



NÁJEMNÍ SMLOUVA č. SML/2025/0332/OSM

Smluvní strany:

Pronajímatel: Město Šumperk
zastoupený: 1. místostarostkou města Šumperka paní Mgr. Bc. Evou Kosteckou,
sídlo: nám. Míru 364/1, 787 01 Šumperk
IČO: 00303461

na straně jedné jako pronajímatel
dále jen „pronajímatel“

a

Nájemce: PONTIS Šumperk o. p. s.
zastoupený: ředitelkou Bc. Bohdanou Březinovou
sídlo: Gen. Svobody 2800/68, 787 01 Šumperk
IČO: 25843907

na straně druhé jako nájemce
dále jen „nájemce“

níže uvedeného dne, měsíce a roku uzavírají po vzájemné dohodě dle ustanovení § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, tuto smlouvu o nájmu bytu s neziskovou organizací (dále jen smlouva):

1. Článek Předmět a účel nájmu

- 1.1. Pronajímatel je vlastníkem budovy č. p. 445 na pozemku st. p. č. 631 v katastrálním území Šumperk, obec Šumperk, orientační označení Čsl. armády 22. Nemovitost je zapsaná v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Šumperk na listu vlastnictví č. 3478 pro katastrální území Šumperk, obec Šumperk.
- 1.2. Předmětem nájmu je byt číslo 12 situovaný ve 4. nadzemním podlaží domu na adrese: Čsl. armády 445/22, 787 01 Šumperk. Byt se skládá ze tří pokojů, kuchyně a příslušenství. Přesná výměra, rozsah vybavení a zařízení bytu je uvedeno ve Výpočtovém listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy (příloha č. 4). Stav bytu, vybavení a příslušenství bytu je podrobně uvedeno v Protokolu o předání a převzetí bytu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy (příloha č. 2). Nájemce prohlašuje, že znal stav bytu již před uzavřením této smlouvy a nemá proti němu námitek. Dnem vzniku nájmu je nájemci současně zpřístupněn byt.
- 1.3. Předmět nájmu uvedený v odst. 1.2. této smlouvy, se pronajímá za účelem provozování činnosti organizace PONTIS Šumperk o. p. s. Účelem této smlouvy je realizace bydlení s doprovodným sociálním programem pro občany zařazené do registrované sociální služby organizace PONTIS o. p. s. Měnit účel nájmu je možné výlučně na základě písemného dodatku k této smlouvě.

2. Článek

Doba nájmu

- 2.1. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci předmětný byt uvedený v odst. 1.2. na dobu určitou s účinností od 01. 07. 2025 do 30. 06. 2026.
- 2.2. Smluvní strany vylučují možnost automatického prodloužení nájmu dle pravidel uvedených v § 2285 OZ. Prodloužení je možné výlučně na základě předchozí písemné dohody smluvních stran.

