

Nájemní smlouva s neziskovou organizací č. OM-2015-0079

uzavřená podle § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku (dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

nám. Dr. E. Beneše 555/6, 729 29 Ostrava - Moravská Ostrava

Ing. Jindřich Kotas, vedoucí odboru majetkového, zmocněný k podepisování smluv o nájmu bytů usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 0685/RMOB1014/13/11 ze dne 9. 6. 2011

IČ: 00845451
DIČ: CZ00845451 (plátce DPH)
Bankovní spojení:

VS: 1449017001

dále jen **pronajímatel**

a

Renarkon, o. p. s.

Mariánskohorská 1328/29, 702 00 Ostrava

zastoupena Mgr. Martinem Chovancem, ředitelem obecně prospěšné společnosti Renarkon

IČ: 25380443
DIČ:
Bankovní spojení:

dále jen **nájemce**

Obsah smlouvy

Článek I.

Předmět nájmu, jeho příslušenství, stav předmětu nájmu a rozsah jeho užívání, členové nájemcovy domácnosti

1. Pronajímatel má ve svém vlastnictví byt č. 17 v 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), který pronajímá.
2. Byt uvedený v článku I. této smlouvy sestává z jedné kuchyně a jednoho pokoje a k bytu dále náleží předsíň, koupelna s WC a sklep, které tvoří jeho příslušenství. Celková výměra podlahové plochy bytu i podlahová plocha jednotlivých místností a příslušenství a údaje o rozsahu jeho vybavení jsou blíže specifikovány ve „výpočtovém listu bytu“, který je nedílnou součástí této smlouvy. Údaje o stavu bytu, rozsahu jeho vybavení a jeho příslušenství jsou zaznamenány v „předávacím protokolu bytu“, který nájemce obdrží od pronajímatele neprodleně po předání bytu do užívání.
3. Předmětem nájmu je byt bez snížené kvality, s ústředním vytápěním. Byt je vytápěn dálkově dodávaným teplem ze společného zdroje – z domovní plynové kotelny.
4. Byt je pronajímatelem předáván do užívání čistý, způsobilý k nastěhování a obývání, ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení. Před jeho předáním byla provedena běžná údržba a drobné opravy. Je zajištěno poskytování všech nezbytných plnění spojených s užíváním bytu, které je nájemce povinen zálohově hradit pronajímateli. Nájemce obdržel zprávu o provedení revize elektrických zařízení a plynových zařízení, potřebné k uzavření smluvního vztahu mezi nájemcem a jím vybraným dodavatelem příslušné energie.
5. Smluvní strany se dohodly, že byt bude nájemci zpřístupněn způsobilý k nastěhování a obývání, po podpisu posledního z účastníků této smlouvy bez zbytečného prodlení, nejpozději k datu, kdy nájem bytu nabývá účinnosti.

Článek II.

Účel nájmu

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechá nájemci za nájemné do dočasného užívání byt specifikovaný v článku I. této smlouvy, pro zajištění bydlení osob s trvalým bydlištěm v městském obvodu Moravská Ostrava a Přívoz zařazených do Doléčovacího programu Doléčovacího centra Renarkon, o. p. s., které jsou blíže specifikovány ve „výpočtovém listu bytu“, který je nedílnou součástí této smlouvy, a to v počtu max. dvou osob. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zajistit užívání tohoto bytu v souladu se zákonem a touto smlouvou .

Článek III.

