

Nájemní smlouva

uzavřená podle ust. § 2235 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 ul. 2, 601 69 Brno
IČ: 44992785 01
Číslo účtu: [REDACTED]
zastoupeným firmou: **Správa nemovitostí městské části Brno-střed**
sídlo: Dominikánská ul. 2, 601 69 Brno
provozovna: Měnínská 4, 602 00 Brno
IČ: 29200628

Na základě plné moci ze dne 31.05.2016 je k podpisu nájemní smlouvy [REDACTED]

a

Nájemcem: FC ZBROJOVKA BRNO, a.s.
jednající prostřednictvím: [REDACTED]
sídlo: Srbská 2838/47a
IČO: 253 32 457
Na základě plné moci je k podpisu [REDACTED]

I.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je byt č. **3**, sestávající se ze **2. pokojů**, kuchyně a příslušenství, situovaný ve **3.** podlaží domu č.p. **246** v Brně na ulici **Biskupská**, č. orientační **3**.
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. Stav bytu, vybavení a příslušenství bytu 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: s účinností od **01. 09. 2019 (den vzniku nájmu) do 31. 08. 2021**
 - na dobu neurčitou: xxxxxxxxxxxxxxxx(den vzniku nájmu)na základě souhlasu vydaného MČ BS, č.j.: MCBS/2019/0122972/KLEL
ze dne: 24.07.2019
spisová značka: 2710/MCBS/2019/0085603/2
způsob nabytí: narovnání právního stavu
4. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce poskytne předmětný byt do podnájmu pouze hráčům, popř. trenérům FC ZBROJOVKA BRNO, a.s., a to za účelem bydlení.
Podnájemní smlouva bude uzavřena mezi nájemcem na straně jedné a podnájemcem, popř. podnájemci na straně druhé.

II. Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

1. Výše nájemného je stanovena dohodou a činí 98,40 Kč/m²/měsíc.

Smluvní strany se dále dohodly na tom, že od roku 2020 a v každém dalším následujícím kalendářním roce je pronajímatel oprávněn dohodnutou výši nájemného vždy s účinností od 1.7. jednostranně zvýšit o průměrnou meziroční míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného ročního 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 bytě 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 a zákonný poplatek z prodlení.
4. Při změně cenových předpisů a okolností rozhodných pro stanovení výše úhrad za služby se přiměřeně změní i výše příslušných úhrad počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodu pro změnu. Změnu výše úhrad 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 a pronajímatel je povinen tyto zálohy nájemci vyúčtovat, tak jak stanoví výpočtový list.
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 s nájemcem 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 domácnosti ani do dvou měsíců, považuje se to za hrubé porušení povinností podle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) NOZ, občanský zákoník, které může být důvodem výpovědi z nájmu bytu. Celkový počet osob bydlících v bytě však vždy musí být přiměřený velikosti bytu, tak aby neporušoval hygienické podmínky.

III. Povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje používat byt pouze za účelem jeho podnájímání k bydlení a to pouze osobám uvedeným v čl. I, odst.4 této smlouvy (tj. hráčům, popř. trenérům FC ZBROJOVKA BRNO, a.s.).
2. Kopii podnájemní smlouvy je nájemce povinen zaslat do 7 dnů od jejího uzavření pronajímateli a zároveň i správci domu, a to s uvedením identifikace osob (jména, příjmení,

data narození a státní příslušnost), které budou byt užívat. Případnou změnu je nájemce povinen v téže lhůtě ohlásit správci domu.

3. Nájemce bere na vědomí, že uzavřením podnájemní smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem (podnájemci), nevzniká podnájemci (podnájemcům) nárok na další řešení bytové situace ze strany pronajímatele a to ani následným přidělením obecního bytu.
4. 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 pronajímatelem oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil, nájemce nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila.
5. 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.
6. Nájemce je povinen na vyzvání umožnit pronajímateli vstup do bytu za účelem provedení kontroly užívání bytu a provedení oprav. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
7. 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 ji předat správci domu.

IV. Skončení 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. nezaplatí-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců; 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 domácnosti 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 ke své činnosti.
 - d) uplynutím doby určité.

Smluvní strany si sjednaly odlišně od ustanovení § 2230 toto: Užívá-li nájemce byt i po uplynutí nájemní doby a pronajímatelem 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.
3. Stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu, a to z důvodů, kterou nejsou na straně nájemce, má nájemce právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
4. Užívá-li nájemce věc takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení věci, popř. pokud nezaplatí nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného, má pronajímatel právo nájem vypovědět bez výpovědní doby, a to v souladu s ust. § 2228 obč. zákoníku.

V.

Dohoda o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti

Smluvní strany se dohodly, že mezi pronajímatelem a nájemcem bude při podpisu této nájemní smlouvy uzavřena dohoda o vyklizení bytu formou notářského zápisu se svolením k vykonatelnosti (dále jen notářský zápis), přičemž náklady spojené se sepsáním notářského zápisu hradí nájemce. Nájemce se zaváže splnit svoji povinnost vyklidit a předat předmětný byt a zároveň svolí, aby dle notářského zápisu byl nařízen a proveden výkon rozhodnutí (exekuce) a aby byl notářský zápis exekučním titulem, jestliže nájemce svoji povinnost řádně a včas nesplní.

VI.

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

Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením RMČ/2019/30/64, Rady městské části Brno-střed, ze dne 08. 07. 2019.

VII.

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, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje, obchodní tajemství aj.budou anonymizovány.

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 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 pronajímatel tři.. Všechny čtyři stejnopisy mají platnost originálu.
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, vážně a určitě což potvrzují svými podpisy.

V Brně dne: 20.08.2019

V Brně dne: 07.08.2019

Nájemce:

Pronajímatel: