

SMLOUVA O NÁJMU BYTU

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů
(dále jako „**tato smlouva**“ nebo „**nájemní smlouva**“)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava

zastoupeno: [REDACTED]

Prokešovo nám. 1803/8, 702 00 Ostrava

IČO: 00845451

DIČ: CZ00845451

Datová schránka: [REDACTED]

Bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „**pronajímatel**“)

a

Commercial Lauby s.r.o.

zastoupena: Jiřím Zajíčkem, jednatelem

Jantarová 3347/13, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava

IČO: 14360705

DIČ: CZ14360705

Datová schránka: fbxbqbg5

Bankovní spojení: [REDACTED]

Číslo účtu: [REDACTED]

(dále jen „**nájemce**“)

Obsah smlouvy

Čl. I.

Úvodní ustanovení

1. Smluvní strany prohlašují, že údaje uvedené v záhlaví této smlouvy odpovídají skutečnosti v době uzavření smlouvy. Změny údajů se zavazují bez zbytečného odkladu oznámit druhé smluvní straně.

Čl. II.

Předmět a účel nájmu

Pronajímatel je vlastníkem bytové jednotky č. 3403/1304 o velikosti 37,70 m², celkové ploše 40,70 m², se způsobem využití byt, označené jako I.C.04, umístěné v I. NP stavby č. p. 3403, která je součástí pozemku parc. č. 160/2 a stojí na pozemcích parc. č. 160/2, parc. č. 3479/8 a parc. č. 3479/9, to vše v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (dále vše jen „**byt**“).

1. Pronajímatel přenechává nájemci k dočasnému užívání byt a nájemce se zavazuje byt do nájmu převzít a zavazuje se jej užívat v souladu s touto smlouvou, domovním řádem, jakožto v souladu s právními

předpisy, řádně o něj pečovat a platit za to pronajímateli nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu dle čl. V. této smlouvy.

2. Byt je zařízen a vybaven tak, jak je uvedeno v „Protokolu o předání a převzetí bytu“ (Příloha č. 1) a „Evidenčním listu“ (Příloha č. 2), které jsou nedílnou součástí této smlouvy.
3. Účelem této smlouvy je zajištění bytových potřeb zaměstnanců nájemce a členů zaměstnancovy domácnosti, uvedených v Evidenčním listu.
4. Jménem pronajímatele je pověřen jednat ve věcech této nájemní smlouvy příkazník ISA CONSULT s.r.o., IČO 25815814, Jamnická 255, 738 01 Staré Město, pověřený správou domu (dále jen „pověřený správce domu“) nebo jiný správce domu, který by byl v případě změny pověřeného správce domu nájemci pronajímatelem písemně oznámen.

Čl. III.

Doba trvání nájmu

1. Nájem se sjednává na dobu určitou od 19.08.2025 (dále jen „**den zahájení nájmu**“) do 19.08.2026 (dále jen „**den skončení nájmu**“).
2. Pokračuje-li v užívání bytu po dni skončení nájmu po dobu alespoň tří měsíců a pronajímatel jej písemně nevyzve, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednán na tutéž dobu, na jakou byl ujednán dříve, nejvýše ale na dobu jednoho roku. Ke znovu ujednání nájmu dle předchozí věty nedojde, dala-li strana v přiměřené době předem najevo, že nájem skončí nebo již dříve nájem vypověděla. Strany se dohodly, že ust. § 2285 občanského zákoníku týkající se maximální doby nájmu nebude užito.

Čl. IV.

Odevzdání bytu

1. Pronajímatel odevzdá nájemci byt v den zahájení nájmu. Při odevzdání bytu předá pronajímatel nájemci klíče od bytu, klíče/čipy od vchodových dveří domu, klíče od poštovní schránky a další dle „Protokolu o předání a převzetí bytu“. Součástí Protokolu o předání a převzetí bytu bude potvrzení o tom, že se nájemce seznámil s domovním řádem. Protokol za pronajímatele podepíše vedoucí odboru hospodářské správy Magistrátu města Ostravy nebo jím pověřený zaměstnanec.

