

Nájemní smlouva

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,

mezi

Pronajímatelem: Statutární město Brno, městská část Brno-střed
jednajícím prostřednictvím: **Ing. arch. Vojtěcha Mencla, starosty MČ BS**
sídlo: **Dominikánská 2, 601 69 Brno**
IČO: **44992785 01**
zastoupeným: Správa nemovitostí městské části Brno-střed
sídlo: Dominikánská 2, 601 69 Brno
provozovna: Měniňská 4, 602 00 Brno
Na základě plné moci ze dne 21.2.2018 je k podpisu nájemní smlouvy oprávněna

(dále jen pronajímatel

a

Nájemcem: **EkoInkubátor, z. ú.**
jednajícím prostřednictvím: **[redacted]**
sídlo: **Zámecká 91/31, 664 41 Troubsko**
IČO: **270 56 074**

I.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je byt č. 3, sestávající se ze dvou pokojů, kuchyně a příslušenství, situovaný v II. podlaží domu č.p. 183 Brně na ulici Křenová, č. or. 57, jehož vlastníkem je Statutární město Brno.
2. Přesná výměra, rozsah vybavení a zařízení bytu, výše nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby (zálohy na ně), jsou uvedeny ve výpočtovém listu tvořícím součást této smlouvy (dále jen výpočtový list). Stav bytu a vybavení je podrobně uveden v Protokolu o předání a převzetí bytu. Nájemce prohlašuje, že znal stav bytu již při uzavření smlouvy, popř. že byl pronajímatelem včas a řádně vyzván k prohlídce bytu. Dnem vzniku nájmu je nájemci současně zpřístupněn byt.
3. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci výše popsany byt do nájmu - **na dobu určitou 4 let s účinností od 10. dne po dni podpisu této smlouvy**

na základě souhlasu vydaného: MCBS/2019/0105703/STRM

způsob nabytí: přidělení v rámci projektu Symbios

Ukončením Smlouvy o spolupráci uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem dne 14.02.2018, ve znění příp. dodatků, není dotčena tato nájemní smlouva.

4. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce poskytne předmětný byt do podnájmu osobám zařazeným do projektu Symbios, jehož účelem je pomoci mladým lidem po opuštění dětského domova s řešením jejich složité životní situace, a to zejména tím, že jim bude poskytnuto sdílené bydlení společně se studenty a studentkami Masarykovy univerzity, popř. jehož účel bude popsán v případných dodatcích uzavřených ke Smlouvě o spolupráci uzavřené mezi pronajímatelem a nájemcem dne 14.02.2018.
5. Konkrétní osobu (osoby), které (kterým) bude byt přenechán do podnájmu tj. se kterou (se kterými) bude uzavřena podnájemní smlouva, vybere „poradní sbor“, který je tvořen zástupci pronajímatele a nájemce. Podrobnosti upravuje Smlouva o spolupráci uzavřená mezi pronajímatelem a nájemcem dne 14.02.2018, ve znění příp. dodatků.
Následná podnájemní smlouva bude uzavřena mezi nájemcem a podnájemcem pouze na dobu určitou maximálně jednoho roku.
Každá osoba, se kterou uzavře nájemce podnájemní smlouvu, musí mít před uzavřením podnájemní smlouvy trvalý pobyt na území ČR.

II.

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

1. Výše nájemného je stanovena dohodou a činí 85 Kč za 1 m² měsíčně s tím, že nájemné bude každoročně k 01.07. zvyšováno pronajímatelem o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen oznámenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok.
2. Strany si ujednaly, že pronajímatel zajistí nezbytná plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby (dále jen služby), tak jak jsou uvedeny ve výpočtovém listu. Povinnost pronajímatele zajistit nezbytné služby (např. dodávka vody, dodávka tepla) se neuplatní po tu dobu, kdy jsou např. vodoinstalace a rozvody tepla v bytu v nefunkčním stavu z důvodu na straně nájemce.
3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zálohy na úhrady služeb, tak jak je stanoví výpočtový list, vždy do konce měsíce, za který platí nájemné. Za den zaplacení se považuje den připsání platby na účet pronajímatele, popř. den složení platby na pokladně. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na úhrady služeb ve stanoveném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.
4. Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení výše záloh na úhrady za služby může pronajímatel přiměřeně upravit i výši příslušných záloh na úhrady počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodu pro změnu. Změnu výše záloh na úhrady oznámí pronajímatel nájemci písemně. Nesouhlasí-li nájemce s oznámenou změnou, může do 15 dnů ode dne doručení sdělit pronajímateli své námítky. Jinak se má za to, že se změnou souhlasí.
5. Úhrady za služby je nájemce povinen platit zálohově (tak jak stanoví výpočtový list) a pronajímatel je povinen tyto zálohy nájemci vyúčtovat.
6. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré skutečnosti rozhodné pro stanovení nájemného a záloh na úhrady služeb (např. změny v počtu osob, které žijí v bytě), a to do 7 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob.
Nesplní-li nájemce tuto povinnost oznámení přijetí nové osoby do bytu ani do dvou měsíců, může to být důvodem výpovědi z nájmu bytu. Celkový počet osob bydlících v bytě nesmí přesáhnout dvě osoby.
7. Nájemce nese plnou odpovědnost za plnění povinností spojených s nájmem bytu, včetně úhrady nájemného a nákladů na služby.

