

Smlouva o nájmu bytu

uzavřená dle ust. § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

- Městské divadlo Brno, příspěvková organizace**
se sídlem Lidická 1863/16, 602 00 Brno
zastoupená ředitelem Stanislavem Mošou
IČO: 00101397
DIČ: CZ00101397
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně oddíl Pr, vložka 35
(jako správce objektu a **pronajímatel**)
- Brixton-gastro, s.r.o.**
se sídlem Školní 560/3, 664 47 Střelice
zastoupená jednatelkou Ing. Marcelou Pavlíčkovou
IČO: 26247313
DIČ: CZ26247313
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně oddíl C, vložka 39699
(jako **nájemce**)
Kontaktní osoba: Ing. Marcela Pavlíčková, tel. [REDACTED]

Článek I. Úvodní ustanovení

Statutární město Brno je vlastníkem nemovitosti – pozemku parc. č. 3656/1, jehož součástí je stavba, budova č. popisné 1862, objekt občanské vybavenosti (adresa místa Lidická 1862/14), k. ú. Černá Pole, obec Brno, zapsané na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Tato nemovitost byla statutárním městem Brnem (jako zřizovatelem) předána zřizovací listinou k hospodaření Městskému divadlu Brno, příspěvkové organizaci, která vykonává správu předmětného objektu a práva a povinnosti pronajímatele a je oprávněna svým jménem uzavírat smlouvy o nájmu bytu.

Článek II. Předmět a účel nájmu

- Předmětem nájmu je byt v 1. poschodí objektu specifikovaného v článku I, který tvoří: dva pokoje, kuchyň, předsíň, WC, sprchový kout a místnost bez přímého osvětlení (ostatní) o celkové výměře 87,50 m². Byt je vytápěn ústředním topením se samostatným plynovým kotlem na vytápění a teplou vodu. Výměry:

místnost	výměra m ²
pokoj	29,00
pokoj	17,00
kuchyň	12,00
ostatní (místnost bez přímého osvětlení)	15,00
předsíň	11,00
WC	2,00
sprchový kout	1,50
Celkem	87,50

2. Popis bytu a vybavení bytu, které je předmětem nájmu, je uvedeno v evidenčním listu, který je součástí této smlouvy.
3. Předmět nájmu je pronajímán pro účely bydlení dojíždějících zaměstnanců nájemce – nájemce provozuje v areálu Městského divadla Brno divadelní restaurace a bufety, kde musí být zajištěn provoz do pozdních nočních hodin.
4. Kontaktní osobou pronajímatele ve věcech předání a převzetí předmětu nájmu a předání klíčů je pan Michal Kočíčka, vedoucí hospodářské správy, tel. [REDACTED] [REDACTED]. Nájemce převzal byt již na základě přechozí smlouvy.

Článek III. Doba nájmu

Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 10. 2019 do 30. 9. 2020.

Článek IV. Výše a způsob úhrady nájemného a nákladů za poskytované služby

1. Výše nájemného činí **91,047 Kč/m²** podlahové plochy bytu / měsíc.
(po promítnutí míry inflace za rok 2018: $89,175 + 2,1\% [1,872] = 91,047$)

Nájemce provedl na základě dřívější nájemní smlouvy (uzavřené dne 29. 9. 2017 na užívání předmětného bytu na dobu od 1. 10. 2017 do 30. 9. 2018) v roce 2017 se souhlasem pronajímatele na své náklady opravy pronajímaného bytu (oprava podlah, elektroinstalace, omítek, vymalování, repase dveří) a vybudování sprchového koutu. Proto pronajímatel při stanovení výše nájemného nadále vychází z dříve stanovené částky 87,- Kč/m² podlahové plochy bytu/měsíc (pro byt se sníženou kvalitou), která již byla postupně navýšena o míru inflace za rok 2017 a 2018.

Výpočet nájemného za pronajímaný byt a vyčíslení nájemného za vybavení bytu je uvedeno v evidenčním listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné vždy k 1. 7. každého kalendářního roku o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

2. Nájemce bude dále hradit náklady za spotřebovanou elektřinu a plyn.
3. Úhrada nákladů za plnění poskytovaná s užíváním bytu - služby (zálohy na vodu, úklid společných prostor, osvětlení společných prostor, atd.) jsou řešeny v evidenčním listu, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemné a stanovené zálohy na náklady za plnění poskytovaná s užíváním bytu budou průběžně hrazeny nejpozději do 15. dne příslušného měsíce (na který se nájem vztahuje), a to na pokladně MDB nebo na účet pronajímatele vedený u Komerční banky Brno – město, č. ú.: 57037621/0100, variabilní symbol 77207.
5. Zálohy na služby spojené s užíváním bytu pronajímatel vyúčtuje nájemci vždy 1x ročně v termínu dle zvláštních právních předpisů.
6. Nájemce je povinen nahlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději do 15 dnů, veškeré změny v počtu osob bydlících v bytě, případně i další skutečnosti rozhodné pro stanovení výše záloh na služby spojené s užíváním bytu. Za prodlení s nepeněžitým plněním může pronajímatel požadovat úhradu pokuty dle zákona č. 67/2013 Sb., kterým

se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů (50,- Kč denně).

7. Nezaplatí-li nájemce nájemné, zálohy na služby nebo nedoplatky z vyúčtování služeb do 5 dnů po jejich splatnosti, může pronajímatel nájemci vyúčtovat z dlužné částky zákonný úrok z prodlení.

Článek V. Práva a povinnosti nájemce

1. Nájemce je povinen užívat byt s péčí řádného hospodáře, zacházet šetrně se zařizovacími předměty, kterými je byt vybaven, provádět na vlastní náklady běžnou údržbu bytu a drobné opravy v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy.
2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které má provést pronajímatel a umožnit provedení oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Nájemce nesmí provádět v bytě stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Provedení dohodnutých oprav na náklady nájemce je upraveno v článku IV smlouvy.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý byt přenechat do podnájmu jiné osobě.
5. Nájemce odpovídá za škody, které v době užívání na předmětu nájmu způsobí. V případě, že nájemce způsobí svým zaviněním v bytě škody, je povinen vše uvést do původního stavu, případně jím způsobené škody pronajímateli uhradit.
6. Nájemce je povinen při užívání bytu respektovat pravidla občanského soužití, zejména dodržovat noční klid a nepůsobit žádné potíže ostatním nájemníkům v domě.

Článek VI. Práva a povinnosti pronajímatele

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
2. Pronajímatel má právo po předběžné dohodě s nájemcem ke vstupu do bytu za účelem kontroly a provedení potřebných oprav.

Článek VII. Skončení nájmu

1. Nájem lze ukončit:
 - písemnou dohodou smluvních stran;
 - v případě neplacení nájemného a služeb bude nájemní vztah ukončen dle § 2228 občanského zákoníku, tj. výpovědí bez výpovědní doby, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.
2. Při skončení nájmu je nájemce povinen byt řádně předat pronajímateli. Nájemcem provedené opravy a úpravy zůstávají součástí bytu.

Článek VIII.
Závěrečná ustanovení

1. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Změny a doplňky této smlouvy musí být provedeny písemnou formou.
3. Smlouva je sepsaná ve dvou stejnopisech, každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
4. Pronajímatel tuto smlouvu zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Pronajímatel je povinným subjektem podle tohoto zákona.
5. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně dne 16. 9. 2019

V Brně dne

za Městské divadlo Brno, příspěvkovou
organizaci (pronajímatel):

za Brixton-gastro, s.r.o. (nájemce):

.....
Stanislav Moša, ředitel

.....
Ing. Marcela Pavlíčková, jednatelka