

Nájemní smlouva

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

Pronajímatelem:

Statutární město Brno, se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

zastoupené Ing. Andreou Pazderovou, starostkou Městské části Brno – Královo Pole,

na základě čl. 13 odst. 2 a 3 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, ve znění pozdějších změn – Statutu města Brna, podepsáním nájemní smlouvy pověřen Ing. Aleš Kvíčala, 1. místostarosta Městské části Brno – Královo Pole dle usnesení č. 22R1/5 přijatého na 1. schůzi Rady městské části Brno – Královo Pole konané dne 2. 11. 2022

IČO: 449 92 785

DIČ: CZ44992785

bankovní spojení: č. ú.: 105933093/0300, v. s.: 311006

výkonem správy domu pověřen Odbor správy bytového a nebytového fondu Úřadu městské části Brno – Královo Pole

a

Nájemcem:

Diakonie ČCE – středisko v Brně

se sídlem: Hrnčířská 894/27, 602 00 Brno

zastoupené: Mgr. Lenkou Svobodovou

IČO: 485 15 752

DIČ: -----

I.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je byt č. 6, počet místností 2+1, situovaný ve ■ nadzemním podlaží domu č. p. 311, v Brně na ulici Kosmova č. or. 11, 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 v evidenčním listu tvořícím součást této smlouvy. Nájemce je povinen evidenční list bytu podepsat. Stav bytu a vybavení je podrobně uveden 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 od 01.01.2023 (den vzniku nájmu) do 31.12.2024.**
4. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce bude poskytovat předmětný byt pro ubytování dvou klientů registrované sociální služby Chráněné bydlení Ovečka (identifikátor služby 4535100), kdy s klienty této služby bude uzavřena v souladu s ustanovením § 51 zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, Smlouva o poskytování sociální služby Chráněného bydlení Ovečka. Neprodleně poté, kdy ukončí klient službu, bude na jeho místo přijat nový klient.

II.

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

1. Výše nájemného je stanovena dohodou a činí 114,18 Kč za 1 m² měsíčně.
2. Výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu je uvedena v Evidenčním listu. Nájemce se zavazuje hradit měsíčně nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu dle údajů v Evidenčním listu.
3. Výše zálohy za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu jsou sjednány dle údajů v Evidenčním listu a předpisů platných v době uzavření této smlouvy. Při změně okolností rozhodných pro stanovení výše zálohy je pronajímatel oprávněn výši zálohy přiměřeně upravit, a to počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodu pro tuto úpravu. Změna výše záloh za služby poskytované pronajímatelem musí být nájemci písemně oznámena nejméně 30 dnů předem.
4. Nájemné a zálohy na úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu jsou splatné měsíčně, a to do posledního dne příslušného měsíce, jehož se úhrady týkají, na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy. Za den úhrady se považuje den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
5. Nájemné a zálohy na úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu jsou splatné měsíčně, a to do posledního dne příslušného měsíce, jehož se úhrady týkají, na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy. Za den úhrady se považuje den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.
6. Úpravu nájemného a záloh pronajímatel provede vždy doručením nového evidenčního listu nájemci. Nový evidenční list se jeho doručením nájemci stává automaticky přílohou a nedílnou součástí této smlouvy. Nájemci bude zaslán nový evidenční list ve 3 vyhotoveních, přičemž nájemce se zavazuje neprodleně 2 podepsaná vyhotovení vrátit zpět pronajímateli.
7. Pronajímatel je povinen provést jedenkrát ročně vyúčtování záloh na úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, a to zpravidla do 30.04. následujícího roku. Nájemce je oprávněn se k tomuto vyúčtování písemně vyjádřit nejdéle do 30 dnů po doručení tohoto vyúčtování. Přeplatky a nedoplatky z tohoto vyúčtování jsou splatné nejpozději do 31.08. kalendářního roku, ve kterém bylo vyúčtování provedeno.
8. Nájemce souhlasí s tím, že případné přeplatky z vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu budou pronajímatelem započítány oproti případnému dluhu na nájemném nebo úhradách za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.
9. Dostane-li se nájemce do prodlení s placením nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu, bude mu pronajímatelem účtován úrok z prodlení v zákonné výši.
10. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré skutečnosti rozhodné pro stanovení nájemného a záloh na úhrady služeb (např. změny v počtu osob, které žijí v bytě),

a to do 7 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob.

