

Nájemní smlouva č. OM-2013-0175

uzavřená podle § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb. občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“)

Smluvní strany

Statutární město Ostrava, městský obvod Moravská Ostrava a Přívoz

Prokešovo náměstí 8, 729 29 Ostrava - Moravská Ostrava

Ing. Ivona Vaňková, vedoucí odboru majetkového, zmocněná k podepisování vzorové smlouvy VZOR 06 usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. 3469/RMOB1014/55/13 ze dne 6. 6. 2013.

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

Číslo účtu:
VS: 0990005003

dále jen **pronajímatel**

a

Armáda spásy v České republice

Petržilkova 2565/23, 158 00 Praha 5

zastoupena majorem Michaelem Raymondem Stannettem, národním velitelem Armády spásy v ČR

IČ: 40613411
DIČ:
Bankovní spojení:

VS:

dále jen **nájemce**

Obsah smlouvy

Článek I.

Předmět nájmu, jeho příslušenství a rozsah užívání bytu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem obytného domu č. p. 990, na ulici Božkova č. or. 55, v k. ú. Přívoz, obec Ostrava.
2. Pronajímatel přenechává nájemci, v domě uvedeném v odstavci 1. tohoto článku, do užívání byt číslo 5 v 3. nadzemním podlaží tohoto domu, sestávající z 1 pokoje, 1 kuchyně (dále také jen „byt“ nebo „předmět nájmu“). K bytu náleží předsíň, WC, spíž a balkón. Toto příslušenství je blíže specifikováno ve „Výpočtovém listu“, který je nedílnou součástí této smlouvy. Jedná se o byt se standardním vybavením, bez ústředního vytápění (s vytápěním smíšeným – 1 ks lokální plynové topidlo a 1 ks lokální topidlo na tuhá paliva).
3. Údaje týkající se stavu, rozsahu vybavení, zařízení a příslušenství bytu uvedeného v odstavci 2. tohoto článku jsou uvedeny ve „Výpočtovém listu“, který je nedílnou součástí této smlouvy a v „Předávacím protokolu bytu“, který nájemce obdrží při předání bytu do užívání.
4. Osoby užívající byt v souladu s touto smlouvou jsou uvedeny ve „Výpočtovém listu“, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Článek II.

Projevy vůle

1. Smluvní strany se dohodly, že pronajímatel přenechává nájemci za nájemné do užívání byt specifikovaný v článku I. této smlouvy, a to k zajištění bydlení osobám uváděným ve „Výpočtovém listu“ této smlouvy, které jsou zařazeny do projektu: Prevence bezdomovectví a nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zajistit užívání tohoto bytu v souladu se zákonem, touto smlouvou a Smlouvou o spolupráci, která byla mezi smluvními stranami uzavřena dne 10. 7. 2013 (dále jen „Smlouva o spolupráci“).
2. Pronajímatel přenechává nájemci byt ve stavu způsobilém k bydlení.

Článek III.

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

1. Nájem bytu dle článku I. se sjednává na dobu **určitou, od 1. 11. 2013 do 31. 10. 2014.**
2. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že v případě dodržování všech povinností nájemce uvedených v nájemní smlouvě a povinností uvedených v této smlouvě se bude nájemní smlouva dále obnovovat vždy o sjednanou dobu – tj. 12 měsíců, za stejných podmínek jaké jsou uvedeny v této nájemní smlouvě. V případě, že se nájemce či pronajímatel rozhodne v nájmu nepokračovat, je povinen sdělit tuto skutečnost písemně druhé smluvní straně nejpozději 2 měsíce před uplynutím sjednané doby nájmu, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. K prodloužení doby trvání nájemního vztahu nedojde, bude-li nájemce porušovat své povinnosti uvedené v této nájemní smlouvě, zejména bude-li mít k datu skončení platnosti sjednané doby nájmu dluh na nájmu bytu v jakékoli výši, nebo dluh na zálohách na služby spojené s užíváním bytu, dluh na vyúčtování služeb spojených s užíváním daného bytu včetně příslušenství těchto dluhů, případně bude-li nájemce prokazatelně porušovat dobré mravy v domě nebo své povinnosti vyplývající z obecné právní úpravy nájmu bytu.
3. Nájemné je v době uzavírání této smlouvy stanoveno dohodou ve výši 55 Kč/m²/měsíc. Celková výše nájemného účtovaná pronajímatelem za plochu bytu i výše záloh na jednotlivé služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním bytu je uvedena ve „Výpočtovém listu“.

