

NÁJEMNÍ SMLOUVA č.j. OB/17/56.RMČ/MF
o nájmu bytu, kterou uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku

- 1. Statutární město Brno, Městská část Brno-sever**
zastoupená Mgr. Martinem Malečkem, starostou
k podpisu pověřen Ing. Rostislav Hakl, místostarosta
se sídlem: Bratislavská 70, 601 47 Brno
IČO: 44992785
bank.spojení: KB Brno-Černá Pole, č.účtu: 7227850247/0100
jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)

a

- 2. Armáda spásy v České republice, z.s.**
se sídlem Petržilkova 2565/23, 158 00 Praha 5
jednající Mjr. ~~Teodor T. Scholke~~ ; národní velitel
Centrum sociálních služeb Josefa Korbela, Mlýnská 25, 602 00 Brno
IČ: 40613411, DIČ: CZ40613411
jako nájemce (dále jen „nájemce“)

I.

Předmět nájemní smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu **byt č. 15**, o velikosti 2+1, nacházející se ve 4. NP bytového domu č. p. 407, **č. or. 72 na ulici Francouzská**, v obci Brno, část obce Zábrdovice, postaveného na pozemcích parc. č. 93, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město, na listu vlastnictví č. 10001, pro KÚ Zábrdovice, obec Brno (dále jen byt).
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání byt specifikovaný výše se všemi jeho součástmi náležejícím k bytu, na základě usnesení 7/56. schůze RMČ Brno-sever konané dne 29.06.2017.
3. Vnitřní vybavenost a zařízení bytu jsou uvedeny v Evidenčním listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Délka trvání smlouvy

1. Nájem se uzavírá s účinností **od 01.09.2017 na dobu určitou do 31.08.2019**.
2. Nájemce je ke dni podpisu této smlouvy se stavem bytu seznámen a tento byt přebírá do nájmu ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání, není-li v této smlouvě uvedeno jinak. To platí i v případě, že nájemce stav bytu při uzavření smlouvy neznal, protože si jej neprohlédl, ačkoli pronajímatel včas a řádně vyzval nájemce k prohlídce.

III.

Nájemné a zálohy na služby spojené s užíváním bytu a způsob platby

1. Výše celkového nájemného je dána dohodou a sestává ze součtu nájemného vypočteného z podlahové plochy bytu ve výši 75,- Kč/m²/měsíc (slovy sedmdesát pět korun českých) a nájemného za vybavení bytu (dále jen „nájemné“).
Nedojde-li ke sjednání nového nájemného dohodou, může pronajímatel písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného v souladu s přísl. platnými právními předpisy.
2. Výše měsíčních záloh na jednotlivé služby a rozpis nájemného za vybavení bytu jsou uvedeny v evidenčním listu, který je nedílnou součástí této smlouvy. Výše záloh na jednotlivé služby bude stanovena pronajímatelem, respektive správcem, s ohledem na očekávanou spotřebu, počet osob v bytě a podle právních předpisů.
3. Nájemce je povinen písemně a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli 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, nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu. Neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost. Výše záloh na služby se změní od prvního dne měsíce následujícího po doručení tohoto oznámení.
4. Pronajímatel si vyhrazuje právo předem odsouhlasit přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou anebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma. Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti

- bytu a nabrání tomu, aby všechny mohly žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.
5. Pronajímatel má právo každý kalendářní měsíc provést kontrolu uhrazených záloh a skutečných výdajů za služby a dle potřeby zálohy zvýšit. V případě, že pronajímatel zjistí při konečném vyúčtování služeb po skončení nájmu nedoplatky, budou nájemci tyto nedoplatky předloženy k úhradě, a to s termínem splatnosti do 30 dnů po předložení vyúčtování. Vznikne-li na úhradách za služby přeplatek, je pronajímatel povinen tento přeplatek nájemci vrátit ve lhůtě dle příslušných platných právních předpisů. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit výši dohodnutých záloh na služby, a to pouze v souvislosti se zvýšením cen za toto plnění (služby a energie) od jejich dodavatelů. Toto zvýšení je pronajímatel povinen oznámit nájemci písemně předem.
 6. Nájemné včetně záloh za služby je splatné do konce kalendářního měsíce, za který se nájemné a zálohy na služby hradí. Za okamžik zaplacení strany sjednávají den, kdy budou sjednané částky připsány na účet pronajímatele.
 7. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného, záloh za služby, úhrad za služby je povinností nájemce uhradit pronajímateli sankce dle příslušných právních předpisů.

IV.

Jistota

1. Smluvními stranami se sjednává peněžitá jistota k zajištění nájemného, úhrady za služby a případných dalších pohledávek pronajímatele ve výši nulanásobku měsíčního nájemného a zálohy na služby, tj. 0,- Kč (slovy nula korun českých), (dále jen „jistota“), kterou nájemce uhradí před uzavřením této smlouvy na účet pronajímatele č. 107-0093430287/0100 s uvedením variabilního symbolu ---.
2. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci, započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu a úhrad za služby dluží. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí ve výši zákonné sazby.

V.