Doba trvání nájmu, nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu, jistota

1. Nájem bytu dle článku I. se sjednává na dobu **určitou, od 1. 10. 2015 do 30. 9. 2016.**
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pokud nájemce dodrží všechny povinnosti sjednané v této nájemní smlouvě i povinnosti vyplývající nájemcům z obecné právní úpravy o nájmu dle občanského zákoníku, a pokud nájemce prokazatelně a písemně ve lhůtě nejpozději 15 dnů před uplynutím sjednané doby nájmu neprojeví zájem nájem bytu ukončit, bude se nájemní vztah dále obnovovat vždy o 12 měsíců, tj. do 30. září každého dalšího navazujícího kalendářního roku, za stejných podmínek jaké jsou uvedeny v nájemní smlouvě, a to uzavřením dodatku k nájemní smlouvě. K obnovení nájemního vztahu nedojde a nájem bytu zanikne uplynutím sjednané doby

nájmu, bude-li nájemce porušovat své povinnosti vyplývající ze smlouvy, zejména pak povinnosti specifikované v článku VII. odst. 3 této smlouvy. Zástupce nájemce je v tomto případě povinen odevzdat vyklizený byt pronajímateli v den, kdy nájem končí, a to v místě kde se byt nachází a ve stavu v jakém byl v době, kdy jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebením při řádném užívání a údržbě. Po vzájemné dohodě pronajímatele a nájemce nebude použito ustanovení § 2230 občanského zákoníku.

3. Nájemné je v době uzavírání této smlouvy sjednáno dohodou ve výši 53 Kč/m²/měsíc a jeho celková výše účtovaná pronajímatelem za plochu bytu i výše záloh za plnění spojená s jeho užíváním nebo s ním související a poskytovaná pronajímatelem v souvislosti s užíváním bytu (dále jen zálohy na služby) je uvedena ve „výpočtovém listu bytu“.
4. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že od roku následujícího po uzavření této smlouvy, po celou dobu trvání nájmu, může pronajímatel uplatnit jednostranné navýšování 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 této změně nemusí být uzavírán dodatek ke smlouvě, o navýšení nájemného bude nájemce informován zasláním nového „výpočtového listu bytu“.
5. Nájemce se zavazuje hradit pronajímateli náklady na služby spojené s užíváním bytu, kterými se rozumí zejména dodávka tepla pro vytápění, teplé užitkové vody, studené vody a stočného, odvádění odpadních vod kanalizacemi, odvoz splašků a čištění jímek a žump, osvětlení společných prostor v domě (tj. náklady na elektrickou energii, opravy elektrického ovládání domovních dveří, opravy venkovních zvonků, opravy schodišťových automatů, výměny žárovek, výměny osvětlovacích těles, apod.), provoz výtahu v domě (tj. zejména náklady na elektrickou energii, na průběžné opravy, náklady na provoz, údržbu, prohlídky a revize, na opravu a údržbu dorozumívacího zařízení je-li instalováno a náklady na vyproštění z výtahu), vybavení bytu společnou televizní anténou (tj. zejména náklady spojené s běžnými opravami společné televizní antény, revize, výměny zesilovačů a jiných součástí společné televizní antény, opravy rozvodů signálu v domě a účastnických zásuvek, náklady na rozšíření počtu přijímaných programů), kontrolu a provoz a čištění komínů; to vše jsou-li v domě tato zařízení instalována, popř. tvoří-li součást domu, dále úklid společných prostor v domě, náklady na odvoz zbytných věcí ze sklepů a společných částí domu a domácností a další služby sjednané mezi nájemcem a pronajímatelem uvedené ve „výpočtovém listu bytu“.
6. Počínaje dnem nabytí účinnosti nájemní smlouvy po celou dobu trvání nájmu se nájemce zavazuje platit pronajímateli sjednané nájemné společně se zálohami na služby a vybavení bytu v pravidelných měsíčních platbách, které uhradí vždy nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, ve kterém byt užívá. Nezaplatí-li nájemce sjednané nájemné či zálohy na poskytované služby a vybavení bytu ani do 5 následujících dnů uvedeného termínu, bude po něm požadováno, aby od prvního dne následujícího po měsíci, ve kterém se ocitl v prodlení, zaplatil pronajímateli příslušenství pohledávky, kterým je v případě nezaplacení nájemného a záloh na služby, dle § 513 a § 1970 občanského zákoníku, úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem – nařízením vlády a náklady spojené s jejím uplatněním, a kterým je v případě nezaplacení nákladů na služby poplatek z prodlení dle § 13 odst. 2. zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním služeb spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.
7. Zálohové platby úhrad na jednotlivé druhy služeb poskytovaných pronajímatelem v souvislosti s užíváním bytu jsou sjednány v souladu s právními předpisy platnými v době uzavření této smlouvy a jsou uvedeny ve „výpočtovém listu“, který je nedílnou součástí této nájemní smlouvy.

