

Smlouva o nájmu bytu s neziskovou organizací č. OSDF-2025-021

uzavřená mezi níže uvedenými smluvními stranami podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

náměstí Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava

zastoupené Bc. Martinem Cyžem, vedoucím odboru správy domovního fondu, zmocněným k podpisu usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 2446/RMOB2226/51/25 ze dne 03.03.2025

IČ:	00845451
DIČ:	CZ00845451 (plátce DPH)
Bankovní spojení:	Komerční banka a. s. pobočka Ostrava
Číslo účtu:	xxx
VS:	1449021005

dále jen **pronajímatel**

a

Charita Ostrava

Kořenského 1323/17, 703 00 Ostrava-Vítkovice

zastoupená Bc. Martinem Pražákem, Dis, ředitelem, statutárním zástupcem

IČ: 44940998

DIČ:

Zapsaná v rejstříku registrovaných církví a náboženských společností a dalších právnických osob, vedeném Ministerstvem kultury, číslo evidence: 8/1-08-718/1996

dále jen **nájemce**

Obsah smlouvy

Článek I.

Úvodní ustanovení

Pronajímatel má ve svém vlastnictví byt č. 21 ve 3. nadzemním podlaží v domě s č. p. 1449 na ulici Vaškova č. or. 19, který je součástí pozemku p. č. 2028/2 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (dále jen „byt“).

Článek II.

Předmět a účel nájmu, stav předmětu nájmu a jeho příslušenství

1. Pronajímatel touto smlouvou a za podmínek v ní ujednaných přenechává nájemci do užívání byt specifikovaný v čl. I. této smlouvy, který se skládá z:

- kuchyně
- dvou pokojů
- dalších místností: předsíň, koupelny a sklepní kóje, které tvoří jeho příslušenství.

Celková výměra podlahové plochy bytu i podlahová plocha jednotlivých místností, údaje o rozsahu jeho vybavení jsou specifikovány ve „výpočtovém listu“, který je nedílnou součástí této smlouvy. Bližší údaje o stavu bytu, rozsahu jeho vybavení, zařízení a jeho příslušenství jsou zaznamenány v „předávacím protokolu bytu“, který nájemce obdrží při předání bytu do užívání.

2. Účelem nájmu je realizace doprovodného sociálního programu v oblasti poskytování bydlení s názvem Charitní středisko sv. Lucie - startovací byty, jehož cílem je podpora samostatnosti uživatelů služby sociální rehabilitace s trvalým bydlištěm v městském obvodu Moravská Ostrava a Přívoz - osobám, které jsou blíže specifikovány ve „výpočtovém listu bytu“, který je nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce touto smlouvou, a za podmínek v ní ujednaných, byt specifikovaný v čl. I. této smlouvy do užívání přijímá a zavazuje se ho užívat v souladu s touto smlouvou, k ujednanému účelu a hradit za užívání bytu řádně a včas nájemné a služby poskytované s užíváním bytu.

3. Byt je vytápěn z domovní plynové kotelny.

4. Byt je nájemci ke dni účinnosti této smlouvy předáván do užívání čistý, způsobilý k nastěhování a obývání, ve stavu uvedeném v předávacím protokolu bytu. Je zajištěno poskytování všech nezbytných plnění spojených s užíváním bytu, které je nájemce povinen zálohově hradit pronajímateli. Nájemce obdrží při předání bytu do užívání zprávu o provedení revize elektrických zařízení/plynových zařízení, potřebnou/potřebné k uzavření smluvního vztahu mezi nájemcem a jím vybraným dodavatelem příslušné energie. Předání zprávy o revizi bude zaznamenáno v „předávacím protokolu bytu“. Termín faktického připojení příslušné energie dodavatelem nemá vliv na povinnost nájemce platit nájemné a zálohy na služby poskytované s užíváním bytu dle této smlouvy.

Článek III.

Doba trvání nájmu

Nájem bytu se sjednává na dobu neurčitou.

Článek IV.

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu, jistota

1. **Nájemné** je v době uzavírání této smlouvy stanoveno dohodou, ve výši **110,00 Kč/m²/měsíc**.

2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že od roku následujícího po uzavření této smlouvy po celou dobu trvání nájmu může pronajímatel uplatnit jednostranné navyšování nájemného o koeficient růstu inflace vyhlášený Českým statistickým úřadem, vyjadřující průměrnou míru inflace za předchozí rok, a to vždy k datu 1. července daného roku. O navýšení nájemného uvědomí pronajímatel nájemce písemně.

3. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli **náklady na služby** spojené s užíváním bytu, které jsou specifikovány ve výpočtovém listu, a to formou měsíčních záloh.
4. Pronajímatel a nájemce se tímto dohodli, že úklid společných prostor v domě může zajišťovat pronajímatelem určený dodavatel.
5. Bude-li v průběhu nájemního vztahu zahájeno poskytování dalších služeb (dosud neuvedených ve výpočtovém listu), je pronajímatel oprávněn jednostranně nastavit zálohy a nájemce o tom uvědomí zasláním nového výpočtového listu.
6. Způsob rozúčtování jednotlivých služeb je definován v „Pravidlech“ vydaných pronajímatelem, se kterými byl nájemce seznámen.
7. Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí nájemci do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání provedou pronajímatel a nájemce nejpozději do 31.7.
8. **Celková výše nájemného** účtovaná pronajímatelem **i výše záloh** na plnění spojená s jeho užíváním (dále jen „zálohy na služby“) **je uvedena ve „výpočtovém listu“**. Sjednané nájemné a zálohy na služby se nájemce zavazuje platit pronajímateli v pravidelných měsíčních platbách, které uhradí vždy nejpozději do **posledního dne příslušného kalendářního měsíce**, ve kterém byt užívá. Okamžikem zaplacení je okamžik připsání peněžní částky na účet pronajímatele. Nezaplatí-li nájemce sjednané nájemné či zálohy na služby ani do 5 dnů po sjednaném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli příslušenství pohledávky, kterým je dle § 513 a § 1970 občanského zákoníku úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem – nařízením vlády a náklady spojené s uplatněním pohledávky, a to od prvního dne, kdy se ocitl v prodlení.
9. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že vylučují použití ust. § 1932 občanského zákoníku, a že veškeré vzájemné uhrazené platby budou vždy započteny nejdříve na jistinu a teprve poté na příslušenství pohledávky. Po uhrazení jistiny nebudou úroky z prodlení ani náklady spojené s uplatněním pohledávky úročeny.
10. Pronajímatel má právo v průběhu roku změnit jednostranně měsíční zálohu na služby, v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména z důvodu změny rozsahu nebo kvality služby, na základě změny dané zvláštním předpisem, rozhodnutím Energetického regulačního úřadu nebo zjištěné změny v počtu členů domácnosti, ale jen po předchozím písemném oznámení této skutečnosti nájemci.
11. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že nájemce před uzavřením této smlouvy složí peněžitou jistotu k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků souvisejících s nájmem. Nájemce jistotu uhradil pronajímateli dne na účet vedený u Komerční banky, a. s., pobočka Ostrava, č. účtu xxxxxxxxxxxxxxxx, VS 4610233411 a to v dohodnuté výši 6 104,00 Kč.
12. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že při skončení nájmu si pronajímatel započte, co mu nájemce dluží a vrátí nájemci nevyčerpané peněžní prostředky společně s ročními úroky z jistoty ve výši 0,01 %, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne kdy nájemce byt vyklidil a pronajímateli odevzdal. Budou-li při předání bytu nájemcem pronajímateli zjištěny závady nebo škody, k jejichž odstranění je povinen nájemce svým nákladem, je pronajímatel oprávněn pozdržet výplatu jistoty, a to až do okamžiku, kdy je známa výše nákladů na odstranění těchto závad. Poté pronajímatel provede výplatu zbylé části jistoty, z níž čerpal prostředky na úhradu odstranění výše uvedených závad nebo škod. Nájemce prohlašuje, že s tímto způsobem vyúčtování jistoty výslovně souhlasí.

Článek V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce má povinnost užívat byt řádně v souladu s touto smlouvou, udržovat jej v řádném a čistém stavu a pečovat o něj s péčí řádného hospodáře. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát na to,

aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv. Nájemce je povinen dodržovat pravidla chování obvyklá v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Porušování těchto povinností je považováno za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že nájemce provádí běžnou údržbu bytu a hradí náklady s ní spojené, drobné opravy bytu související s jeho užíváním včetně vnitřního vybavení bytu v rozsahu stanoveném občanským zákoníkem a nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu a v „Pravidlech“ vydaných pronajímatelem.

