

Nájemní smlouva o nájmu bytu zvláštního určení – bezbariérového,

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. 196/1, 602 00 Brno

IČO: 449 92 785

zastoupené JUDr. Ivou Marešovou, vedoucí Bytového odboru Magistrátu města Brna, Malinovského nám. 3, 601 67 Brno

jako pronajímatel

a

Domov pro mne, z.s.

se sídlem Kounicova 299/42, Veveří, 602 00 Brno

IČO: 653 50 111

za který jedná Ing. Bc. Jarmila Vokálová, výkonná ředitelka

jako 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 75, Brno.

Touto smlouvou přenechává pronajímatel nájemci k zajištění bytových potřeb jeho klientů do nájmu byt zvláštního určení – bezbariérový **byt č. 5, o velikosti 2+kk**, který se nachází ve 2. NP v domě na ulici **Cejl 531/75, Brno**.

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu neurčitou s účinností od 1. 6. 2022.

Uzavření této smlouvy bylo projednáno a schváleno v celoměstském zájmu na schůzi Rady města Brna č. R8/217, bod č. 74, která se konala dne 4. května 2022.

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 v předmětu smlouvy dle čl. I smlouvy výše.

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

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

Popis bytu, jeho rozměry a vybavení a rozsah poskytovaných služeb jsou uvedeny v evidenčním listu a v protokolu o předání bytu, které jsou nedílnou součástí této smlouvy a které vystavuje správce domu – Odbor správy majetku Magistrátu města Brna, Husova 3, 601 67 Brno.

Nájemce je povinen užívat byt, společné prostory a zařízení domu řádně, dodržovat domovní řád a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je spojeno s užíváním bytu.

Nájemce hradí drobné opravy v bytě a náklady spojené s běžnou údržbou bytu 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 byt je vybaven technologiemi, jejichž výčet je uveden v protokolu o předání bytu. Nájemce podpisem předávacího protokolu bytu potvrzuje, že byl seznámen s obsluhou technologických zařízení, které jsou v bytě nainstalovány, a s jejich ovládáním, a že byl poučen o povinnostech k běžné údržbě bytu, včetně těchto nainstalovaných technologických zařízení.

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

Nájemce bere na vědomí, že byt a dům jsou vybaveny bezpečnostním systémem tzv. generálního klíče a nelze tedy měnit zámky bytu.

Nájemce bere na vědomí, že byt je 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 bytu 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 bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený jeho velikosti a nebrání tomu, aby jej všechny osoby mohly řádně užívat 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 bytě, 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 bytě, 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 bytu 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.

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

VI. Závěrečná ustanovení

Práva a povinnosti spojené s nájmem bytu 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, a zvláštních předpisech souvisejících.

Statutární město Brno jako pronajímatel je při nakládání s veřejnými prostředky povinno dodržovat ustanovení zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

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. Toto uveřejnění zajistí do 30 dnů od podpisu smlouvy prostřednictvím správce registru smluv pronajímatel.

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všemi smluvními stranami.

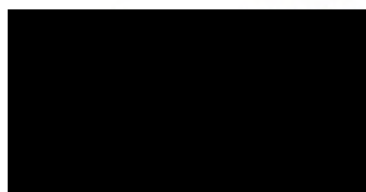
Změny a doplňky smlouvy mohou být provedeny pouze písemnou dohodou stran.

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

Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy.

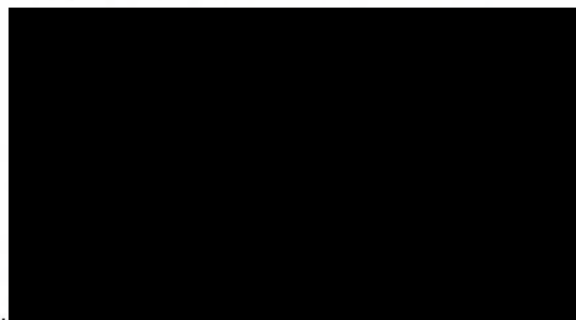
V Brně dne 20. 05. 2022

V Brně dne 20. 5. 2022



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

MĚSTO BRNO
MĚSTA BRNA
Bytový odbor
Malinovského nám. 3
601 67 BRNO
-001-



za nájemce
Ing. Bc. Jarmila Vokálová,
výkonná ředitelka
Domov pro mne, z.s.