Způsob rozúčtování jednotlivých služeb je definován v „Pravidlech PRA 2015 – 01“ vydaných pronajímatelem, která nájemce obdržel společně s touto smlouvou.

8. 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 a zdůvodněném oznámení této skutečnosti nájemci (např. formou vývěsky v domě).
9. Není-li jiným právním předpisem stanoveno jinak, skutečnou výši nákladů a záloh za jednotlivé služby vyúčtuje poskytovatel služeb příjemci služeb vždy za zúčtovací období a vyúčtování doručí příjemci služeb do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání provedou poskytovatel a příjemce služeb v dohodnuté lhůtě, nejpozději však ve lhůtě do 4 měsíců od doručení vyúčtování příjemci služeb.
10. Nájemce souhlasí se způsobem úhrady nájemného prostřednictvím bezhotovostního převodu částky na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy. Nájemné za první kalendářní měsíc, ve kterém nájemní vztah vznikl, může být nájemcem uhrazeno v hotovosti, na pokladnu nebo účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.
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 15. 9. 2015 na zvláštní účet vedený u Komerční banky, a. s., pobočka Ostrava, č. účtu , VS 4610231535, a to v dohodnuté výši 2 556 Kč.
12. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn čerpat prostředky ze složené peněžní jistoty, jak v průběhu nájemního vztahu, tak při skončení nájmu, a to na úhradu pohledávek nájemce na nájemném, k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, včetně příslušenství pohledávek a k úhradě škod, které nájemce způsobí na majetku pronajímatele, nebo jejichž vznik zavíní. Složené peněžní prostředky budou rovněž sloužit k zajištění pohledávek, které vzniknou po skončení nájemního vztahu z titulu bezdůvodného obohacení, pokud nájemce po skončení nájmu ve lhůtě vyplývající z této nájemní smlouvy neodevzdá byt pronajímateli ve stavu v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodly jinak. Jistota může být použita také k úhradě jiných dluhů nájemce, prokazatelně vzniklých v souvislosti s nájmem bytu nebo nájemcem písemně uznaných.
13. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že ze složených peněžních prostředků může být pronajímatelem čerpáno vždy, když bude pohledávka nájemce splatná a nájemce o čerpání jistoty pronajímatele písemně požádá. V případech oprávněného čerpání peněžní částky pronajímatelem v průběhu nájemního vztahu je povinností nájemce doplnit čerpané peněžní prostředky na zvláštní účet pronajímatele, vedený u peněžního ústavu do původní výše, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy mu pronajímatel doručí výzvu k doplnění peněžních prostředků.
14. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že při skončení nájmu si pronajímatel započte, co mu nájemce dluží a vrátí nájemci nevyčerpané peněžní prostředky, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne kdy nájemce byt vyklidil a pronajímateli odevzdal. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že peněžní prostředky nájemce uložené jako jistota nebudou úročeny.

Článek IV.

Podnájem

1. Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu do užívání třetím osobám pouze v souladu s účelem této smlouvy vymezeným v článku II. odst. 1., a to formou uzavření písemné podnájemní smlouvy.
2. Smluvní strany se dohodly, že nájemce je povinen písemně a bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 týdne oznámit pronajímateli uzavření podnájemní smlouvy (první i všech následujících), včetně počtu osob, které budou byt užívat, jejich jmen, příjmení a dat narození. Porušení těchto povinností je výpovědním důvodem sjednaným dle § 2229 občanského zákoníku a nájem bude vypovězen v jednoměsíční výpovědní době.
3. V případě přijetí další osoby do bytu, který je již v podnájmu, je nájemce povinen postupovat obdobně dle odst. 2. tohoto článku této smlouvy. To neplatí, jedná-li se v daném případě o osobu blízkou. Nájemce je povinen v takových případech vždy zachovat hygienické limity sjednané v čl. V. odst. 4. této smlouvy.
4. Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu a nájemce se zavazuje jedno vyhotovení této smlouvy předat pronajímateli.
5. Podnájemní smlouvy je nájemce oprávněn uzavírat toliko na dobu určitou maximálně na délku trvání nájemního vztahu k bytu sjednanou v čl. III. odst. 1. a odst. 2. této smlouvy.
6. Podnájemní smlouvy nesmí být v rozporu s právy a povinnostmi nájemce uvedenými v této smlouvě.
7. Nájemce nese důsledky jednání podnájemníka a spolubydlících osob vůči pronajímateli jako by věc užíval sám.

Článek V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Třetí osoby užívající byt v souladu s účelem této smlouvy mají vedle práva užívat předmět nájmu právo užívat i společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno, ale při výkonu svých práv jsou povinny dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv a mají povinnost dodržovat pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. V případě porušování těchto povinností, dobrých mravů v domě nebo jiného narušování soužití s ostatními nájemníky ze strany podnájemníků nebo těch, kdo s nimi v souladu s touto smlouvou bydlí je povinností nájemce zjednat nápravu nebo podnájemní vztah neprodleně ukončit. Nebude-li nájemcem zjednána náprava, nebo v případě opakování stejné či obdobné situace pronajímatel vyzve písemně nájemce ke zjednání nápravy a pokud k nápravě nedojde, bude to považováno za porušení povinností nájemce zvláště závažným způsobem a pronajímatel má právo vypovědět nájem bez výpovědní doby (dle § 2232 občanského zákoníku).
2. Nájemce odpovídá za řádné užívání bytu, společných prostor i zařízení domu a řádné požívání plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Užívání společné prádelny, půdy, sklepa a jiných společných prostor a zařízení domu se bude řídit závaznými pokyny vydanými pronajímatelem. Patří-li k domu dvůr, zahrada nebo jiný pozemek, bude jejich případné užívání obsahem samostatné smlouvy sjednané s pronajímatelem.
3. Pronajímatel a nájemce si ujednali, že nájemce provádí běžnou údržbu bytu a hradí náklady s ní spojené, drobné opravy bytu související s jeho užíváním vč. vnitřního vybavení bytu v rozsahu,

který je definován v „Pravidlech PRA 2015 – 01“ pronajímatele, která nájemce obdrží společně s touto smlouvou.

4. Nájemce je povinen zajistit, aby byl byt obýván pouze tolika osobami, 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 pronajímatel považuje 2 osoby.
5. Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
6. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny odstranil a uvedl byt do původního stavu. Neuvede-li nájemce na žádost pronajímatele věc do původního stavu, může pronajímatel nájem vypovědět bez výpovědní doby.
7. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě zpřístupnit byt pronajímateli nebo jím pověřené osobě za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby a umožnit přístup k dalším technickým zařízením, která jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

Článek VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel se zavazuje přenechat předmět nájmu k dočasnému užívání osobám vybraným dle čl. IV. této smlouvy, udržovat jej v takovém stavu, aby mohl sloužit ke sjednanému účelu a je povinen zajistit jeho nerušené užívání po dobu nájmu.

Článek VII.