2. Nájemce je povinen provádět na své náklady pravidelné čištění plynového kondenzačního kotle (je-li tento součástí vybavení bytu), a to odbornou firmou vždy do 30. 9. příslušného kalendářního roku. Nájemce je povinen doručit pronajímateli doklad o provedení odborného čištění kotle vždy do 30. 10. příslušného kalendářního roku. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, má se za to, že se jedná o hrubé porušení jeho povinností. Nájemce je povinen nést náklady na odstranění závad a realizaci doporučení plynoucích ze závěrů kontroly či revize u všech plynových spotřebičů, jejichž provedení zajistí pronajímatel.
3. Nájemce nesmí provádět úpravy, přestavbu ani jinou změnu bytu nebo v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny nejpozději při skončení nájmu odstranil.
4. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě zpřístupnit byt pronajímateli nebo jím pověřené osobě za účelem provedení kontroly, že byt užívá řádným způsobem a je povinen, umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla a vody a umožnit přístup k dalším technickým zařízením, která jsou součástí bytu. Dále je povinen zpřístupnit byt za účelem deratizace, desinfekce, desinsekce, monitoringu výskytu štěnic a jejich likvidace. Pokud tak neučiní, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost a zároveň je povinen uhradit pronajímateli náklady na „marný výjezd“.

Článek VI.

Podnájem bytu

1. Nájemce je oprávněn dát předmět nájmu v souladu s účelem této smlouvy vymezeným v článku II. odst. 2. této smlouvy do užívání třetí osobě, a to pouze do podnájmu na základě podnájemní smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že osoby, se kterými bude uzavřena podnájemní smlouva k předmětu nájmu, budou vybírány za účasti pronajímatele v souladu se Smlouvou o spolupráci č. OM/2013/002 která byla mezi smluvními stranami uzavřena dne 12.07.2013 (dále jen „smlouva o spolupráci“). Konsenzus smluvních stran ohledně osoby podnájemce ve smyslu smlouvy o spolupráci je podmínkou platnosti podnájemní smlouvy.
3. Podnájemní smlouva musí mít písemnou formu a nájemce se zavazuje jedno vyhotovení této smlouvy předat do 10 dnů od jejího uzavření pronajímateli. Sjedená úplata s podnájemcem nesmí převyšovat nájemné sjednané v této nájemní smlouvě v čl. IV. Podnájemní smlouva nesmí být v rozporu s právy a povinnostmi nájemce uvedenými v této smlouvě, nájemce nese důsledky jednání podnájemce a jeho spolubydlících osob jako by věc užíval sám.
4. Pronajímatel si vyhrazuje, aby v nájemcově domácnosti žil vždy jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách, přičemž za přiměřený počet členů domácnosti v bytě, který je předmětem tohoto nájmu, považuje pronajímatel **4 osoby**.
5. V případě přijetí další osoby do bytu, který je již v podnájmu, je nájemce povinen postupovat obdobně dle odst. 2 tohoto článku, tzn. v součinnosti s pronajímatelem. Nájemce je povinen v takových případech vždy zachovat hygienické limity sjednané v odst. 4. tohoto článku.
6. Snížení počtu členů domácnosti nájemce oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu.

Článek VII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel zajistí nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
2. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu v domě náležitý pořádek obvyklý podle místních poměrů.
3. Pronajímatel udržuje po dobu nájmu byt a dům ve stavu způsobilém k užívání.

Článek VIII.