Čl. V.

Nájemné a služby, jistota

1. Nájemce je povinen počínaje dnem zahájení nájmu platit pronajímateli za užívání bytu nájemné ve výši dle odst. 2 tohoto článku (dále jen „**nájemné**“).
2. Nájemné činí:

12.800 Kč (slovy: dvanáct tisíc osm set korun českých) měsíčně.

V souladu s ust. § 56a odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je nájemné od této daně osvobozeno.

3. Pronajímatel je oprávněn jednostranně nájemné zvýšit od prvního dne prvního měsíce běžného kalendářního roku o tolik procent, kolik odpovídá procentuálnímu vyjádření průměrné roční míry inflace za předchozí kalendářní rok zveřejněné Českým statistickým úřadem, a to i zpětně. O této skutečnosti bude nájemce uvědomen písemnou formou, a to bez zbytečného odkladu poté, kdy bude Českým statistickým úřadem průměrná míra inflace zveřejněna, nejpozději však do konce kalendářního roku, ve kterém došlo ke zveřejnění. Inflační navýšení dle tohoto odstavce 3 je nájemce povinen zaplatit za období od 01.01. do 31.12. toho roku, ve kterém bylo zvýšení oznámeno, a to do 30 dnů ode dne doručení oznámení pronajímatele o tomto zvýšení nájemného. Pro další období je nájemce povinen platit nájemné včetně výše uvedeného zvýšení. Pronajímatel je oprávněn zvýšit nájemné nejdříve od počátku roku 2026. Tato každoroční úprava výše měsíčního nájemného vyplývá přímo ze smlouvy a není k ní zapotřebí uzavírat dodatek ke smlouvě.