Zvláštní ujednání

1. Chov hospodářských zvířat v bytě a v přilehlých venkovních prostorách (zahradách a dvorech) je zakázán. Ostatní zvířata je povoleno chovat v bytě jen tehdy, pokud nemohou ohrozit bezpečnost a zdraví lidí a pokud neobtěžují ostatní nájemce zápachem a hlukem.
2. Pronajímatel a nájemce se tímto dohodli, že pokud úklid společných prostor v domě nebude zajišťován nájemci bytů v domě svépomocí, může ho zajišťovat pronajímatelem určený dodavatel. Náklady na úklid společných prostor domu v takovém případě uhradí nájemce formou měsíčních plateb, jejichž výše bude uvedena ve „výpočtovém listu bytu“.
3. Za porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu ze strany nájemce mající za následek neobnovení sjednané doby nájmu případně výpověď pronajímatele bude považováno zejména:
 - a) nedodržování platební morálky, popřípadě nesplácení starých dluhů souvisejících s nájmem bytu,
 - b) nesplnění povinnosti písemně oznámit pronajímateli veškeré změny dle článku IV. odst. 2. a 3. této smlouvy,
 - c) dání předmětu nájmu do užívání třetím osobám v rozporu s touto smlouvou,
 - d) použití bytu k jiným účelům než k bydlení,
 - e) prokazatelné ničení zařízení domu nebo bytu jeho uživateli a opotřebování bytu nad míru přiměřenou okolnostem,
 - f) neoprávněné napojování uživatelů bytu na energetické přípojky ve společných prostorách domu,

- g) prokazatelné porušování dobrých mravů v domě – rušení sousedů nadměrným hlukem, hádkami, agresivitou, zápachem ze strany uživatelů bytu a neudržováním čistoty v bytě a ve společných prostorách domu.

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Nájem bytu může zaniknout zejména:
 - uplynutím doby nájmu sjednané v této smlouvě,
 - písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
 - písemnou výpovědí nájemce nebo pronajímatele dle § 2232 občanského zákoníku bez výpovědní doby, porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti,
 - písemnou výpovědí pronajímatele dle § 2228 občanského zákoníku bez výpovědní doby, v případě neuposlechnutí písemné výzvy doručené nájemci pronajímatelem,
 - zánikem pronajaté věci během nájmu dle § 2226 odst. 1 občanského zákoníku.
2. Účastníci této smlouvy se dohodli, že výpovědní doba je jednoměsíční a začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé smluvní straně a skončí ke konci kalendářního měsíce.
3. Ke dni zániku nájmu dohodou, výpovědí nebo uplynutím sjednané doby nájmu je nájemce povinen být odevzdat pronajímateli vyklizený a se vším vybavením a zařízením a ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání a stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
4. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími obecně závaznými předpisy.
5. Účastníci této smlouvy se dohodli na nevyvratitelné právní domněnce, dle které se jakákoliv písemnost považuje za doručenou, byla-li nájemci doručována poštou na adresu nájemce, uvedenou v této nájemní smlouvě nebo na adresu pronajímatele dodatečně prokazatelně sdělenou, byla-li zásilka jako nedoručená uložena na poště a v odběrní lhůtě nevyzvednuta. Jako den doručení se v tomto případě považuje 10. den uložení zásilky na poště.
6. Nedílnou součástí této smlouvy je „výpočtový list bytu“, „předávací protokol bytu“ a pravidla PRA 2015 – 01.
7. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.
8. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu posledního z účastníků smlouvy a je možno ji měnit či doplňovat jen písemnými dodatky. Ustanovení čl. III. odst. 4. tím není dotčeno.
9. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě pravdivých údajů, svobodně, vážně a srozumitelně. Nájemci byla výslovně zdůrazněna důležitá ustanovení této smlouvy. Obě smluvní strany s obsahem smlouvy souhlasí, což níže stvrzují vlastnoručními podpisy.

Článek VIII.

Doložka platnosti právního jednání obce

O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz usnesením číslo 1064/RMOB1418/19/15 ze dne 27. 8. 2015

Za pronajímatele

Datum: 23.9.2015_____

Místo: Ostrava_____

Ing. Jindřich Kotas
vedoucí odboru majetkového

Za nájemce

Datum: 23.9.2015_____

Místo: _____

Mgr. Martin Chovanec