3. Článek

Nájemné a úhrada za plnění spojené s užíváním bytu

- 3.1. Nájemné za započtenou podlahovou plochu bytu ve vlastnictví pronajímatele se stanovuje dohodou. Výše nájemného za započtenou podlahovou plochu činí ke dni uzavření nájemní smlouvy 67 Kč/m² měsíčně. Celková výše nájemného je uvedena ve Výpočtovém listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.
- 3.2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel bude nájemci v souvislosti s užíváním bytu zajišťovat plnění spojená s užíváním bytu (dále jen „služby“). Rozsah poskytovaných služeb a výše záloh na úhradu nákladů na služby je stanovena ve Výpočtovém listu, který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy.
- 3.3. Výše úhrady za služby se stanoví podle platných právních předpisů a předpokládaného odběru energií a příp. předpisů dodavatele energií zálohově za jednotlivé služby měsíčně. Pronajímatel je povinen skutečné náklady za ceny služeb nájemci každoročně rozúčtovat, vyúčtovat a provést vyrovnání případných přeplatků či nedoplatků. Na požádání nájemce mu budou předloženy potřebné doklady. Rozúčtování bude provedeno dle Dohody o rozúčtování služeb (příloha č. 3), uzavřené mezi pronajímatelem a nájemci dle platných právních předpisů.
- 3.4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že při změně skutečností rozhodných pro výši záloh na služby (např. změny ceny služeb, změny v počtu osob bydlících v bytě, změnou rozsahu nebo kvality poskytované služby, změnou skutečné spotřeby poskytované služby atp.) má pronajímatel právo jednostranně změnit v průběhu roku měsíční zálohu za služby. Odpovídající změnu výše záloh za služby provede pronajímatel ve Výpočtovém listu, který zašle nájemci.
- 3.5. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn přeplatky z nájemného a z vyúčtování služeb si započíst na úhradu svých splatných pohledávek, které má vůči nájemci z titulu správních a jiných činností v příslušném zúčtovacím období.
- 3.6. Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohy za služby v pravidelných měsíčních platbách, splatných vždy do 15. (patnáctého) dne v měsíci, na který se platby vztahují.
- 3.7. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy za služby v termínu, je povinen v případě soudního vymáhání zaplatit pronajímateli příslušenství podle platných předpisů.
- 3.8. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn během nájemního vztahu jednostranně upravit výši nájemného až do výše obvyklého nájemného v souladu s platnou legislativou. Odpovídající změnu výše nájemného provede pronajímatel ve Výpočtovém listu, který zašle nájemci.
- 3.9. Smluvní strany se dohodly, že v případě prodlení nájemce s úhradou nájemného a/nebo jeho části, příp. služeb souvisejících s užíváním bytu a/nebo jejich části vzniká pronajímateli nárok na smluvní pokutu ve výši 0,5 % denně z dlužné částky. Splatnost nároku na úhradu smluvní pokuty vzniká uplatněním tohoto práva pronajímatelem v rámci písemné výzvy.

4. Článek

Práva a povinnosti spojená s nájmem bytu

- 4.1. Pronajímatel předává nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání v souladu s účelem nájmu a zajistí nájemci obvyklý výkon práv spojených s užíváním bytu.
- 4.2. Nájemce je povinen nést veškeré náklady spojené s běžnou údržbou a drobnými opravami v souladu s předpisem č. 308/2015 Sb., nařízení vlády o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu. Nájemce je povinen udržovat na své náklady byt v čistém a užitelném stavu.
- 4.3. Nájemce přebírá byt v takovém stavu, jaký je uveden v Protokolu o předání a převzetí bytu, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy. Byt se považuje za zpřístupněný dle § 2242 občanského zákoníku, jestliže nájemce obdržel klíče a nebrání mu nic v přístupu do bytu.
- 4.4. Nájemce je povinen dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku, jakož i dalších osob pronajímatelem určených ke správě nemovitých věcí. Nájemce je povinen dodržovat zásady řádného užívání bytu a domu uvedené v Domovním řádu (zásady chování a užívání bytu včetně všech společných prostor domu), který je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy (příloha č. 1).
- 4.5. Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv. Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám, nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak ani po předchozím upozornění pronajímatele, budou závady a poškození odstraněny na jeho náklady.
- 4.6. Nájemce je povinen během celého nájemního vztahu po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli přístup do pronajatého bytu za účelem kontroly řádného užívání bytu (ověření, zda je předmětný byt řádně užíván) a provedení nutných oprav, úprav a rekonstrukcí. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Úpravu bytu nebo domu s větším nepohodlím pro nájemce lze provádět jen po dobu nezbytně nutnou.
- 4.7. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě provedení úpravy a technického zhodnocení bytu se souhlasem pronajímatele, nebude nájemce po pronajímateli vznášet jakékoliv finanční či jiné nároky, a to ani při ukončení nájemního vztahu. V případě, že nájemce provede úpravy a technické zhodnocení bytu bez předchozího souhlasu pronajímatele, nemá nájemce právo požadovat při skončení nájemního vztahu finanční ani jinou kompenzaci, a je povinen byt uvést do původního stavu, pokud se s pronajímatelem nedohodnou jinak.
- 4.8. Zjistí-li nájemce vadu nebo poškození, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned pronajímateli. Neučiní-li tak, nemá právo na náhradu případné škody. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat k předcházení škody.
- 4.9. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli všechny změny osob žijících v bytě s nájemcem a dále i veškeré další skutečnosti rozhodné pro výpočet změn úhrad plateb spojených s užíváním bytu, a to bez zbytečného odkladu. Na základě tohoto oznámení provede pronajímatel změnu ve Výpočtovém listu, který zašle nájemci. V případě, že nájemce nenahlásí pronajímateli změnu v počtu osob ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. Dále je nájemce povinen požádat o předchozí písemný souhlas pronajímatele s přijutím dalšího člena do domácnosti za podmínek uvedených v § 2272 odst. 2 občanského zákoníku.

