Smlouva

VZOR_NSB_2021_01

Smlouva o nájmu bytu č. označení odboru-rok-pořadové číslo
uzavřená mezi níže uvedenými smluvními stranami podle § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (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
Funkce, zmocněn k podepisování smluv o nájmu bytu usnesením Rady městského obvodu Moravská Ostrava a Přívoz č. ..... ze dne .....

IČ:	00845451
DIČ:	CZ00845451 (plátce DPH)
Bankovní spojení:	Komerční banka a. s. pobočka Ostrava
Číslo účtu:	27-2501080247/0100
VS:	.....

dále jen **pronajímatel**

a

Pan/Paní/Manželé
Titul Jméno Příjmení

Datum narození:	.....
Trvale bytem:	.....
Adresa pro doručování:	.....

dále jen **nájemce**

Obsah smlouvy

Článek I.
Úvodní ustanovení

Pronajímatel má ve svém vlastnictví byt/bytovou jednotku č. ..... v ..... nadzemním podlaží v domě s č. p. ..... na ulici ..... č. or. ....., který je součástí pozemku p. č. ..... v k. ú. ....., obec Ostrava /na pozemku p. č. ..... v k. ú. ....., obec Ostrava (dále jen „byt“).

OSTRAVA!!!
MORAVSKÁ OSTRAVA A PŘÍVOZ

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 za účelem zajištění bytových potřeb jeho, popř. členů jeho domácnosti byt specifikovaný v čl. I. této smlouvy, který se skládá z:
   - .....(kuchyně)
   - ..... pokoje/ů
   - dalších místností: …….. (*vypsat* např. sklep, sklepní kóje, komora, balkon, lodžie, koupelna, WC, apod.), 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. Nájemce touto smlouvou a za podmínek v ní ujednaných byt specifikovaný v čl. I. této smlouvy do svého 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 *(specifikovat dle skutečnosti) – např.* lokálně kamny na pevná paliva- plyn-elektřinu, kombinovaným způsobem vytápění–tuhá paliva–plyn–elektřina / plynovým etážovým vytápěním / dálkově dodávaným teplem ze společného zdroje–z domovní 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.
5. K bytu, který je předmětem nájmu nevzniklo nájemci společné nájemní právo/vzniklo nájemcům společné nájemní právo dle § 2270 a násl. občanského zákoníku/vzniklo nájemcům společné nájemní právo manželů dle § 745 a násl. občanského zákoníku, ze kterého jsou zavázáni a oprávněni společně a nerozdílně.

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 ..... 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. Nájemce s tímto postupem výslovně souhlasí a zavazuje platit takto upravené nájemné.
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 ve 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. Nájemce souhlasí s bezhotovostním způsobem úhrady nájemného a záloh na služby, prostřednictvím sdruženého inkasa plateb obyvatelstva (SIPO) a je povinen doručit pronajímateli spojovací číslo SIPO nejpozději do 20 dnů po uzavření nájemní smlouvy
12. **verze a)** Pronajímatelem není vyžadováno, aby nájemce při sjednání této smlouvy uhradil peněžitou jistotu k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků souvisejících s nájmem bytu, který je předmětem této smlouvy.

    verze b) 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 ……, VS ....., a to v dohodnuté výši ..... Kč.
13. **verze b)** 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 zvlášť 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.
Příslušníci nájemcovy domácnosti, podnájem bytu

1. Bližší údaje o osobách, které se s nájemcem nastěhují do bytu za účelem užívat spolu s nájemcem předmět nájmu nebo jeho část, a které nájemce označil za členy své domácnosti jsou uvedeny ve „výpočtovém listu“.
2. 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 pronajímatel považuje **..... osoby/osob**.
3. Pronajímatel si vyhrazuje, že přijetí nového člena do nájemcovy domácnosti po uzavření této smlouvy je možné jen s jeho předchozím písemným souhlasem. Přijme-li nájemce do své domácnosti nového člena bez souhlasu pronajímatele, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost.
4. Souhlas pronajímatele není vyžadován u osob blízkých nebo osob, které zabezpečují nezbytné potřeby nájemce související s jeho zdravotním postižením nebo zdravotním postižením člena jeho domácnosti, případně jiné osoby, která s nájemcem bydlí z jiného zvláštního zřetele hodného důvodu. Přijme-li nájemce nového člena domácnosti, u něhož není vyžadován souhlas pronajímatele, je povinen oznámit zvýšení

počtu osob pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu, zároveň je však nájemce povinen dodržet přiměřený počet členů své domácnosti uvedený v čl. VI. odst. 2 této smlouvy. Neučiní-li tak ani do 2 měsíců od okamžiku co změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svou povinnost.

5. Snížení počtu členů domácnosti nájemce oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu.
6. Pronajímatel se s nájemcem dohodli, že vznik společného nájmu bytu po uzavření manželství nebo vznik práva přechodu nájmu bytu nájemce oznámí pronajímateli neprodleně po tom, co tato skutečnost nastane.
7. Nájemce může dát třetí osobě do podnájmu část bytu, pokud v bytě sám trvale bydlí, i bez souhlasu pronajímatele. Nájemce má však v tomto případě povinnost oznámit změnu počtu osob v bytě. Neoznámení změny počtu osob bude považováno za hrubé porušení nájemcových povinností. Ve všech ostatních případech si nájemce a pronajímatel ujednali zákaz podnájmu.
8. Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu třetí osobě v rozporu s odst. 7 tohoto článku, hrubě tím poruší svou povinnost.

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 nájemce,
- písemnou výpovědí nájemce bez výpovědní doby dle § 2266 občanského zákoníku, pro neodstraněnou vadu věci znemožňující zcela užívání věci, představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele,
- písemnou výpovědí pronajímatele bez výpovědní doby dle § 2291 občanského zákoníku, pokud nájemce přes písemnou výstrahu porušuje své povinnosti zvlášť závažným způsobem,
- písemnou výpovědí pronajímatele v tříměsíční výpovědní době dle § 2288 občanského zákoníku,
- písemnou výpovědí pronajímatele dle § 2283 odst. 1 občanského zákoníku s dvouměsíční výpovědní dobou, do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti a kdo je nájemcovým dědicem
- písemnou výpovědí dědice dle § 2283 odst. 2 občanského zákoníku s dvouměsíční výpovědní dobou, do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti; stejné právo náleží tomu, kdo spravuje pozůstalost,
- zanikne-li předmět nájmu během doby nájmu dle § 2226 občanského zákoníku,
- splynutím práva s povinností v jedné osobě dle § 1993 občanského zákoníku,
- písemným oznámením osoby splňující podmínky pro přechod nájmu, že v nájmu nehodlá pokračovat, a to do jednoho měsíce od smrti nájemce dle § 2279 odst. 4 občanského zákoníku.

2. Účastníci této smlouvy se dohodli, že není-li v této smlouvě nebo v zákoně uvedeno jinak, je výpovědní doba tříměsíční.
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
   - nezaplatil-li nájemné a náklady (zálohy) na služby za dobu alespoň tří měsíců,
   - neoprávněné 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. Smluvní strany se dohodly, že za hrubé porušování povinností vyplývajících z nájmu bytu ze strany nájemce bude považováno zejména:
   - nezaplatil-li nájemné a náklady (zálohy) na služby za dobu alespoň dvou měsíců,
   - porušení povinnosti dle čl. VI. odst. 2, odst. 3, odst. 4, odst. 7, odst. 8
   - porušení povinnosti dle čl. V. odst. 2, odst. 3, odst. 4.
6. 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 se zavazuje předat byt pronajímateli čistý, vymalovaný na bílo. 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 nežádá. Byt bude řádně odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a nic dalšího mu nebude bránit v přístupu do bytu.
7. 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 pronajatého bytu nebo na 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 3. den uložení zásilky na poště.
3. Nedílnou součástí této smlouvy je „výpočtový list“ a „Pravidla“ vydaná pronajímatelem. Za „Pravidla“ jsou považována jak Pravidla ……. 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.
   Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu posledního z účastníků smlouvy a účinnosti dnem…… a je možno ji měnit či doplňovat jen písemnými dodatky.
   Varianta u změny doby nájmu: Tato smlouva nabytím účinnosti ruší a nahrazuje nájemní smlouvu č……. uzavřenou dne……..mezi pronajímatelem a nájemcem.
5. 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.
6. **Varianta bezesmluvního užívání:** Smluvní strany prohlašují, že uzavřením této smlouvy je oboustranně akceptováno skončení předchozího nájmu bytu, který je předmětem této smlouvy, založeného smlouvou o nájmu bytu č. …….ze dne …….., který skončil uplynutím sjednané doby nájmu, a to k datu ……..
7. Smluvní strany prohlašují, že nájemce uhradil pronajímateli za bezesmluvní užívání bytu, který je předmětem této smlouvy, za období od ……. do …….. částky odpovídající sjednané výši měsíčního nájemného a zálohy na služby spojené s jeho užíváním jako by byl nájemcem, a to v celkové výši …….. Kč.

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 ..... ze dne .....

Za pronajímatele

Datum: _____

Místo: _____

_____
Titul Jméno Příjmení
funkce

Nájemce

Datum: _____

Místo: _____

_____
Titul Jméno Příjmení