Číslo jednací: [MCBS/2022/0105122/RULA](#nic)

Nájemní smlouva

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění,

mezi

**Pronajímatel:** **Statutární město Brno, městská část Brno-střed**

### zastoupený: Ing. arch. Vojtěchem Menclem, starostou MČ Brno-střed

### sídlo: Dominikánská 2, 601 69 Brno

IČO: **44992785**

číslo účtu: **43-8044220247/0100 (všechny platby s výjimkou platby jistoty)**

číslo účtu: **115-9625060207/0100 (platba jistoty)**

zastoupený: Správou nemovitostí městské části Brno-střed, o.s.

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 Bc. Marie Pešáková, vedoucí organizační složky

(dále jen pronajímatel)

**a**

**Nájemce: Armáda spásy v České republice, z. s.**

zastoupený: Mgr. Ivanou Kudělovou, ředitelkou Armády spásy,

Centrum sociálních služeb Staňkova 4,Brno

sídlo: **Petržílkova 2565/23, Stodůlky, 158 00 Praha**

IČO: **40613411**

(dále jen nájemce)

**I.**

# **Předmět nájmu**

1. Předmětem nájmu je 7 bytů, označených čísly 1, 3, 5, 6, 7, 8 a 9, a dále 38 obytných buněk, označených čísly 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 41, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 53, 54, 55, 56, 57 a 58, nacházejících se v domě č.p. 226 v Brně na ulici Bratislavská, č. or. 40, jehož vlastníkem je Statutární město Brno (dále též předmět nájmu).
2. Předmět nájmu je blíže specifikován ve výpočtových listech, které jsou Přílohou č. 1 a nedílnou součástí této smlouvy. Nájemce prohlašuje, že je mu znám technický stav předmětu nájmu, popř. že byl pronajímatelem včas a řádně vyzván k jeho prohlídce. Dnem vzniku nájmu je nájemci předmět nájmu zpřístupněn. Dále nájemce prohlašuje, že označení a rozsah předmětu nájmu v této smlouvě považuje za dostatečně určitý.
3. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci výše uvedený předmět nájmu do nájmu

- **na dobu určitou od 01.07. 2022** (den vzniku nájmu) **do 31.07.2027**

na základě souhlasu vydaného: MCBS/2022/0099274/ZILV

způsob nabytí: schválení uzavření nájemní smlouvy

1. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce poskytne předmět nájmu do podnájmu osobám zařazeným do projektu „Prevence bezdomovectví“, jehož cílem je podpora jednotlivců a rodin ohrožených sociálním vyloučením, a to za účelem bydlení.
2. Konkrétní osoby, kterým bude předmět nájmu přenechán do podnájmu, vybere „poradní sbor“, který je tvořen zástupci pronajímatele a nájemce. Podrobnosti upravuje  Smlouva o spolupráci uzavřená mezi pronajímatelem a nájemcem.

Následná podnájemní smlouva bude uzavřena mezi nájemcem a podnájemcem.

**II.**

# **Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním předmětu nájmu**

1. Výše nájemného za užívání předmětu nájmu specifikovaného v čl. I. této smlouvy je stanovena dohodou a činí 500 000,- Kč ročně, tj. 41 666,-Kč měsíčně. Smluvní strany se dohodly, 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 předmětu nájmu nebo s ním související služby (dále jen služby) tak, jak jsou uvedeny ve výpočtových listech. Povinnost pronajímatele zajistit nezbytné služby (např. dodávka vody, dodávka tepla) se neuplatní po tu dobu, kdy jsou např. vodoinstalace a rozvody tepla v předmětu nájmu v nefunkčním stavu z důvodu na straně nájemce.

3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné ve výši dle čl. II odst. 1 této smlouvy a také zálohy na úhrady služeb tak, jak je stanoví výpočtové listy, to vše 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 užívají předmět nájmu), a to do 7 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení a data narození těchto osob.

