

Nájemní smlouva

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

Nájemcem: **Mediateam CZ, s. r. o.**

zastoupeným: 

sídlo: Špitálská 885/2A, 190 00 Praha 9
IČO: **041 79 820**

(dále jen nájemce)

I.

Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu je byt č. 15.1, sestávající se z 2 pokojů, kuchyně a příslušenství, situovaný v 6. podlaží domu č. p. 488 v Brně na ulici **Orlí**, 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. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci výše popsany byt do nájmu - **na dobu určitou 1 rok s účinností od 01.12.2022** (den vzniku nájmu)

na základě souhlasu vydaného: MCBS/2022/0195928/PESM

způsob nabytí: schválení uzavření nájemní smlouvy k bytu

4. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce poskytne byt do podnájmu, a to pouze svému zaměstnanci, který je zdravotně znevýhodněný. Podnájemní smlouva bude uzavřena mezi nájemcem na jedné straně 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 137,92 Kč/m², a to bez ohledu na to, zda jsou za účelem vymezeným v čl. I., odst. 4 této smlouvy využívány všechny pokoje bytu. Nájemce a pronajímatel se dohodli na tom, že dohodnutou výši nájemného pronajímatel každoročně k 01.07. jednostranně zvýší o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen oznámenou Českým statistickým úřadem 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 námítky. 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 jsou ubytovány v bytě), a to do 7 dnů ode dne, kdy ke změně došlo.

Nesplní-li nájemce povinnost oznámit ubytování nové osoby do bytu ani do dvou měsíců, může to být důvodem výpovědi z nájmu bytu. Celkový počet osob bydlících v bytě však vždy musí být přiměřený jeho velikosti tak, aby neporušoval hygienické předpisy.

III.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje používat byt pouze za účelem uvedeným v čl. I., odst. 4 této smlouvy.
2. Nájemce je povinen dbát na to, aby osoby, jimž přenechá byt do podnájmu, jej užívaly spolu se společnými prostorami 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. Nájemce bere na vědomí, že osobám ubytovaným v bytě nevzniká nárok na další řešení bytové situace ze strany pronajímatele, a to ani následným přidělením jiného obecního bytu.
4. Kopii podnájmní smlouvy je nájemce povinen zaslat do 7 dnů od jejího uzavření pronajímateli a zároveň i správci domu a to s uvedením počtu osob, které budou byt užívat. Případnou změnu je nájemce povinen v téže lhůtě ohlásit správci domu.
5. V případě, že budou ubytované osoby porušovat dobré mravy v domě, popř. budou 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. O předání bytu musí být pořízen Protokol o předání a převzetí bytu. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání.

IV.

Zánik nájmu

1. Nájem bytu specifikovaného v čl. I této smlouvy skončí:

- a) Písemnou dohodou pronajímatele a nájemce,
- b) Písemnou výpovědí bez udání důvodu danou pronajímatelem nebo nájemce, s tříměsíční výpovědní dobou, která počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně,
- c) Písemnou výpovědí ze strany pronajímatele či nájemce bez výpovědní doby, porušuje-li druhá strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně.
- d) 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 ke své činnosti
- e) 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. 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.

Doručování

Za doručení se pro účely této smlouvy považuje osobní doručení, doručení poštovní přepravou ve formě doporučené zásilky nebo doručení prostřednictvím datové zprávy uložené do datové schránky. Za doručení je považováno rovněž i odmítnutí převzetí osobně doručené zásilky, jakož i den vrácení doporučené zásilky zaslané na adresu adresáta uvedenou v této smlouvě nebo na jinou adresu, kterou účastník oznámil písemně druhému účastníku této smlouvy, jako nedoručitelné. Za nedoručitelnou se přitom považuje zásilka, která se vrátila zpět odesílateli, ačkoliv byla uložena na poště nebo v místě bydliště resp. sídla toho z účastníků, kterému se doručuje a adresát si zásilku nevyzvedl, ačkoliv byl vhodným způsobem vyzván k jejímu vyzvednutí. Za nedoručitelnou se též považuje zásilka, která byla vrácena zpět odesílateli z důvodu, že se adresát na místě rozhodl pro účinek doručení nezdržuje, je neznámý či se odstěhoval bez udání adresy a tato skutečnost je vyznačena na doručované zásilce, jejím obalu, případně na jiné listině.

Smluvní strany se dohodly, že doručovací adresou adresáta je dílo adresáta uvedené v záhlaví této smlouvy.

VI.

Doložka schválení dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Uzavření této smlouvy bylo schváleno RMČ Brno střed dne 17.10.2022, usnesením RMČ/2022/180/20

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.

VII.

Čestné prohlášení

Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že má vyrovnané závazky vůči statutárnímu městu Brnu, 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. 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.
2. 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.
3. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv.

4. 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: 22.11.2022

V Brně dne:

.....

Pronajímatel

.....

Nájemce