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 statistickým úřadem, vyjadřující průměrnou míru inflace za předchozí rok, a to vždy k datu 1. července daného roku. O navýšení nájemného uvědomí nájemce zasláním nového „Výpočtového listu“. O této změně nemusí být uzavírán dodatek ke smlouvě.
5. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zálohy na služby poskytované pronajímatelem v souvislosti s užíváním bytu měsíčně, vždy nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu v termínu splatnosti je povinen zaplatit pronajímateli spolu s dlužnou částkou úrok z prodlení ve výši stanovené zvláštním právním předpisem.
6. 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.
7. Nájemce se zavazuje uhradit 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, osvětlení společných prostor (náklady na elektrickou energii, opravy elektrického ovládání domovních dveří, opravy venkovních zvonků, opravy schodišťových automatů, výměny žárovek, výměny osvětlovacích těles, apod.), provoz výtahu (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 (zejména náklady spojené s běžnými opravami STA, revize, výměny zesilovačů a jiných součástí STA, opravy rozvodů signálu v domě a účastnických zásuvek, náklady na rozšíření počtu přijímaných programů), jsou-li v domě tato zařízení instalována, popř. tvoří-li součást domu, kontrola a čištění komínů, odvoz splašků a čištění žump, úklid společných prostor v domě, případně další služby sjednané mezi nájemcem a pronajímatelem nájemní smlouvou.
8. 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.
9. 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 cenového orgánu oprávněného k regulaci a kontrole cen (dle zákona č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen).
10. Skutečná výše úhrady za služby se zúčtuje vždy za kalendářní rok, nejpozději s vyúčtováním topného období, a není-li dodáváno teplo nebo teplá voda, pak do 31. května následujícího roku. Tento postup platí, pokud není zvláštním předpisem nebo rozhodnutím cenového orgánu oprávněného k regulaci cen (dle zákona č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen) stanoven postup jiný nebo pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak. Zúčtování je splatné do 30 dnů po jeho oznámení nájemci. Toto oznámení musí mít průkaznou formu a musí být doručeno nájemci.
11. Nájemce složil před uzavřením této smlouvy, dne 30. 9. 2013, na zvláštní účet pronajímatele vedený u Komerční banky, a. s., pobočka Ostrava, č. účtu _____, VS 4610231263 peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě svých jiných závazků v souvislosti s nájmem, a to v dohodnuté výši 3 100 Kč.

12. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že pronajímatel je oprávněn prostředky specifikované v článku III. odst. 11. použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, včetně příslušenství pohledávek a dále k úhradě škod, které nájemce způsobí na majetku pronajímatele nebo jejichž vznik zavíní. Tyto 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 nepředá byt pronajímateli ve stavu, v jakém tyto prostory převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení, pokud se smluvní strany nedohodly jinak. Kauce může být použita také k úhradě jiných dluhů nájemce, vzniklých v souvislosti s nájmem bytu a přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo nájemcem písemně uznaných.
13. V případě oprávněného čerpání peněžní částky pronajímatelem 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 písemnou výzvu k doplnění peněžních prostředků.
14. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že po skončení nájmu vrátí pronajímatel nájemci nevyčerpané peněžní prostředky s příslušenstvím, a to nejpozději do dvou měsíců ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli.

Článek IV.

Podnájem

1. Nájemce je oprávněn dát v souladu s účelem této smlouvy vymezeným v článku II předmět nájmu do podnájmu.
2. Osoba, popř. osoby, se kterými bude uzavřena podnájemní smlouva k předmětu nájmu, jsou vybírány za účasti pronajímatele v souladu se Smlouvou o spolupráci. Porušení povinnosti nájemce vybrat osobu podnájemce ve vzájemné součinnosti s pronajímatelem bude považováno za hrubé porušení povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy. V takovém případě je pronajímatel oprávněn od této smlouvy odstoupit (§ 666 odst. 2 občanského zákoníku). Konsenzus smluvních stran ohledně osoby podnájemce ve smyslu Smlouvy o spolupráci je podmínkou platnosti podnájemní smlouvy.
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 v součinnosti s pronajímatelem. To neplatí, jedná-li v daném případě o osobu blízkou. Nájemce je povinen v takových případech vždy zachovat hygienické limity sjednané v čl. V. odst. 3 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 v trvání maximálně 1 roku.
6. Podnájemní smlouvy musí být obsahově v souladu s právy a povinnostmi nájemce uvedenými v této smlouvě.

Článek V.

Práva a povinnosti nájemce

1. Osoby užívající byt v souladu s článkem IV. této smlouvy mají vedle práva užívat byt právo užívat i společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno. Užívání společné prádely, půdy, sklepa a jiných společných prostor a zařízení domu se však bude řídit závaznými pokyny vydanými pronajímatelem. Patří-li k domu

dvůr, zahrada nebo jiný pozemek, bude jejich případné užívání nájemcem obsahem samostatné smlouvy.