Nesplní-li nájemce tuto povinnost oznámení přijetí nové osoby k bydlení v předmětu nájmu (tj. v bytě nebo obytné buňce) ani do dvou měsíců, může to být důvodem výpovědi z nájmu. Celkový počet osob bydlících v předmětu nájmu (tj. v bytě nebo obytné buňce) však vždy musí být přiměřený jeho velikosti, tak aby neporušoval hygienické podmínky.

**III.**

**Povinnosti nájemce**

1. Nájemce se zavazuje používat předmět nájmu pouze za účelem jeho podnajímání osobám zařazeným do projektu „Prevence bezdomovectví“ a vybraným „poradním sborem“.
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 a data narození), které budou část předmětu nájmu (tj. byt nebo obytnou buňku) užívat. Případnou změnu je nájemce povinen v téže lhůtě ohlásit správci domu.
3. Nájemce bere na vědomí, že zařazením osob do projektu „Prevence bezdomovectví“, popř. uzavřením podnájemní smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem, nevzniká podnájemci nárok na další řešení bytové situace ze strany pronajímatele a to ani následným přidělením jiné obytné buňky, popř. obecního bytu.
4. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu předmětu nájmu 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 předmětu nájmu zvýšila.
5. Nájemce se zavazuje provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním předmětu nájmu (viz Příloha č. 2, která je nedílnou součástí této smlouvy).
6. Nájemce je povinen na vyzvání umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu za účelem provedení kontroly jeho užívání 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 vyklizení předmětu nájmu 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 ho předat správci domu.

**IV.**

# **Zánik nájmu**

1. Nájem předmětu nájmu specifikovaného v čl. I. této smlouvy skončí:

1. Písemnou dohodou pronajímatele a nájemce.
2. 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; poškozuje-li předmět nájmu nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem; způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí; užívá-li neoprávněně předmět nájmu jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno; nesplní-li nájemce povinnost oznámení přijetí nové osoby k bydlení v předmětu nájmu ani do dvou měsíců)

* + má-li být předmět nájmu vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s předmětem nájmu nebo domem, ve kterém se předmět nájmu nachází, naložit tak, že předmět nájmu nebude možné vůbec užívat
  + je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

1. 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 „Prevence bezdomovectví“.

d) Uplynutím doby určité.

Smluvní strany si sjednaly odlišně od ustanovení § 2230 toto: Užívá-li nájemce předmět nájmu i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu předmět nájmu odevzdal, **neplatí to**, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně. Nájem se tedy neobnovuje a skončí uplynutím nájemní doby.

1. Porušuje-li strana zvlášť závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
2. 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.
3. 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.**

# **Doložka schválení dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)**

Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady městské části Brno-střed RMČ/2022/154/33, ze dne 14.03.2022 a Zastupitelstva města Brna na Z8/38 ze dne 17.5.2022 pod bodem 80..

**VI.**

**Čestné prohlášení**

Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje**,** že má vyrovnané závazky vůči statutárnímu městu Brnu a městským částem statutárního města Brna, a to z titulu užívání bytu/bytů v majetku města Brna.

**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 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 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, v platném znění.
3. Ke dni účinnosti této smlouvy se ruší veškeré předcházející smlouvy a dohody, týkající se předmětu nájmu specifikovaného v čl. I této smlouvy, které byly uzavřeny mezi smluvními stranami.

4. Tato smlouva je vyhotovena ve třech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel dva. Všechny tři stejnopisy mají platnost originálu. Změny a doplňky této smlouvy lze sjednat pouze písemnou dohodou smluvních stran.

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem vzniku nájmu ve smyslu ust. čl. I., odst. 3 této smlouvy.
2. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné a omyluprosté vůle, nikoliv při hrubém nepoměru vzájemných plnění, po vzájemném projednání a poté, co nájemce měl dostatečnou možnost získat kvalifikovanou právní pomoc. Žádná ze smluvních stran se necítí být v tomto vztahu slabší smluvní stranou a ani se tohoto postavení nedovolává. Na důkaz souhlasu s celým obsahem této smlouvy ji smluvní strany stvrzují svými podpisy.

V Brně dne: V Brně dne: 14.06.2022

Nájemce: ……………………………….... Pronajímatel: ………….………………….