Nesplní-li nájemce tuto povinnost oznámení přijetí nové osoby do domácnosti ani do dvou měsíců od okamžiku, kdy k jejímu přijetí do domácnosti došlo, 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 podmínky.

III.

Jistota

1. Nájemce složil při podpisu předchozí smlouvy uzavřené mezi smluvními stranami na předmět nájmu ve prospěch pronajímatele částku 15 450 Kč k zajištění řádné úhrady nájemného a úhrady jiných svých závazků vzniklých v souvislosti s nájemním vztahem založeným nájemní smlouvou (dále jen „jistota“). Pronajímatel uložil složené peněžní prostředky na svůj zvláštní účet, společný pro všechny nájemce, u peněžního ústavu. Nájemce výslovně prohlašuje, že výše uvedenou jistotu nežádá vyplatit v hotovosti, ale žádá o její převedení jako jistoty na základě této nájemní smlouvy. Obě smluvní strany tedy považují původně složenou jistotu za jistotu složenou podle této nové nájemní smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn tyto složené peněžní prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě jiných závazků nájemce vzniklých v souvislosti s nájemním vztahem založeným touto smlouvou vůči pronajímateli, a to v souladu s příslušnými právními předpisy (dále jen „užití jistoty“). Pronajímatel se zavazuje písemně informovat nájemce o užití jistoty shora uvedeným způsobem, a to ve lhůtě do dvaceti dnů, co k užití jistoty dojde.
3. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky složené pronajímateli do původní výše jistoty, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne zaslání písemného sdělení pronajímatele o užití jistoty nájemci.
4. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složenou jistotu ve výši zbývající po jejím užití, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli. Nájemce je povinen vystavit pronajímateli o vrácení jistoty písemné potvrzení.

IV.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje používat byt pouze za účelem ubytování klientů registrované sociální služby Chráněné bydlení Ovečka.
2. Nájemce je povinen do 7 dnů od uzavření této nájemní smlouvy zaslat pronajímateli a zároveň i správci domu identifikaci osob (jména, příjmení, data narození a státní příslušnost), které budou byt užívat. Případnou změnu je nájemce povinen v téže lhůtě ohlásit správci domu.
3. Nájemce bere na vědomí, že klientům registrované sociální služby Chráněné bydlení Ovečka, ubytovaným v předmětném bytě, nevzniká nárok na další řešení bytové situace ze strany pronajímatele, a to ani následným přidělením jiného obecního bytu.
4. 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

oprávněně požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil, nájemce nemůže žádat finanční vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila.

5. Smluvní strany se dohodly, že drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bude po celou dobu trvání nájmu zajišťovat a hradit nájemce, a to v souladu s platnou právní úpravou. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj finanční náhradu (účelně vynaložené náklady).
6. Nájemce je povinen na vyzvání umožnit pronajímateli vstup do bytu 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 bytu jeho vyklizení a uvedení do stavu způsobilého k řádnému 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.

V.

Zánik nájmu

1. Nájem bytu specifikovaného v čl. I této smlouvy skončí:
 - a) Písemnou dohodou pronajímatele a nájemce.
 - b) 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 byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem; způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí; užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno; nesplní-li nájemce povinnost oznámení přijetí nové osoby do domácností ani do dvou měsíců)
 - má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat
 - je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
 - c) 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 provozovat registrovanou sociální službu Chráněné bydlení Ovečka.
 - d) Uplynutím doby určité.

Smluvní strany si sjednaly odlišně od ustanovení § 2230 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. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby.
3. 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.
4. 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.

VI.

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.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že je nájemce povinen nejpozději 2 měsíce před skončením doby určité, na kterou byl nájem bytu 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 pronajímaného bytu 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.
5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a účinnosti dnem vzniku nájmu ve smyslu ust. čl. I, odst. 3 této smlouvy.
6. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a prohlašují, že je sepsána podle jejich pravé a skutečné vůle, srozumitelně, vážně a určitě, nikoli v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek, což potvrzují svými podpisy.

Řešení sporů

V případě, že mezi pronajímatelem a nájemcem vznikne jakýkoli majetkový spor z této smlouvy, včetně případného sporu o vyklizení, zavazují se jej řešit především dohodou. Pokud se takový spor nepodaří dohodou odstranit, pak každá ze smluvních stran může podat žalobu buď k soudu, nebo k rozhodci.