4. V nájemném není zahrnuta platba za plnění spojená s užíváním bytu. Nájemce bude platit pronajímateli pravidelné měsíční zálohy za plnění spojená s užíváním bytu.
5. Pronajímatel zajistí následující plnění spojená s užíváním bytu:
 - a) dodávku vody a odvádění odpadních vod;
 - b) dodávky tepla;
 - c) elektřina společných částí domu;
 - d) úklid společných částí domu;
 - e) provoz výtahu
(dále jen „služby“).
6. Nájemce se zavazuje v průběhu kalendářního roku platit pronajímateli na služby zálohy (dále jen „zálohy“), jejichž výši stanoví pronajímatel Evidenčním listem, který je nedílnou součástí této smlouvy.
7. Nájemné a zálohy na služby jsou splatné vždy k poslednímu dni měsíce za příslušný kalendářní měsíc, a to na účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy s variabilním symbolem [REDACTED]. Za den úhrady se považuje den připsání předmětné částky na účet pronajímatele.
8. Nájemce je povinen nájemné a zálohy na služby platit řádně a včas. V případě prodlení s úhradou nájemného nebo záloh na služby, má pronajímatel nárok na zaplacení zákonného úroku z prodlení za každou jednotlivou platbu.
9. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel je oprávněn zálohy jednostranně zvýšit bez nutnosti uzavření dodatku k této smlouvě v míře odpovídající změně ceny služeb nebo z objektivních důvodů, týkajících se zejména rozsahu nebo předpokládané spotřeby služeb. Tato změna bude účinná od měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla změna výše záloh písemně oznámena nájemci a nájemce se zavazuje hradit zálohy v oznámené nové výši od účinnosti této změny.
10. Skutečnou výši nákladů a záloh na služby, vyúčtuje pronajímatel nájemci vždy za kalendářní rok a tato vyúčtování doručí nájemci nejpozději do 4 měsíců od skončení vyúčtovacího období. Finanční vyrovnání služeb provede pronajímatel a nájemce nejpozději do 4 měsíců ode dne doručení vyúčtování nájemci. Při výplatě přeplatku z úhrad za plnění spojená s nájmem bytu má pronajímatel právo započíst své splatné pohledávky vůči nájemci. Případné námitky ke způsobu a obsahu vyúčtování může nájemce pronajímateli předložit nejpozději do 30 dnů ode dne doručení vyúčtování. Pronajímatel vyřídí námitku do 30 dnů od jejího doručení.
11. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel má právo na náhradu záloh za služby ve výši ujednaných záloh za služby dle posledního účinného Evidenčního listu, nevyklidí-li nájemce byt nejpozději v den skončení nájmu až do dne, kdy nájemce byt vyklidí a skutečně předá pronajímateli.
12. Nájemce složil dne 12.08.2025 pronajímateli částku ve výši 38.400 Kč odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného, jako jistotu (dále jen „jistota“) k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých povinností a závazků v souvislosti s nájmem (např. na krytí škod, které by eventuálně způsobil nájemce nebo osoby, jimž nájemce umožnil vstup do předmětu nájmu či ve společných prostorách domu, na úhradu úroků z prodlení atd.). Jistota je pronajímatelem vedena na zvláštním depozitním účtu zřízeném pronajímatelem u [REDACTED], č. účtu [REDACTED], variabilní symbol [REDACTED] výlučně za účelem k ukládání jistoty a pronajímatel se tímto zavazuje, že se složenými peněžními prostředky nebude disponovat za jiným účelem a jiným způsobem, než je sjednáno touto smlouvou. Náklady spojené s vedením účtu nese pronajímatel.
13. V případě, že nájemce bude v prodlení s placením nájemného, úhradou záloh nebo jiných svých povinností či závazků v souvislosti s nájmem, je pronajímatel oprávněn jistotu použít k úhradě pohledávek za nájemcem, zejména k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných dluhů nájemce v souvislosti s nájmem.
14. V případě, že pronajímatel použije dle předchozího odstavce prostředky z jistoty, oznámí to písemně nájemci a nájemce je pak povinen do jednoho měsíce ode dne doručení oznámení dle této věty peněžní prostředky doplnit do původní výše. V případech oprávněného čerpání peněžní částky pronajímatelem



za trvání nájemního vztahu, či v případě, že jistota bude postižena výkonem soudního rozhodnutí či exekucí, je povinností nájemce doplnit čerpané peněžní prostředky na účet pronajímatele vedený u peněžního ústavu na původní výši, a to do 30 dnů ode dne, kdy mu byla pronajímatelem doručena výzva k doplnění peněžních prostředků. Neučiní-li tak nájemce ve stanovené lhůtě, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost vyplývající z nájmu bytu.

15. Nevyčerpané peněžní prostředky z jistoty společně s úroky z jistoty ve výši roční úrokové sazby (p. a.) stanovené bankou na zvláštním depozitním účtu budou nájemci vyplaceny na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy, nebo na bankovní účet, který nájemce v dostatečném předstihu sdělí pronajímátele, a to do 1 měsíce po vyklizení bytu a jeho odevzdání pronajímátele. Budou-li při předání bytu nájemcem pronajímátele zjištěny závady nebo škody, k jejichž odstranění je povinen nájemce svým nákladem, provede pronajímatel zápočet nevyčerpaných peněžních prostředků jistoty vůči nákladům fakturovaným nájemci za odstranění těchto závad nebo škod. Výplata nevyčerpaných peněžních prostředků jistoty bude v takovém případě provedena nejpozději do 30 dnů ode dne provedení zápočtu. Nájemce prohlašuje, že má za to, že tento způsob vypořádání peněžních prostředků jistoty je i v jeho zájmu, a proto s tímto způsobem vypořádání výslovně souhlasí.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen

- a) řádně užívat byt a služby, a to takovým způsobem, aby tím nevznikaly škody pronajímátele ani ostatním uživatelům domu, porušení této povinnosti je hrubým porušením povinnosti nájemce. Za plnění této povinnosti uživateli, kteří na základě práva nájemce byt užívají, odpovídá nájemce v plném rozsahu;
- b) užívat byt v souladu s jeho určením, dodržovat bezpečnostní, požární a hygienické předpisy, dodržovat povinnosti stanovené touto smlouvou, domovním řádem, obecně závaznými právními předpisy, dodržovat dobré mravy, veřejný pořádek. Za plnění této povinnosti uživateli, kteří na základě práva nájemce byt užívají, odpovídá nájemce v plném rozsahu;
- c) neznečišťovat byt ani společné části (prostory) domu, neumísťovat v nich předměty, jež by omezovaly ostatní uživatele nebo by mohly ohrozit bezpečnost třetích osob;
- d) provádět na své náklady běžnou údržbu a drobné opravy bytu, k němuž mu svědčí nájemní právo a prostor k němu náležejících dle Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.
- e) oznámit pronajímátele bez zbytečného odkladu veškeré změny, které nastaly na předmětu nájmu, zejména potřebu oprav a umožnit pronajímátele jejich provedení;
- f) písemně a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímátele skrze pověřeného správce domu zvýšení počtu osob žijících v bytě. Neučiní-li tak bez zbytečného odkladu, co změna nastala, má se za to, že hrubě porušuje své povinnosti. Nájemce uvede jméno, příjmení, datum narození a vztah k přihlašované osobě. Pronajímatel skrze pověřeného správce domu je oprávněn v souvislosti se změnami počtu osob žijících v bytě změnit výši záloh na služby. Pronajímatel si vyhrazuje právo udělit předchozí souhlas s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti, to však neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Souhlas uděluje podle předchozí věty namísto pronajímatele pověřený správce domu. Bez tohoto souhlasu nelze rozšířit okruh členů nájemcovy domácnosti;
- g) zajistit, aby v jeho domácnosti žil 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;
- h) dodržovat v domě klid a neobtěžovat ostatní nájemce hlukem zejména v nočních hodinách od 22⁰⁰ do 06⁰⁰ hod.;
- i) oznámit pronajímátele v předběžné přiměřené době dlouhodobé neužívání bytu a zajistit přístup do bytu pronajímátele v případech nezbytně nutných.

2. Nájemce je oprávněn:

- a) 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;
 - b) užívat společné prostory a zařízení domu v souladu s jejich určením.
3. Nájemce má právo na odstranění závad, které brání řádnému užívání bytu.
 4. Práva a povinnosti nájemce neupravené touto smlouvou se řídí občanským zákoníkem a dalšími obecně závaznými právními předpisy, domovním řádem, dobrými mravy, veřejným pořádkem, pravidly obvyklými pro chování v bytě a rozumnými pokyny pronajímatele.
 5. Nájemci se zakazuje umísťovat sídlo právnické osoby nebo fyzické osoby podnikatele na adresu bytu jakožto poskytnout souhlas třetí osobě s umístěním sídla právnické osoby nebo fyzické osoby podnikatele na adresu bytu.
 6. Nájemce nesmí provádět úpravy, přestavbu ani jinou změnu bytu nebo v bytě bez předchozího 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.
 7. 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, teplé a studené vody a umožnit přístup k dalším technickým zařízením, která jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
 8. Nájemce podpisem smlouvy vyjadřuje souhlas s užitím bezpečnostního záznamového systému, který je pronajímatelem v domě instalován a souhlasí s pořizováním obrazového záznamu.

Čl. VII.