2. Povinností nájemce je zajistit řádné užívání bytu, společných prostor i zařízení domu a řádné požívání plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.
3. Nájemce je povinen zajistit, aby byl byt obýván pouze tolika osobami, aby byly splněny veškeré hygienické normy stanovené obecně závaznými právními předpisy. Velikost obytné plochy na 1 osobu bude činit minimálně 9m².
4. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát na to, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním uživatelům domu nerušený výkon jejich práv.
5. Nájemce hradí vlastním nákladem drobné opravy bytu související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, které stanoví zvláštní právní předpis.
6. 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.
7. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu 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 bez odkladu odstranil.
8. 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.
9. Nájemce je povinen písemně a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě. Pokud tak neučiní ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, je nesplnění této povinnosti považováno za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu. Povinnosti nájemce dle čl. IV. odst. 3 nejsou tímto ustanovením dotčeny.
10. V případě, že podnájemce nebo ti, kdo s ním v souladu s touto smlouvou bydlí, porušuje dobré mravy v domě, popř. jinak narušuje vzájemné soužití s ostatními nájemníky, vyzve pronajímatel nájemce písemně ke zjednání nápravy. V případě, že k nápravě nedojde, nebo v případě trojnásobného opakování stejné či obdobné situace, vše za předpokladu prokázání důvodnosti výzev ze strany pronajímatele, je nájemce povinen podnájemní vztah ukončit.

Článek VI.

Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
2. Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly byt řádně užívat a žily v hygienicky vyhovujících podmínkách.

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 úklid společných prostor v domě bude zajišťovat pronajímatelem určený dodavatel. Náklady na úklid společných prostor domu hradí nájemce formou měsíčních plateb, jejichž výše je uvedena ve „Výpočtovém listu“, který je součástí této nájemní smlouvy.
3. Za hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu ze strany nájemce 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 V. odst. 9 této smlouvy,
 - c) dání předmětu nájmu do podnájmu v rozporu s touto smlouvou,
 - d) použití bytu k jiným účelům než k bydlení,
 - e) prokazatelné ničení zařízení domu nebo bytu nájemcem,
 - f) neoprávněné napojování nájemce na energetické přípojky ve společných prostorách domu,
 - g) prokazatelné porušování dobrých mravů v domě – rušení sousedů nadměrným hlukem, hádkami, agresivitou, zápachem, neudržováním čistoty v bytě a ve společných prostorách domu.
4. Za hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu ze strany nájemce bude považováno také jednání uvedené v odst. 3. písm. d) – g) tohoto článku smlouvy, kterého se dopustí podnájemce nebo osoby, které s ním v bytě žijí.

Článek VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Nájem bytu může zaniknout:
 - uplynutím sjednané doby nájmu, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodli jinak
 - písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem,
 - písemnou výpovědí nájemce,
 - písemnou výpovědí pronajímatele,
 - zánikem nájemce bez právního nástupce,
 - zničením pronajaté věci (dle § 680 občanského zákoníku),
 - odstoupením od smlouvy (dle § 679, § 666 odst. 2 občanského zákoníku),
 - nabytím vlastnického (spoluvlastnického) práva k bytu nájemcem.
2. Účastníci této smlouvy se dohodli na tříměsíční výpovědní lhůtě, která 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 vyklidit a předat pronajímateli se vším vybavením a zařízením a ve stavu odpovídajícím sjednanému způsobu užívání a stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k obvyklému opotřebení.
4. Odstoupením od smlouvy se tato smlouva ruší k okamžiku, kdy projev vůle smluvní strany, která odstupuje od smlouvy, dojde druhé smluvní straně (tj. ex nunc).
5. Pokud v této smlouvě není stanoveno jinak, řídí se právní vztahy z ní vyplývající příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a dalšími obecně závaznými předpisy.
6. Účastníci této smlouvy se dohodli na nevyvratitelné právní domněnce, dle které se jakákoliv písemnost považuje za doručenu, byla-li nájemci doručována poštou adresu nájemce, uvedenou v této nájemní smlouvě nebo na adresu pronajímateli 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.

7. Nedílnou součástí této smlouvy je „Výpočtový list“ bytu a „Předávací protokol bytu“.
8. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech s platností originálu, z nichž jeden obdrží nájemce a dva pronajímatel.
9. 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.
10. 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 úkonu obce

O uzavření této smlouvy rozhodla Rada městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz svým usnesením číslo 3864/RMOB1014/59/13 ze dne 12. 9. 2013.

Za pronajímatele

Datum: 24.10.2013

Místo: _____

Ing. Ivona Vaňková
vedoucí odboru majetkového

Za nájemce

Datum: 24.10.2013

Místo: _____

major Michael Raymond Stannett