V případě rozhodčího řízení bude žaloba projednána a bude o ní rozhodnuto jediným rozhodcem panem JUDr. Bc. Martinem Kulhánkem, Ph.D., zapsaným v seznamu České advokátní komory pod ev. č. 8780, a pro případ, že by se tento rozhodcem z jakéhokoliv zákonného důvodu nestal, nebo by ztratil způsobilost k výkonu funkce rozhodce, panem JUDr. Janem Šimečkem, zapsaným v seznamu České advokátní komory pod ev. č. 15784. Rozhodčí řízení se zahajuje písemnou žalobou, která se podává na adresu: Sdružení rozhodců, a. s., Brno, Pražákova 1008/69, PSČ 639 00. Písemná forma žaloby je dodržena také tehdy, je-li tato zaslána v elektronické podobě umožňující nepochybnou identifikaci odesílatele, v takovém případě se žaloba podává na e-mailovou adresu: podatelna@sduzenirozhodcu.cz nebo do datové schránky, identifikátor: 9pjf8cu. Místo konání rozhodčího řízení je v Brně, řízení může být pouze písemné, ve věci však bude nařízeno ústní jednání vždy, když to rozhodce považuje za vhodné. Odměna rozhodce je splatná ke dni podání žaloby a činí 3 % z hodnoty předmětu sporu, minimálně však 1.500 Kč, za žalobu na vyklizení činí odměna rozhodce 3.000 Kč. K odměně rozhodce se připočítává DPH v zákonem stanovené výši. K nákladům rozhodčího řízení patří zejména odměna rozhodce, hotové výdaje účastníků a jejich zástupců, ušlý výdělek účastníků a jejich zákonných zástupců, náklady důkazů včetně soudního poplatku za dožádání soudu a paušální náhrady nákladů rozhodce za takové dožádání ve výši 1.000 Kč, tlumočné a odměna za zastupování. Soud na návrh kteréhokoliv účastníka může zrušit pravomocný rozhodčí nález z důvodů uvedených v zákoně. Návrh na zrušení rozhodčího nálezu soudem musí být podán do 3 měsíců od doručení rozhodčího nálezu té straně, která se zrušení rozhodčího nálezu domáhá, nestanoví-li zákon jinak.

Nedílnou součástí této smlouvy je:

- a) příloha č. 1 - Evidenční list

**DOLOŽKA dle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení),
ve znění pozdějších předpisů**

Uzavření této smlouvy bylo schváleno na 5. schůzi Rady městské části Brno – Královo Pole dne 11.01.2023, usnesení č. 23R5/31.

Předchozí souhlas Rady města Brna s pronájmem bytu byl Radě městské části Brno – Královo Pole vydán na R9/021. schůzi RMB ze dne 01.03.2023.

V Brně dne: 15. 03. 2023

21. 03. 2023

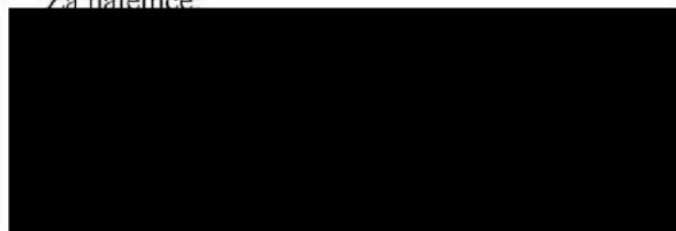
Za pronajímatele:



Ing. Aleš Kvíčala

místostarosta MČ Brno-Královo Pole

Za nájemce:



Diakonie ČCE – středisko v Brně

EVIDENČNÍ LIST

pro výpočet nájemného dle obecně platných předpisů platný od 01.01.2023

Správce nemovitosti, zpracovatel osobních údajů: ÚMČ Brno - Královo Pole

Osobní údaje jsou zpracovány za účelem plnění smlouvy a v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 (GDPR)

Adresa správce (provozovny)ÚMČ Brno - Královo Pole
Palackého tř. 1365/59

612 93 Brno

AdresátDiakonie ČCE - středisko v Brně
Hrnčářská 0/27

602 00 Brno

Potvrzuji správnost údajů v tomto evidenčním listě a jsem si vědom(a) povinnosti neprodleně hlásit veškeré změny v údajích tohoto evidenčního listu, zejména pak změnu počtu osob, užívajících tento prostor a to bez zbytečného odkladu; neučiní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.

Za účelem operativní komunikace při řešení úkolů souvisejících s plněním smlouvy uvede nájemce následující kontakty:

Telefon: _____

E-mail: _____

.....
Nájemce

Brno dne 13.03.2023

.....
Za pronajímatele