Ukončení nájmu

1. Nájem bytu může skončit
 - písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
 - písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce, bez uvedení důvodu,
 - písemnou výpovědí nájemce bez výpovědní doby dle § 2208 odst. 1 občanského zákoníku, pro neodstraněnou vadu věci znemožňující zcela užívání věci,
 - písemnou výpovědí pronajímatele dle § 2232 občanského zákoníku, bez výpovědní doby, pokud nájemce porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem,
 - zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu dle § 2226 občanského zákoníku,
 - splynutím práva s povinností v jedné osobě dle § 1993 občanského zákoníku.
2. Účastníci této smlouvy se dohodli, že není-li v této smlouvě nebo v zákoně uvedeno jinak, je **výpovědní doba jednoměsíční**.
3. Počátek výpovědní doby je stanoven prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď prokazatelně doručena druhé smluvní straně a výpovědní doba uplyne ke konci kalendářního měsíce.
4. Smluvní strany se dohodly, že za porušování povinností zvlášť závažným způsobem ze strany nájemce bude považováno zejména
 - nezaplatal-li nájemné a náklady (zálohy) na služby za dobu alespoň tří měsíců,
 - neoprávněně napojování nájemce na energetické přípojky ve společných prostorách domu,
 - poškozování bytu, zařízení bytu nebo domu závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - prokazatelné porušování dobrých mravů v domě – obtěžování sousedů nadměrným hlukem, hádkami, agresivitou, zápachem, neudržováním čistoty v bytě a ve společných prostorách domu,
 - porušování pravidel chování obvyklých v domě, porušování rozumných pokynů pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů
 - použití bytu k jiným účelům než k bydlení.
5. Nájemce je povinen byt vyklidit a odevzdat pronajímateli nejpozději v den, kdy nájem končí, a to se vším vybavením a zařízením a ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání a stavu, v jakém jej od pronajímatele převzal, přihlédnuto bude jen k obvyklému opotřebení. Nájemce odstraní v bytě změny, které provedl se souhlasem pronajímatele, pokud si strany ujednaly, že uvede byt do původního stavu, odstraní také všechny změny, které v bytě provedl bez souhlasu pronajímatele, pokud pronajímatel nájemci nesdělil, že odstranění takových změn nežadá. Byt bude řádně odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a nic dalšího mu nebude bránit v přístupu do bytu.
6. Neodevzdá-li nájemce byt pronajímateli v den skončení nájmu, bude pronajímatel požadovat náhradu ve výši ujednaného nájemného a náklady na služby poskytované společně s užíváním bytu až do dne, kdy nájemce pronajímateli byt skutečně odevzdá. Pronajímatel může stanovit jiný den předání bytu, zejména je-li dnem skončení nájmu den pracovního volna, nebo den, kdy pronajímatel není schopen převzetí bytu zajistit. V takovém případě nebude pronajímatel požadovat po nájemci úhradu za užívání bytu od dne skončení nájmu do dne předání bytu.

Článek IX.

Závěrečná ustanovení

1. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník a dalšími obecně závaznými předpisy.
2. Účastníci této smlouvy se dohodli na nevyvratitelné právní domněnce, dle které se jakákoliv písemnost považuje za doručenou, byla-li nájemci doručována poštou na adresu sídla organizace, byla-li zásilka jako nedoručená uložena na poště a v odběrní lhůtě nevyzvednuta. Jako den doručení se v tomto případě považuje 3. den uložení zásilky na poště. Písemnosti mohou být zasílány rovněž datovou zprávou do datové schránky.
3. Nedílnou součástí této smlouvy je „výpočtový list“ a „Pravidla“ vydaná pronajímatelem. Za „Pravidla“ jsou považována jak Pravidla PRA 2024-01 platná k okamžiku uzavření této smlouvy, tak všechna následující Pravidla pro provádění oprav, údržby, stavebních úprav a výměn zařizovacích předmětů a pro rozúčtování služeb v bytech a nebytových prostorách ve vlastnictví statutárního města Ostravy, svěřených městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz vydaná pronajímatelem, pokud s nimi bude nájemce prokazatelně seznámen.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.
5. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu posledního z účastníků smlouvy a **účinnosti od 01.04.2025**, ne však dříve, než bude zveřejněna v registru smluv. Zveřejnění této smlouvy v registru smluv je povinností pronajímatele. Smlouvu je možno ji měnit či doplňovat jen písemnými dodatky.
6. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě pravdivých údajů, svobodně, vážně a srozumitelně. Nájemci byla výslovně zdůrazněna důležitá ustanovení této smlouvy a předány všechny dokumenty, které jsou nedílnou součástí této smlouvy. Smluvní strany s obsahem smlouvy souhlasí, což níže stvrzují vlastnoručními podpisy.

Článek X.

Doložka platnosti právního jednání obce

Dle § 41 zákona č. 128/2000Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz usnesením číslo 2446/RMOB2226/51/25 ze dne 03.03.2025.

Za pronajímatele

Datum: 13.03.2025

Místo: Ostrava

Bc. Martin Cyž

vedoucí odboru správy domovního fondu

Za nájemce

Datum: 17.03.2025

Místo: Ostrava

Bc. Martin Pražák, DiS.

ředitel