Úpravy a opravy v bytě

1. Nájemce nesmí v bytě bez písemného souhlasu pronajímatele provádět stavební a obdobné úpravy a to ani na svůj náklad.
2. Nájemce si hradí drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a rovněž náklady spojené s běžnou údržbou. Rozsah drobných oprav je dán Pravidly vydanými pronajímatelem, s kterými se nájemce při podpisu této smlouvy seznámil. Pravidla jsou publikována na webových stránkách pronajímatele a správce. Dojde-li v budoucnu k úpravě rozsahu drobných oprav a běžné údržby kogentním právním předpisem, řídí se práva a povinnosti mezi nájemcem a pronajímatelem ve vztahu k rozsahu drobných oprav a běžné údržby tímto kogentním předpisem. Nájemce souhlasí s případnou úpravou domu nebo bytu dle ust. § 2259 obč. zák.
3. Nájemce se zavazuje hlásit pronajímateli neprodleně potřebu jiných (než drobných) oprav v bytě a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která by nesplněním této povinnosti vznikla.
4. V případě skončení nájmu nemá nájemce právo na refundaci případného zhodnocení bytové jednotky nebo jejího příslušenství. Jakékoliv zhodnocení se tedy děje pouze ve prospěch pronajímatele.

VI.

Podnájem a režim užívání bytu

1. V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
2. Pronajímatel tímto nesouhlasí s případným uzavřením podnájemní smlouvy dle ust. § 2275 odst.2) obč. zák. Pokud by přes tento nesouhlas byla podnájemní smlouva uzavřena, bude to považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy s možným následkem ukončení nájemního poměru výpovědí.
3. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli a pronajímatelem pověřeným osobám přístup do bytu a k technickým zařízením, za účelem provedení jejich údržby, popř. opravy a rekonstrukce, jakož i za účelem kontroly, zda nájemce plní své povinnosti podle ustanovení této smlouvy a příslušných právních předpisů, a to nejméně jedenkrát za kalendářní čtvrtrok.

VII.

Jiná ujednání

1. Nájemce je oprávněn zřídit v bytě sídlo podnikatelského subjektu či sídlo provozovny pouze s výslovným písemným souhlasem pronajímatele.
2. Účastníci této smlouvy se dohodli na nevyvratitelné právní domněnce, dle které se zásilka (vč. výpovědi) považuje za doručenou, byla-li doručována poštou na adresu předmětu této nájemní smlouvy, tj. bytu, nebo eventuálně pronajímateli dodatečně prokazatelně sdělenou. Nedojde-li k převzetí zásilky nájemcem, považuje se jako den doručení v tomto případě první den pokusu o doručení zásilky doručujícím orgánem a není rozhodné, zda se nájemce v této době na místě zdržoval. V případě, že si nájemce zásilku od doručujícího orgánu vyzvedne, považuje se za den doručení den, ve kterém si nájemce zásilku vyzvedl.

V případě, že nájemce požaduje doručování na adresu odlišnou od adresy bytu, je jeho povinností takovou adresu, na kterou má být doručováno písemně sdělit pronajímateli. O doručení zásilky na adresu sdělenou nájemcem platí shora uvedená nevyvratitelná právní domněnka o doručení písemnosti.

3. Nájemce prohlašuje, že při uzavření nájemní smlouvy převzal do užívání též plně funkční poštovní schránku a je povinen zajistit možnost doručování písemností na adresu bytu. Nájemce se zavazuje, že bude udržovat v řádném stavu poštovní schránku a označí ji svým jménem a příjmením, popř. firmou.

VIII.

Skončení nájmu

1. Nájem bytu na dobu neurčitou zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nebo písemnou výpovědí, popř. dalšími ze způsobů daných zákonem.
2. Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, ujednávají smluvní strany, že v tomto případě se nájem obnovuje na 1 rok pokud nájemce ke dni, kdy měl nájem bytu skončit, nemá splatný dluh na nájmu, na zálohách za služby, popř. na úhradách za služby.
3. Pro případ smrti nájemce pronajímatel **nesouhlasí** s přechodem nájmu na osoby jiné než specifikované v ust. § 2279 odst. 1) obč. zák.
4. V den, kdy nájem končí se nájemce zavazuje byt společně s příslušenstvím bytu vyklidit a vyklizený pronajímateli odevzdat se vším vybavením a zařízením a ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při řádném užívání a údržbě, pokud nebude při zániku nájmu dohodnuto jinak. O odevzdání bytu pronajímateli se vyhotoví písemný zápis. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání.

IX.

Závěrečné ustanovení

1. Smluvní strany výslovně prohlašují, že se s obsahem této smlouvy seznámily, nemají k němu žádných výhrad ani připomínek. Dále prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena svobodně, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho připojují své podpisy. Tato smlouva je sepsána ve 3 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a po jednom obdrží každá ze stran.
2. Tuto smlouvu lze měnit pouze písemnými číslovanými dodatky. Výši nájemného za vybavení bytu a záloh za služby je možné změnit rovněž prostřednictvím provedení změn v evidenčním listu, který nájemce a pronajímatel anebo jeho zástupce podepíše.

Za správnost vyhotovení: Bc. P. [redacted]

V BRNĚ dne 23. 1. 2017

STATUTÁRNÍ MĚSTO BRNO
MĚSTSKÁ ČÁST BRNO-SEVER
místostarosta
Bratislavská 70, 601 47 BRNO
-2-

Nájemce:

PAVLA LYBHOVÁ

Přílohy: - Evidenční list
- Zásady řádného užívání bytu



Armáda spásy
v České republice, z.s.
Petržilkova 2565/23
158 00 Praha 5, IČ: 40613411