ing. Paul Seitz

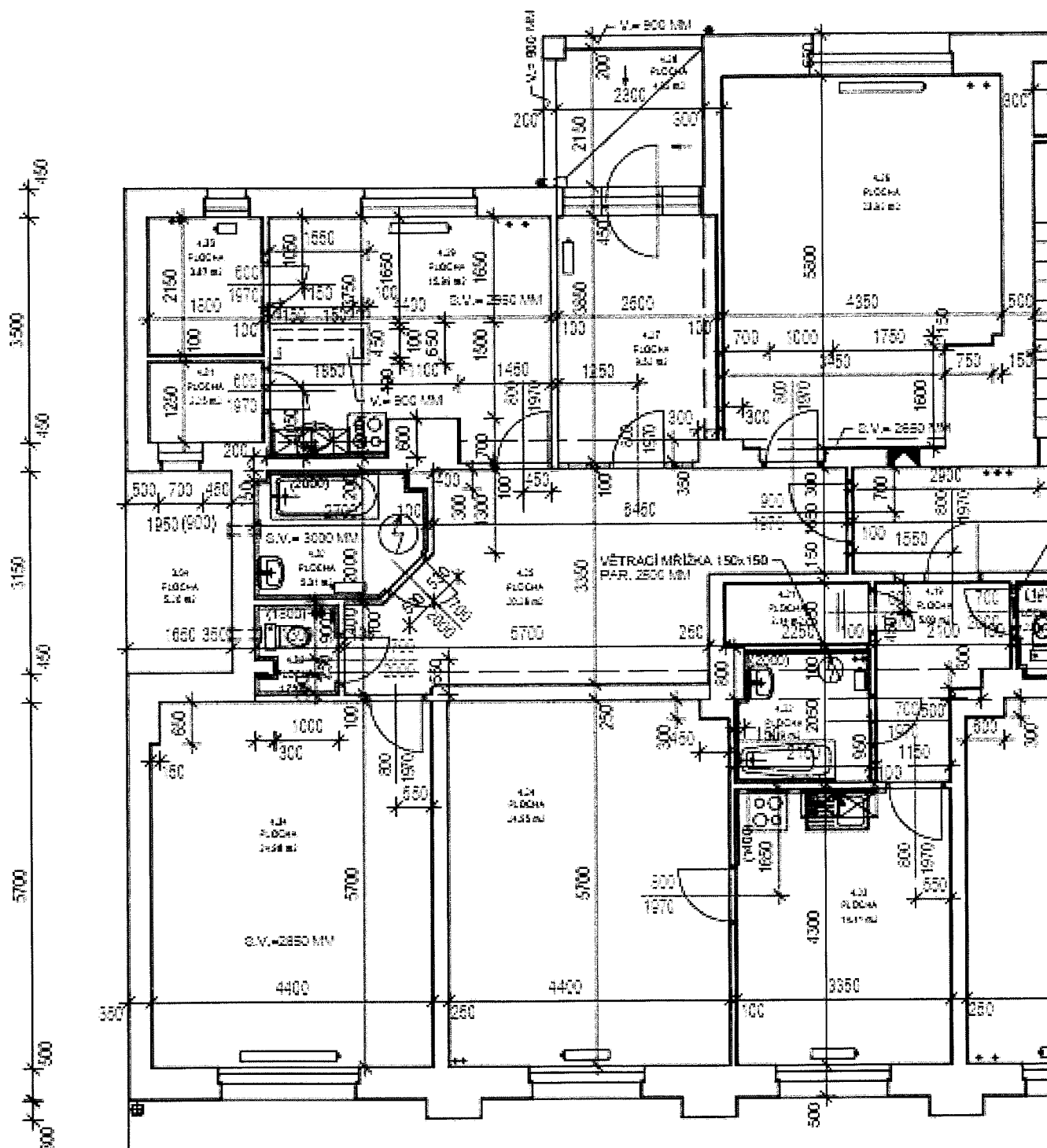
V Praze, dne 14. 2. 2025

Nájemce:



Mgr. Petr Pondělíček
ředitel SUZ MV





Příloha č.2 k nájemní smlouvě ze dne 2025

PŘEDÁVACÍ PROTOKOL

v souvislosti se „Smlouvou o nájmu bytu“
ve 4. NP domu na adrese Nám. J. z Poděbrad 14, Ostrava - Vítkovice

Dnešního dne převzal nájemce byt č. 10 ve 4.NP domu v souladu s výše uvedenou smlouvou o nájmu.

a) Stavy měřidel:

ELEKTRÍNA – stávající dodavatel ČEZ

č. elektroměru: 9021051073718491 stav :Kwh

EAN 859182400507343629

PLYN – stávající dodavatel ČEZ

č. plynoměru: stav :Kwh

EIC 27ZG700Z0528158D

Stav měřidel topných těles viz *samostatný protokol*.

b) Popis stavu prostor při převzetí nájemcem:

Vše čistě vymalováno.

-- doplnit fotografie

c) Předané klíče: od hlavního vstupu do domuks
 od vstupu z vestibulu ke schodišti.....ks
 od bytu.....ks
 v bytě jsou klíče dózické od místností
 jiné:.....

Pokud by se vyskytly závady, nájemce je povinen je nahlásit pronajímateli do 5-ti dnů od podpisu předávacího protokolu. Po tomto termínu se má za to, že za závady odpovídá nájemce.

Předal dne2025

Podpis pronajímatele:.....

Převzal dne 2025

Podpis nájemce:

Příloha č.3 k nájemní smlouvě ze dne 2025

SPLÁTKOVÝ KALENDÁŘ
nájemného ke smlouvě o nájmu nebytových prostor
- ROK 2025 -

PRONAJÍMATEL: **Ing. arch. Iveta Seitzová**
trvale bytem v Ostravě,
a
Dipl. Ing. Paul Seitz
trvale bytem v Ostravě,
bank. spojení: číslo účtu: Komerční banka Ostrava
kontakt: Tel.:

a

NÁJEMCE: **Správa uprchlíckých zařízení Ministerstva vnitra**
se sídlem Lhotecká 7, 143 01 Praha 12
IČ: 604 98 021 neplátce DPH
zastupuje: Mgr. Petr Pondělíček, ředitel
kontaktní osoba:
.....
.....

TERMÍNY SPLATNOSTI:

4. 3. 2025	22.400,- Kč
4. 4. 2025	22.400,- Kč
4. 5. 2025	22.400,- Kč
4. 6. 2025	22.400,- Kč
4. 7. 2025	22.400,- Kč
4. 8. 2025	22.400,- Kč
4. 9. 2025	22.400,- Kč
4.10.2025	22.400,- Kč
4.11.2025	22.400,- Kč
4.12.2025	22.400,- Kč

Nájemné – byt č.10, 4. NP	16 500,- Kč
----------------------------------	--------------------

Zálohy na služby

Náklady spojené s vytápěním	3 300,- Kč
Vodné stočné	2 000,- Kč
Osvětlení společných prostor	400,- Kč
Kontrola spalínové cesty/paušálně	40,- Kč
Uklid chodby/paušálně	160,- Kč
Zálohy na služby celkem	5 900,- Kč

Celkem nájemné + zálohy za služby 22.400,- Kč.