- 4.10. Nájemce bere na vědomí, že maximální počet osob užívajících předmětný byt je pronajímatelem stanoven vzhledem k ustanovení § 2272 občanského zákoníku podle velikosti podlahové plochy bytu následovně:

do 25 m ²	max 2 osoby
od 26 m ² do 38 m ²	max 3 osoby
od 39 m ² do 55 m ²	max 4 osoby
od 56 m ² a více	max 6 osob

K překročení tohoto počtu je potřeba předchozího písemného souhlasu pronajímatele. V případě, že nájemce překročí maximální počet osob užívajících byt bez písemného souhlasu pronajímatele, jedná se o zvlášť závažné porušení povinnosti nájemce a pronajímatel je v tomto případě oprávněn smlouvu písemně vypovědět bez výpovědní doby. Pronajímatel je oprávněn provádět kontrolu počtu osob užívajících byt.

- 4.11. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele chovat v bytě zvíře nebezpečné, toxické či zakázané. V případě chovu exotické zvěře, je nutné pronajímateli doložit souhlas k chovu vydaný příslušným správním orgánem.
- 4.12. Smluvní strany se dále dohodly, že v případě, kdy případné zařízení bytu zanikne, tj. přestane být funkční, popř. by nebyla ekonomická jeho oprava, nemá pronajímatel povinnost dovybavit předmět nájmu novým zařízením stejného charakteru.
- 4.13. Nájemce je povinen v předmětném bytě a v dalších prostorách budovy, které jsou dotčeny jeho činností, dodržovat a zajistit splnění všech požadavků právních předpisů a norem závazných i doporučených pro bezpečnost a ochranu zdraví při práci, požární bezpečnost, hygienických předpisů, předpisů o ochraně životního prostředí, předpisů o nakládání s odpady v souvislosti s jeho činností při využívání předmětného bytu nebo společných prostor a částí budovy.
- 4.14. Nájemce je povinen mít po celou dobu trvání nájemního vztahu platné pojištění z odpovědnosti za škodu odpovídající pojištění domácnosti dle výměry bytu. V případě, že nájemce tuto svou povinnost nesplní, je to považováno za zvlášť závažné porušení smlouvy a pronajímatel je oprávněn smlouvu vypovědět bez výpovědní doby.
- 4.15. Nájemce je povinen pronajímateli sdělit vždy delší nepřítomnost v bytě za účelem zajištění řádné péče o byt a pravidelné kontroly, a to písemně předem. Pro odstranění pochybností se sjednává, že delší nepřítomnost je každá nepřítomnost přesahující 3 po sobě jdoucí týdny. Nájemce je v této souvislosti povinen sdělit pronajímateli kontaktní osobu, která v jeho nepřítomnosti zajistí v případě nebezpečí či havárie vstup do bytu. Porušení této povinnosti je zvlášť závažným porušením smlouvy a opravňuje pronajímatele k okamžité výpovědi bez výpovědní doby.

5. Článek Podnájem

- 5.1. Nájemce je oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dát předmět nájmu do užívání třetí osobě, a to v souladu s účelem této smlouvy na základě uzavřené podnájemní smlouvy.
- 5.2. Úhrada sjednaná za podnájem bude příjmem nájemce.
- 5.3. Podnájem lze zřídit třetí osobě jen na dobu nájmu dle této smlouvy.
- 5.4. 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 předmět bytu užíval sám.