Podnájem bytu

1. Nájemce je na základě písemného souhlasu pronajímatele oprávněn dát předmět nájmu v souladu s účelem této smlouvy vymezeným v článku II. odst. 4 této smlouvy do užívání třetí osobě, a to pouze do podnájmu na základě podnájemní smlouvy.
2. Podnájemní smlouva musí mít písemnou formu a nájemce se zavazuje jedno vyhotovení této smlouvy předat do 5 dnů od jejího uzavření pronajímateli. Podnájemní smlouvu je nájemce oprávněn uzavřít pouze na dobu určitou, a to vždy nejdéle do dne skončení nájmu sjednaného v této smlouvě článkem III. a sjednaná úplata s podnájemcem nesmí převyšovat nájemné ujednané v této smlouvě čl. V. ve výši dle „Evidenčního listu“ (Příloha č. 2). 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 nájmu užíval sám.
3. Pronajímatel si vyhrazuje, aby v bytě 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.
4. V případě přijetí další osoby do bytu, který je již předmětem podnájmu, je nájemce povinen postupovat obdobně dle odst. 2 tohoto článku, a to v součinnosti s pronajímatelem. Nájemce je povinen v takových případech vždy zachovat hygienické podmínky sjednané v odst. 3 tohoto článku.

Čl. VIII.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
2. Pronajímatel je oprávněn ve výjimečných případech vstupovat do bytu i bez souhlasu nájemce za přítomnosti Policie ČR či Městské policie Ostrava, a to v případech ohrožení života nebo zdraví osob, havárie nebo bezprostředně hrozící škodě na majetku. O tomto zásahu pronajímatel bezprostředně uvědomí nájemce a pořídí o zásahu písemný protokol.

5. Tato smlouva může být měněna pouze písemně formou dodatků podepsaných oběma smluvními stranami, s výjimkou výše záloh na služby dle čl. V. odst. 9 této smlouvy a oznámení o zvýšení nájemného dle čl. V. odst. 3 této smlouvy. Za písemnou formu nebude pro tento účel považována výměna e-mailových či jiných elektronických zpráv.
6. Smluvní strany se dohodly ve smyslu ust. § 1740 odst. 2 a 3 občanského zákoníku, že vylučují přijetí nabídky, která vyjadřuje obsah návrhu smlouvy jinými slovy, i přijetí nabídky s dodatkem nebo odchylkou, i když dodatek či odchylka podstatně nemění podmínky nabídky.
7. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, a že byla uzavřena po vzájemném projednání podle jejich pravé a svobodné vůle určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní nebo za nápadně nevýhodných podmínek, a že se dohodly o celém jejím obsahu, včetně příloh, což níže stvrzují svým podpisem.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech s platností originálu, z nichž pronajímatel obdrží tři vyhotovení a nájemce obdrží jedno vyhotovení.
9. Všechny následující přílohy jsou nedílnou součástí této smlouvy:
 - Příloha č. 1 – Protokol o předání a převzetí bytu;
 - Příloha č. 2 – Evidenční list.
10. Za pronajímatele ve věcech technických je oprávněn jednat vedoucí odboru hospodářské správy Magistrátu města Ostravy nebo jím pověřený zaměstnanec.
11. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva nabyde účinnosti dnem 19.08.2025 za podmínky jejího předchozího zveřejnění v registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování některých smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv). Zaslání smlouvy do registru smluv zajišťuje pronajímatel.

Čl. XIII.

Doložka

Doložka platnosti právního jednání dle ust. § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů:

1. O záměru obce pronajmout předmět nájmu rozhodla Rada města Ostravy dne 17.12.2024 usnesením č. 06122/RM2226/88.
2. Záměr pronajmout předmět nájmu je zveřejněn na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 03.02.2025 doposud (do 05.02.2026).
3. O uzavření této smlouvy na straně pronajímatele rozhodl, na základě svěřené pravomoci dle usnesení Rady města Ostravy č. 06743/RM2226/96 ze dne 18.03.2025, Magistrát města Ostravy, prostřednictvím odboru majetkového dne 14.08.2025.

Za pronajímatele

V Ostravě dne

Za nájemce

V Ostravě dne

Jiří Zajíček