

Nájemní smlouva

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník) mezi

Pronajímatelem: Statutární město Brno, městská část Brno-střed
zastoupeným: Ing. arch. Vojtěchem Menclem, starostou MČ Brno-střed
sídlo: Dominikánská 2, 601 69 Brno
IČO: 449 92 785
zastoupeným: Správa nemovitostí městské části Brno-střed
sídlo: Dominikánská ul. 2, 601 69 Brno
provozovna: Měnínská 4, 602 00 Brno
Na základě plné moci ze dne 30.10.2019 je k podpisu nájemní smlouvy oprávněna

(dále jen pronajímatelem)

a

Nájemcem: RENADI, o.p.s.
zastoupeným: [redacted]
sídlo: Sokolská 291/14, Veveří, 602 00 Brno
IČO: 293 68 227

(dále jen nájemce)

I.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je byt č. 2 sestávající se z 1.pokoje, kuchyně a příslušenství, situovaný v 1. podlaží domu č.p. 781, v Brně na ulici **Körnerova**, č. or. **8**, 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, vybavení a příslušenství bytu jsou podrobně uvedeny 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. Pronajímatelem přenechává na základě této smlouvy nájemci výše popsany byt do nájmu - **na dobu určitou od 01.07.2020 (den vzniku nájmu) do 30.11.2021**
na základě souhlasu vydaného : MCBS/2020/0089289/STRM
MCBS/2020/0075762/STRM
způsob nabytí: schválení uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou
4. Pronajímatelem souhlasí s tím, že nájemce poskytne předmětný byt do podnájmu, a to za účelem bydlení maximálně 2 osob, které budou vybrány v rámci projektu pilotního testování pobytové služby krizových bytů pro lidi, kteří řeší svou problematickou konzumaci alkoholu a kteří současně nedosáhnou na adekvátní 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 101,77 Kč/m²/měsíc 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 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.
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 námitky. 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 a data narození těchto osob. Dle čl. I., odst. 4 této smlouvy mohou byt užívat maximálně 2 osoby.
Nesplní-li nájemce tuto povinnost oznámení přijetí nové osoby do bytu ani do dvou měsíců, může to být důvodem k výpovědi z nájmu bytu.

III.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje používat byt pouze za účelem jeho podnájímání k bydlení, a to maximálně 2 osobám dle čl. I. odst. 4 této smlouvy (tj. osobám, které budou vybrány v rámci projektu pilotního testování pobytové služby krizových bytů pro lidi, kteří řeší svou problematickou konzumaci alkoholu a kteří současně nedosáhnou na adekvátní bydlení).
2. Nájemce je povinen dbát na to, aby osoby, jimž přenechá byt do podnájmu, užívaly byt a společné prostory domu řádně, v souladu s podnájmní smlouvou, aby dodržovaly pravidla obvyklá pro chování v domě a „Zásady řádného užívání bytu“, které jsou nedílnou součástí této smlouvy
3. Kopii podnájmní 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 a data narození), které budou byt užívat. Případnou změnu je nájemce povinen v téže lhůtě ohlásit správci domu.
4. Nájemce bere na vědomí, že uzavřením podnájmní smlouvy mezi nájemcem a podnájmcem (podnájemci), nevzniká podnájemci (podnájemcům) nárok na další řešení bytové situace ze strany pronajímatele a to ani následným přidělením obecního bytu.

5. 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.
6. 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, nájemce nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila.
7. 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, ve znění pozdějších předpisů.
8. 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.
9. 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. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání. O předání bytu musí být pořízen Protokol o předání a převzetí bytu.

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 oznámit 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 uvedeného v čl. I, odst. 4 této smlouvy.
 - 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 RMČ Brno střed dne 11.05.2020, usnesením RMČ/2020/66/26.

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.
3. 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.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem vzniku nájmu ve smyslu ust. čl. I., odst. 3 této smlouvy.
5. 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:23.06.2020

V Brně dne: 24.06.2020

.....
Pronajímatel

.....
Nájemce