III.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje používat byt pouze za účelem jeho podnájímání osobám zařazeným do projektu Symbios a vybraným „poradním sborem“.
2. Kopii podnájemní smlouvy je nájemce povinen zaslat do 14 dnů od jejího uzavření pronajímateli a zároveň i Správě nemovitostí městské části Brno-střed (dále jen správce domu), a to s uvedením osob, které budou byt užívat. Případnou změnu je nájemce povinen v téže lhůtě ohlásit správci domu.
3. Nájemce bere na vědomí, že zařazením osob do projektu Symbios, popř. uzavřením podnájemní smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem, nevzniká podnájemci nárok na další řešení bytové situace ze strany pronajímatele a to ani následným přidělením jiného obecního bytu.
4. V případě, že bude podnájemce porušovat dobré mravy v domě, popř. bude jinak narušovat vzájemné soužití s ostatními obyvateli domu, bude nájemce písemně vyzván ke zjednání nápravy.
5. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytu 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, nájemce nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila.
6. Nájemce se zavazuje provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu, a to v souladu s právní úpravou stanovenou nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu.
7. Nájemce je povinen na vyzvání umožnit pronajímateli vstup do bytu za účelem provedení kontroly jeho užívání a provedení oprav. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
8. Nájemce je povinen zajistit nejpozději v den skončení nájmu bytu jeho vyklizení a uvedení do stavu způsobilého řádné užívání s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a údržbě a v tomto stavu a se vším vybavením a zařízením ho předat správci domu.

IV.

Zánik nájmu

1. Nájem bytu specifikovaného v čl. I této smlouvy skončí:
 - a) Písemnou dohodou pronajímatele a nájemce.
 - b) Výpovědí ze strany pronajímatele ve tříměsíční výpovědní době, (která počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně) a to z těchto důvodů:
 - poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu (např. poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem; způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí; užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno; nesplní-li nájemce povinnost oznámení přijetí nové osoby do bytu ani do dvou měsíců)
 - má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat
 - je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

c) Výpovědí ze strany nájemce ve tříměsíční výpovědní době, (která počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně) a to z těchto důvodů:

- ztratí-li nájemce způsobilost k realizaci projektu Symbios.

d) Uplynutím doby určité.

Smluvní strany si sjednaly odlišně od ustanovení § 2230 občanského zákoníku toto: Užívá-li nájemce byt i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu byt odevzdal, **neplatí to**, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně. Nájem bytu se tedy neobnovuje a skončí uplynutím nájemní doby.

2. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Nájemce porušuje povinnost zvláště závažným způsobem zejména nezaplatí-li nájemné a zálohy na úhrady služeb ani do splatnosti příštího nájemného a záloh na úhrady služeb; užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu.
3. Stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce, má nájemce právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.

V.

Doložka schválení dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením č. RMČ/2019/25/23 RMČ Brno-střed ze dne 27.5.2019.

VI.

Doložka uveřejnění, informační doložka

1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně jejích případných změn a dodatků, bude uveřejněna podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v registru smluv, vyjma údajů, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje a obchodní tajemství.
2. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato smlouva, včetně jejích případných změn, bude zveřejněna na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vyjma informací uvedených v § 7 - § 11 zákona. Veškeré údaje, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje, obchodní tajemství, aj. budou anonymizovány.

VII.

Čestné prohlášení

Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že má vyrovnané závazky vůči statutárnímu městu Brno, městským částem statutárního města Brna, organizacím zřízeným statutárním městem Brnem nebo některou z jeho městských částí včetně těch organizací, ve kterých má statutární město Brno nebo některá z jeho městských částí podíl.

VIII.

Závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že je nájemce povinen nejpozději 2 měsíce před skončením doby určité, na kterou byl nájem bytu sjednán, požádat písemně pronajímatele

o prodloužení nájemního vztahu. V případě, že tak nájemce neučiní, bude mít pronajímatel za to, že nájemce nemá o pokračování v nájemním vztahu zájem.

2. Pokud v této smlouvě není ujednáno jinak, řídí se práva a povinnosti nájemce a pronajímatele, vyplývající z nájemního vztahu založeného touto smlouvou, příslušnými ustanoveními § 2201 a násl. občanského zákoníku, v platném znění.
3. Ke dni účinnosti této smlouvy se ruší veškeré předcházející smlouvy a dohody, týkající se pronajímaného bytu specifikovaného v čl. I této smlouvy, které byly uzavřeny mezi smluvními stranami.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel tři. Všechny čtyři stejnopisy mají platnost originálu. Změny a doplňky této smlouvy lze sjednat pouze písemnou dohodou smluvních stran.
5. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem vzniku nájmu ve smyslu ust. čl. I, odst. 3 této smlouvy.
6. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a prohlašují, že je sepsána podle jejich pravé a skutečné vůle, srozumitelně, vážně a určitě, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými podpisy.

V Brně dne 24.6.2019

V Brně dne 24.6.2019

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce