

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. OB/Drobného 64 práh/9/24/70.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. Martin Cibula, 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

1. Práh jižní Morava, z.ú.

se sídlem Tuřanská 199/12, 620 00 Brno
k podpisu oprávněna paní PeaDr. Blanka Veškrnová, ředitelka organizace
IČ: 70288101
jako nájemce (dále jen „nájemce“)

I.

Předmět nájemní smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu **byt č. 11** o velikosti 2+1, nacházející se v 6. NP bytového domu č. p. 319, č. or. **64 na ulici Drobného**, v obci Brno, část obce Černá Pole, postaveného na pozemcích parc. č. 3550, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno – město, na listu vlastnictví č. 10001, pro KÚ Černá Pole, obec Brno (dále jen byt).
2. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do užívání byt specifikovaný výše se všemi jeho součástmi náležejícími k bytu, na základě ustanovení R9/107 schůze RMB konané dne 20.11.2024 a 9/70. schůze RMČ konané dne 16.10.2024 a 9/88. schůze RMČ konané dne 12.03.2025.
3. Vnitřní vybavenost a zařízení bytu jsou uvedeny v Evidenčním listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.
4. Byt byl pronajat k poskytování sociální služby chráněné bydlení.

II.

Délka trvání smlouvy

1. Nájem se uzavírá s účinností **od 01.04.2025 na dobu určitou do 31.03.2026.**
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 177,12 Kč/m²/měsíc (slovy jedno sto sedmdesát sedm korun dvanáct haléřů 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. Smluvní strany se dohodly, že výše uvedené nájemné bude každoročně k 01.07. upravováno o míru inflace vyhlášenou ČSÚ pro daný rok. V případě záporné míry inflace upravováno nebude.
3. 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 s ohledem na očekávanou spotřebu, počet osob v bytě a podle právních předpisů.
4. 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. Vznikne-li na úhradách za

služby přeplatek, je pronajímatel povinen tento přeplatek nájemci vrátit. Splatnost vyúčtování služeb je dána příslušnými platnými právními předpisy. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit výši dohodnutých záloh na služby, a to v souvislosti se zvýšením cen za toto plnění (služby a energie) od jejich dodavatelů nebo na základě skutečné spotřeby nájemce. Toto zvýšení je pronajímatel povinen oznámit nájemci písemně předem.

5. 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.
6. V případě prodloužení nájmu 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 nula násobku měsíčního nájemného, 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. 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.

Režim užívání bytu

1. 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 se zavazuje poskytnout pronajímateli při podpisu této smlouvy svůj emailový a telefonní kontakt a tyto v případě změny aktualizovat.
2. Účastníci této smlouvy se dohodli na nevratitelné 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 nevratitelná právní domněnka o doručení písemností.
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 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 jeden 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. 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 třech stejnopisech, z nichž každý účastník obdrží po jednom, jeden stejnopis obdrží Oddělení správy budov pronajímatele.
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.

Yweta Dubš

Za správnost vyhotovení:

17-03-2025

V Brně dne.....

Pro

Práh jižní Morava, z.ú. ©
Tuřanská 12, 602 00 BRNO

Příloha: - Evidenční list

EVIDENČNÍ LIST

pro výpočet nájemného dle obecně platných předpisů platný od 01.04.2025

Vlastník

Statutární město Brno, Bratislavská 251/70, 601 47 Brno, IČO: 44992785

Adresa správce (provozovny)

Statutární město Brno

Bratislavská 265/71

602 00 Brno

Adresát

Práh jižní Morava, z.ú.

Tuřanská 199/12

620 00 BRNO - Česká republika

DS: bt5cnwi

Bank. spojení pronajímatele		000000-7227850247/0100	
Uživatel	Práh jižní Morava, z.ú.	IČ	70288101
Druh NV	Dle zákona		
Adresa	DROBNÉHO 319/64 602 00 Brno	Kategorie	nejedná se o byt se sníženou kvalitou
Číslo prostoru	11 byt	Velikost	2+1
Variabilní symbol	0319042011	Příslušenství	Základní
Číslo jednací smlouvy	OB/Drobného 64 Práh/9/24/70.RMČ/MF	Podlaží	6
Počet osob pro služby	2	Bezbariérový přístup	Ne
Smlouva od	01.04.2025	Počet osob evidenční	0
Do	31.03.2026	Směrné číslo	35
Výpočet nájemného	Dohodnutá sazba za m2 (prostor)	Napětí	230
Komíny	0	Výtah	A
Druh výpočtu penále	Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)	Topení	ústřední
Splatnost	30.04.2025	STA	1
		Sazba za m2	177,12

Výměr úhrad za užívání bytu (služeb)

Položka	Částka Kč	Výpočet	Os.	Platba
Nájemné	12 247,00	V Dohoda za m2		Platební příkaz
Vybavení prostoru	35,00	V Dle životnosti		Platební příkaz
Sleva nájemné 13%	-1 592,00	V Stanoveno		Platební příkaz
Vodné stočné	480,00	S Dohoda za osobu	2	Platební příkaz
Teplo	2 000,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Teplá voda	2 000,00	S Dohoda za osobu	2	Platební příkaz
Úklid	300,00	S Dohoda za osobu	2	Platební příkaz
Výtah	140,00	S Dohoda za osobu	2	Platební příkaz
STA	10,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Společná elektřina	80,00	S Dohoda za osobu	2	Platební příkaz
Nájemné celkem	10 690,00			
Služby celkem	5 010,00			
Měsíční předpis celkem	15 700,00			
Platební příkaz	15 700,00			

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
balkón	nevytápěno	2,00	0,00	0,00	0,00	1,00
sklepní kóje	nevytápěno	2,50	0,00	0,00	0,00	1,25
WC (v bytě)	nepřímé ÚT	1,40	0,00	1,40	0,84	1,40

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
koupelna	ústřední	3,80	0,00	3,80	3,80	3,80
předsíň	ústřední	8,70	0,00	8,70	8,70	8,70
kuchyň	ústřední	12,00	0,00	12,00	12,00	12,00
pokoj 1	ústřední	20,00	0,00	20,00	20,00	20,00
pokoj 2	ústřední	21,00	0,00	21,00	21,00	21,00
Celkem		71,40	0,00	66,90	66,34	69,15

Rozpis vybavení prostoru

Název	Výr.číslo	Pořízeno	Počet	Cena Kč	Opot.%	Za měsíc Kč
baterie dřezová	DN22832	01.11.2022	1 ks	2 231,00	0,00	0,00
baterie sprchová	DN22832	01.11.2022	1 ks	2 755,00	0,00	0,00
baterie umyvadlová	DN22832	01.11.2022	1 ks	2 215,00	0,00	0,00
Dlažba	DN22832-6m2	01.11.2022	1 ks	3 036,00	0,00	0,00
Měřič tepla	caloric WB	23.10.2014	5 ks	0,00	10,00	25,00
sprch.vanička	ref	14.10.2016	1 ks	3 000,00	0,00	0,00
STA	84010	01.01.1996	1 ks	0,00	0,00	0,00
umyvadlo	DN22832	01.11.2022	1 ks	1 494,00	0,00	0,00
vestavěná skříň - 5	70		2 ks	0,00	5,00	10,00
VNITŘNÍ OBKLADY	14,74 m2	14.10.2016	1 ks	4 422,00	0,00	0,00
VNITŘNÍ OBKLADY	DN22832-28m2	01.11.2022	1 ks	10 948,00	0,00	0,00
vodoměr SV (r.2012)	77409267	04.04.2023	1 ks	0,00	20,00	0,00
vodoměr TUV (r.2012)	64845787	12.11.2019	1 ks	0,00	20,00	0,00
WC mísa kombi	DN22832	01.11.2022	1 ks	6 323,00	0,00	0,00
Celkem						35,00

Seznam osob

Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
Praha Jižní Morava, z.ú.		Nájemce	01.04.2025		

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; neúčinní-li to nájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil