

Nájemní smlouva o nájmu bytů zvláštního určení – bezbariérových bytů,

kterou níže uvedeného dne, měsíce a roku podle ust. § 2300 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů v souladu s Pravidly pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna uzavřely tyto smluvní strany:

Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám.1, 602 00 Brno

IČO: 449 92 785

zastoupené primátorkou JUDr. Markétou Vaňkovou

na základě Organizačního řádu Magistrátu města Brna je uzavření smlouvy v působnosti Bytového odboru Magistrátu města Brna

jako pronajímatel (dále jen pronajímatel)

a

Domov pro mne, z.s.

Kounicova 299/42, Veveří, 602 00 Brno

IČO: 65350111

za který jedná [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] výkonná ředitelka

jako nájemce (dále jen nájemce)

I. Předmět smlouvy

Pronajímatel je vlastníkem pozemku p.č. 6, v k. ú. Zábrdovice, obec Brno, jehož součástí je dům č. p. 531, na ulici **Cejl 531/75, Brno**, a pozemku p.č. 7, v k. ú. Zábrdovice, obec Brno, jehož součástí je dům č. p. 532, na ulici **Cejl 532/77, Brno**.

Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci k zajištění bytových potřeb jeho klientů do nájmu 4 byty zvláštního určení – bezbariérové byty:

byt o velikosti 1+kk č. 3, ve 2. NP, v domě č. p. 532, na ulici Cejl 532/77, Brno,

byt o velikosti 1+kk č. 14, ve 3. NP, v domě č. p. 531, na ulici Cejl 531/75, Brno,

byt o velikosti 1+kk č. 25, ve 4. NP, v domě č. p. 531, na ulici Cejl 531/75, Brno,

byt o velikosti 2+kk č. 16, ve 3. NP, v domě č. p. 531, na ulici Cejl 531/75, Brno.

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. 7. 2021.

Uzavření této smlouvy bylo projednáno a schváleno na schůzi Rady města Brna č. R8/152, bod č. 30, která se konala dne 26. května 2021.

II. Práva a povinnosti stran

Nájemce je povinen využívat pronajaté byty pouze v souladu s účelem své činnosti, kterým je pomoc lidem se zdravotním postižením žít běžným způsobem života a poskytování obecně prospěšné činnosti v sociální oblasti. Nájemce bude svým klientům poskytovat služby formou uzavření smlouvy o sociální službě chráněné bydlení, jejíž součástí je i poskytnutí ubytování.

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytů jsou upraveny občanským zákoníkem a předpisy souvisejícími.

Pronajímatel přenechává nájemci byty ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistí nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s nájmem bytů.

Popis bytů, jejich rozměry a vybavení a rozsah poskytovaných služeb jsou uvedeny v evidenčních listech a v protokolech o předání bytů, které jsou součástí této smlouvy a které vystavuje správce domu – Odbor správy majetku Magistrátu města Brna.

Nájemce je povinen užívat byty, společné prostory a zařízení domů řádně, dodržovat domovní řád a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytů.

Nájemce hradí drobné opravy v bytech a náklady spojené s běžnou údržbou bytů dle nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytů, ve znění pozdějších předpisů.

Nájemce bere na vědomí, že byty jsou vybaveny technologiemi, jejichž výčet je uveden v protokolu o předání bytů (např. elektronický požární a zabezpečovací systém, systém přivolání pomoci, domácí videotelefon s obrazovkou, elektronický vrátný s kamerou). Nájemce podpisem předávacího protokolu bytů potvrzuje, že byl seznámen s obsluhou technologických zařízení v bytech a s jejich ovládáním, že byl poučen o povinnostech k běžné údržbě bytů včetně těchto technologických zařízení.

Nájemce se zavazuje dbát bezpečnostních a jiných pokynů výrobce technologických zařízení v bytech a v souladu s nimi tato zařízení užívat a udržovat je v provozuschopném stavu.

Nájemce bere na vědomí, že byty a domy jsou vybaveny bezpečnostním systémem tzv. generálního klíče a nelze tedy měnit zámky jednotlivých bytů.

Nájemce bere na vědomí, že byty jsou vybaven elektronickou požární signalizací (EPS) napojenou na pult Hasičského záchranného sboru Jihomoravského kraje. Nájemce podpisem předávacího protokolu potvrzuje, že byl poučen pronajímatelem prostřednictvím správce o pravidlech užívání bytů ve vztahu k tomuto zařízení. Nájemce bere na vědomí, že v případě, že dojde k planému a technickému poplachu vyvolanému nájemcem z důvodu jeho nedbalosti či porušením pravidel řádného užívání, budou mu pronajímatelem náklady za výjezd jednotek Hasičského záchranného sboru v plné výši přeučtovány.

Nájemce je povinen pronajímateli prostřednictvím Odboru správy majetku Magistrátu města Brna neprodleně oznámit potřebu těch oprav, které má provést pronajímatel, nebo i v případě, že nájemce není schopen zajistit sám odstranění závady, kterou má zajišťovat na své náklady. V případě vad, které je třeba odstranit bez prodlení, pak nájemce pronajímateli oznámí vady ihned, jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, bez zbytečného odkladu.

Neoznámí-li nájemce pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů, odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vady byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá.

Neodstraní-li nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady nájemce pronajímatel. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného, ledaže poškození nebo vada nejsou podstatné.

Nájemce je povinen umožnit pronajímateli provedení oprav, jinak odpovídají za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla. V případě, že pronajímatel provede opravy, které má na své náklady zajišťovat nájemce, tyto náklady přeučtuje nájemci. Nájemce nemůže provádět v bytech stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Při skončení nájmu odstraní nájemce v bytech změny, které provedl, nedohodne-li se s pronajímatelem jinak.

Pokud se v domě nachází kamerový systém, nájemce podpisem této smlouvy bere na vědomí jeho provoz.

III. Počet osob v bytě

Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytech žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytů a nebrání tomu, aby všechny osoby mohly řádně užívat byty a žít v hygienicky vyhovujících podmínkách.

Nájemce se zavazuje oznámit pronajímateli písemně a bez zbytečného odkladu změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytech, v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce. Neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost.

Jestliže nájemce ví předem o dlouhodobé nepřítomnosti osob žijících v bytech spojené se složitou dosažitelností těchto osob, je povinen oznámit tuto skutečnost pronajímateli. Současně se zavazuje označit pronajímateli osobu, která po tuto dobu zajistí možnost vstupu do bytů v případě, kdy to bude nezbytně nutné.

IV. Nájemné a služby

Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši 80,- Kč/m²/měsíc.

Smluvní strany se dohodly, že výše nájemného bude každoročně upravena o míru inflace vyhlášenou Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok s účinností navýšení nájemného k 1.7. příslušného kalendářního roku, nejdříve však po uplynutí 12 měsíců od uzavření nájemní smlouvy.

Výše měsíčního nájemného, nájemného za zařizovací předměty a záloh za úhradu služeb je uvedena v evidenčním listě, nebo v jeho změně, který vystavuje Odbor správy majetku Magistrátu města Brna.

Změní-li se na straně nájemce okolnosti rozhodné pro stanovení výše nájemného nebo pro rozsah poskytovaných služeb, je povinen oznámit to pronajímateli, nebo jím pověřenému správci, nejpozději do třiceti dnů ode dne, kdy tato skutečnost nastala.

Měsíční nájemné spolu se zálohami na úhradu cen služeb je nájemce povinen platit pronajímateli řádně a včas nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné.

Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy za služby do 5 dnů po jejich splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení dle nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Neplacení nájemného nebo záloh za služby po dobu delší než 3 měsíce je důvodem k výpovědi nájmu bytu.

Skutečnou výši úhrady za služby zúčtuje se zaplacenými zálohami na jednotlivé druhy služeb pronajímatel (nebo jeho správce) nájemci podle právních předpisů, rozhodnutí cenového orgánu, anebo podle dohody s nejméně polovinou nájemců v domě, nestanoví-li právní předpisy jinak. V případě rozúčtování některé služby podle dohody, musí být tato dohoda součástí evidenčního listu.

S rozvrhem celkové úplaty za služby seznámí pronajímatel nebo správce nájemce vhodným způsobem. Na požádání nájemce je pronajímatel nebo správce povinen prokázat správnost vyúčtování příslušnými doklady. Reklamací rozvrhu musí nájemce uplatnit písemně u pronajímatele nebo správce nejpozději do pronajímatelem nebo správcem stanoveného termínu. Pokud nájemce nezaplatí nedoplatek do pěti dnů od jeho splatnosti, vzniká nájemci povinnost zaplatit úrok z prodlení ve stejné výši, jaká je stanovena v případě nedodržení termínu splatnosti zálohy na úhradu cen služeb.

Při změně předpisů pro stanovení výše a způsobu rozúčtování cen služeb anebo rozsahu a kvality služeb, provede pronajímatel odpovídající změnu výše záloh na úhradu cen služeb v evidenčním listu a o této změně informuje předem vhodným (anebo právním předpisem stanoveným) způsobem nájemce bytů.

V. Skončení nájmu

Nájemní vztah může být ukončen písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí dle občanského zákoníku.

Při skončení nájmu bytů je nájemce povinen byty předat pronajímateli – Odboru správy majetku Magistrátu města Brna ke dni skončení nájmu bytů. Nájemce odevzdá byty ve stavu, v jakém je převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel. Byty musí být vymalovány, nedohodnou-li se smluvní strany jinak. O předání bytů bude sepsán protokol.

VI. Závěrečná ustanovení

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytů jsou obecně upravena v platných právních předpisech, zejména v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zvláštních předpisech, kterými se provádí občanský zákoník, zvláštních předpisech souvisejících.

Změny a doplňky smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou dohodou stran.

Smlouva je vyhotovena ve 3 stejnopisech, z nichž 1 obdrží nájemce a 2 pronajímatel.

V Brně dne

V Brně dne

za pronajímatele
JUDr. Iva Marešová
vedoucí Bytového odboru
Magistrátu města Brna

nájemce Domov pro mne, z.s.
[redacted] [redacted] výkonná ředitelka