6. Článek Skončení nájmu bytu

- 6.1. Nájem bytu zanikne uplynutím doby, na kterou byl sjednán. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pokud bude nájemce řádně plnit své povinnosti vyplývající z nájemní smlouvy, a bude mít zájem nájem bytu prodloužit i po sjednané nájemní době, může pronajímatel prodloužit nájem na základě žádosti nájemce o další vymezenou dobu. Žádost o prodloužení nájmu musí nájemce podat nejpozději do 60 dnů před uplynutím doby nájmu. Ustanovení § 2285 zákona č. 89/2012 Sb. nebude použito.
- 6.2. Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem.
- 6.3. Nájem bytu zanikne písemnou výpovědí kterékoliv ze smluvních stran. Nájem této smlouvy skončí písemnou výpovědí pronajímatele nebo nájemce dle § 2229 občanského zákoníku, a to bez uvedení důvodu. Výpovědní doba činí 6 měsíců.
- 6.4. Nájem podle této smlouvy skončí písemnou výpovědí nájemce bez výpovědní doby dle § 2208 odst. 1 občanského zákoníku, pro neodstraněnou vadu věci znemožňující zcela užívání věci.
- 6.5. Nájem bytu podle této smlouvy skončí písemnou výpovědí pronajímatele dle § 2232 občanského zákoníku, bez výpovědní doby, pokud nájemce porušuje své povinnosti zvláště závažným způsobem.
- 6.6. Pronajímatel může požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatí-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, způsobuje-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.
- 6.7. Nájemce odevzdá byt pronajímateli v den, kdy nájem končí, v pracovní době. Byt je odevzdán podpisem Protokolu o předání a převzetí bytu a předáním klíčů pronajímateli, kterému nic nebrání v přístupu do bytu a jeho užívání. Byt po skončení nájmu je nájemce povinen vrátit ve stavu, v jakém jej převzal (to znamená řádně vyklizen, uklizen a musí obsahovat všechny zařízení, která mu byla předána), s přihlédnutím k běžnému opotřebení, pokud se strany nedohodnou jinak. Pokud nebude byt předán v požadovaném stavu, je pronajímatel oprávněn byt do požadovaného stavu uvést sám, kdy náklady s tímto spojené je oprávněn vymáhat po nájemci.
- 6.8. V případě nepředání bytu v den skončení nájmu má pronajímatel právo na:
 - a) bezdůvodné obohacení za další užívání bytu ve výši nájemného a služeb dle čl. 3 této smlouvy;
 - b) na smluvní pokutu ve výši 500 Kč denně do doby jeho předání.
- 6.9. Pronajímatel má právo v případě vzniku dluhu nájemce zadržovací právo na věci nájemce v bytě.
- 6.10. V případě skončení nájmu je nájemce povinen odhlásit záznam o trvalém pobytu své osoby a osob žijících s ním ve společné domácnosti v bytě, a to nejpozději do 30 dnů od skončení nájmu.

7. Článek

Zpracování osobních údajů

- 7.1. Pronajímatel (dále též „Správce“) zpracovává osobní údaje nájemců za účelem vedení majetkové a správní agendy a dodržení právních povinností Správce jako pronajímatele podle obecně závazných právních předpisů.
- 7.2. Právním základem pro zpracování je čl. 6 odst. 1 písm. c) Nařízení Evropského parlamentu a Rady č. 2016/679 ze dne 27. 4. 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES („GDPR“).
- 7.3. Osobní údaje nájemců mohou být Správcem zpracovávány též pro určení, výkon nebo obhajobu právních nároků Správce na základě čl. 6 odst. 1 písm. f) GDPR.
- 7.4. Správce zpracovává identifikační a kontaktní údaje nájemce a dále údaje předané Správcem ze strany nájemce a shromážděné Správcem po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy.
- 7.5. Správce zpracovává osobní údaje, které jsou přiměřené, relevantní a omezené na nezbytný rozsah ve vztahu k účelu, pro který jsou zpracovávány.
- 7.6. Osobní údaje budou zpracovávány po dobu trvání nájemního vztahu dle této smlouvy a dále uchovávány po dobu stanovenou obecně závaznými právními předpisy.
- 7.7. Správce je oprávněn předat osobní údaje nájemců účetním, daňovým a právním poradcům, svým zákazníkům, dodavatelům, správním orgánům, exekutorům, firmám provádějící stavební práce a případně dalším osobám, které budou osobní údaje zpracovávat pro Správce jako jeho zpracovatelé, popř. budou pouze příjemci osobních údajů. Osobní údaje nájemců budou předávány do třetích zemí.
- 7.8. Nájemce má právo požadovat od Správce přístup ke svým osobním údajům (viz čl. 15 GDPR), jejich opravu nebo výmaz (viz čl. 16 nebo čl. 17 GDPR), popř. omezení zpracování (viz čl. 18 GDPR). Nájemce má dále právo vznést námitku proti zpracování (viz čl. 21 GDPR).
- 7.9. Pokud se nájemce domnívá, že jsou jeho osobní údaje zpracovávány v rozporu s právními předpisy, má právo obrátit se na Správce s žádostí o zjednání nápravy. Jestliže bude žádost nájemce shledána oprávněnou, Správce neprodleně odstraní závadný stav. Tím není dotčena možnost nájemce podat stížnost přímo u Úřadu pro ochranu osobních údajů.
- 7.10. Nájemce svým podpisem výslovně souhlasí s oprávněním pronajímatele ke zpracování osobních údajů v rozsahu uvedeném v tomto článku.

8. Článek

Závěrečná ustanovení

- 8.1. Pokud nájemní smlouva nestanoví jinak, platí pro užívání bytu, společných prostor a zařízení domu příslušná ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a další obecně závazné předpisy.
- 8.2. Nájemci byl při podpisu nájemní smlouvy předložen průkaz energetické náročnosti budovy. Svým podpisem nájemce stvrzuje, že byl s jeho obsahem prokazatelně seznámen.
- 8.3. Jsou-li nebo stanou-li se některá ustanovení této smlouvy zcela nebo zčásti neplatná, nebo pokud by zákonem předepsané náležitosti chyběly, není tím dotčena platnost zbývajících ustanovení této smlouvy. Místo neplatného ustanovení dohodnou pronajímatel a nájemce takové platné ustanovení, které odpovídá smyslu a účelu této smlouvy.
- 8.4. Tuto smlouvu lze měnit a doplňovat pouze formou písemného, oboustranně odsouhlaseného dodatku.

- 8.5. Nájemce není oprávněn proti pohledávkám pronajímatele stavět a započítávat jakékoliv své pohledávky.
- 8.6. Tato smlouva obsahuje 7 stran a je sepsána ve dvou vyhotoveních, z nichž po jednom obdrží každá smluvní strana. Všechny stejnopisy mají platnost originálu.
- 8.7. Pronajímatel a nájemce se tímto výslovně dohodli, že pro účely této smlouvy vylučují použití ustanovení § 558 odst. 2 a § 556 odst. 2 obč. zákoníku č. 89/2012 Sb.
- 8.8. Všichni účastníci této smlouvy prohlašují, že jsou způsobilí k právním úkonům, že právní úkony spojené s uzavřením této smlouvy učinili svobodně a vážně, že nikdo z nich nejednal v tísní ani za jednostranně nevýhodných podmínek, že s obsahem smlouvy se řádně seznámili, souhlasí s ním a na důkaz toho smlouvu podepisují.
- 8.9. Tato smlouva nabývá platnosti dnem jejího podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti dnem vzniku nájemního vztahu (viz č. 2.1), nejdříve však dnem zveřejnění v registru smluv v případě, že podléhá povinnosti zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Zveřejnění této smlouvy v registru smluv je povinností pronajímatele.
- 8.10. Uzavření této nájemní smlouvy bylo ze strany města Šumperka schváleno usnesením Rady města Šumperka č. 2788/25 ze dne 14. 04. 2025.

Přílohy:

1. Domovní řád
2. Protokol o předání a převzetí bytu
3. Dohoda o rozúčtování služeb
4. Výpočtový list

V Šumperku dne 11. 06. 2025

Za pronajímatele:

Za nájemce:

Město Šumperk
Mgr. Bc. Eva Kostecká, 1. místostarostka

PONTIS Šumperk o. p. s.
Bc. Bohdana Březinová, ředitelka

Vyřizuje: Odbor majetkoprávní, oddělení správy domovního majetku, tel. č. 583 388 410