

Nájemní smlouva

uzavřená podle ust. § 2201 – 2234 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, mezi:

Statutárním městem Brnem, městskou částí Brno-Řečkovice a Mokrá Hora

se sídlem Palackého nám. 11, 621 00 Brno

zastoupeným Mgr. Bc. Markem Viskotem, starostou městské části

IČO: 44992785

jako **pronajímatelem**

a

Sportovním oddílem Basketbal SK Královo Pole o.s.

se sídlem Vodova 108, 612 00 Brno

zastoupeným Richardem Foltýnem, předsedou představenstva

IČO: 64327086

jako **nájemcem**

I.

Statutární město Brno je vlastníkem domu Novoměstská 15 v Brně, č. p. 1442 v k. ú. Řečkovice, který byl přílohou č. 4 Statutu města Brna svěřen do správy městské části Brno-Řečkovice a Mokrá Hora.

II.

Pronajímatel touto smlouvou pronajímá nájemci na základě usnesení Rady města Brna R6/143 ze dne 25. 6. 2014 jednopokojový byt č. 11 v 4. nadzemním podlaží tohoto domu. Nájem bytu se sjednává **na dobu neurčitou od 1. 10. 2014.**

Popis bytu, jeho rozměry a vybavení, jsou uvedeny v Evidenčním listu, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy a tvoří její přílohu č. 3.

III.

Práva a povinnosti

1. Nájemce je oprávněn byt používat pouze pro ubytování hráček sportovního oddílu a jejich rodinných příslušníků. Pronajímatel dává nájemci souhlas k uzavírání podnájemních smluv s těmito osobami. Kopii podnájemní smlouvy je nájemce povinen zaslat pronajímateli do tří dnů od uzavření s uvedením počtu a jmen osob, které budou byt užívat, a případnou změnu ihned ohlásit pronajímateli.
2. Pronajímatel je oprávněn požadovat přístup do bytu za účelem kontroly, zda nájemce užívá byt řádným způsobem, nebo v případě, že pronajímatel hodlá provádět opravy či stavební úpravy bytu nebo domu. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě pronajímateli nebo jím pověřené osobě tento přístup umožnit. Dále je povinen takto zpřístupnit byt z důvodu provedení instalace a údržby zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i za účelem odpočtu naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.
3. Nájemce je povinen pečovat o byt tak, aby nevznikala škoda. Drobné opravy v bytě a běžnou údržbu provádí nájemce na své náklady v rozsahu, který je vymezen v příloze č. 1, tvořící nedílnou součást této smlouvy.
4. Nájemce je povinen do 30 dnů po skončení nájmu zajistit vyklizení bytu a uvést jej do stavu způsobilého k řádnému užívání s přihlédnutím k běžnému opotřebení a v tomto stavu jej předat pronajímateli.

IV.

Placení nájemného

1. Základní měsíční nájemné je stanoveno ve výši 80,- Kč/m². Výše záloh za služby spojené s užíváním bytu a cena za tyto služby je stanovena v souladu s platnými předpisy. Výše nájemného a záloh za služby spojené s užíváním bytu je uvedena v Evidenčním listu, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. Zálohy na služby mohou být změněny při změně cen dodavatelů těchto služeb nebo při změně okolností rozhodných pro jejich stanovení (např. při změně počtu osob užívajících byt).
2. Kromě základního měsíčního nájemného je nájemce povinen hradit pronajímateli i nájemné za vybavení bytu. Jeho výše se vypočte způsobem uvedeným v příloze č. 2, tvořící nedílnou součást této smlouvy, a je uvedena v Evidenčním listu, který tvoří přílohu č. 3 této smlouvy.
3. Nájemce se zavazuje platit měsíční nájemné včetně záloh na služby spojené s užíváním bytu nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se platí nájemné. Platby budou hrazeny bez ohledu na to, zda je byt fakticky užíván, tj. i v době, kdy nájemce nebude mít k bytu uzavřenu žádnou podnájemní smlouvu.
4. Ocitne-li se nájemce v prodlení s úhradou nájemného, záloh za služby či nedoplatku z vyúčtování služeb, je povinen zaplatit pronajímateli úrok z prodlení nebo poplatek z prodlení v zákonné výši.
5. Zálohy za služby je pronajímatel povinen jednou ročně vyúčtovat ve lhůtách daných platnými předpisy.
6. Pronajímatel je oprávněn sjednané nájemné zvýšit způsobem stanoveným v § 2249 občanského zákoníku.

V.

Nájem bytu skončí:

1. písemnou dohodou pronajímatele a nájemce,
2. písemnou výpovědí ze strany pronajímatele v tříměsíční výpovědní lhůtě,
3. písemnou výpovědí ze strany nájemce v tříměsíční výpovědní lhůtě,
4. písemnou výpovědí ze strany pronajímatele či nájemce bez výpovědní doby, porušuje-li druhá strana zvláště závažným způsobem své povinnosti a tím působí druhé straně značnou újmu.

VI.

Tato smlouva je vypracována ve čtyřech vyhotoveních, každá smluvní strana obdrží dvě vyhotovení. Smluvní strany prohlašují, že si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí, což stvrzují svými podpisy. Změny a doplňky této smlouvy lze sjednat pouze písemnou dohodou smluvních stran. Smlouva nabývá platnosti a účinnosti podpisem smluvních stran.

V Brně dne: 28.8.2014

V Brně dne: 28.8.2014

pronajímatel

nájemce

Doložka dle ust. § 41 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)

Uzavření této nájemní smlouvy bylo schváleno 61. schůzí Rady městské části Brno-Řečkovice a Mokrý Hora dne 20. 8. 2014.

Příloha č. 1
Vymezení drobných oprav a běžné údržby

- (1) Za drobné opravy se považují opravy bytu a jeho vnitřního vybavení, pokud je toto vybavení součástí bytu a je ve vlastnictví pronajímatele, a to podle věcného vymezení nebo podle výše nákladu.
- (2) Podle věcného vymezení se za drobné opravy považují tyto opravy a výměny:
 - a) opravy jednotlivých vrchních částí podlah, opravy podlahových krytin a výměny prahů a lišt,
 - b) opravy jednotlivých částí oken a dveří a jejich součástí a výměny zámků, kování, klik, rolet a žaluzií,
 - c) výměny elektrických koncových zařízení a rozvodných zařízení, zejména vypínačů, zásuvek, jističů, zvonků, domácích telefonů, zásuvek rozvodů datových sítí, signálů analogového i digitálního televizního vysílání a výměny zdrojů světla v osvětlovacích tělesech,
 - d) výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu s výjimkou hlavního uzávěru pro byt,
 - e) opravy uzavíracích armatur na rozvodech vody, výměny sifonů a lapačů tuku,
 - f) opravy indikátorů vytápění a opravy a certifikace bytových vodoměrů teplé a studené vody.
- (3) Za drobné opravy se dále považují opravy vodovodních výtoků, zápachových uzávěrek, odsavačů par, digestoří, mísicích baterií, sprch, ohřívačů vody, bidetů, umyvadel, van, výlevek, dřezů, splachovačů, kuchyňských sporáků, pečicích trub, vaříčů, infrazářičů, kuchyňských linek, vestavěných a přistavěných skříní. U zařízení pro vytápění se za drobné opravy považují opravy kamen na tuhá paliva, plyn a elektřinu, kotlů etážového topení na pevná, kapalná a plynná paliva, včetně uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostátů etážového topení; nepovažují se však za ně opravy radiátorů a rozvodů ústředního vytápění.
- (4) Za drobné opravy se považují rovněž výměny drobných součástí předmětů uvedených v odstavci 3.
- (5) Podle výše nákladu se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny součástí jednotlivých předmětů tohoto vybavení, které nejsou uvedeny v odstavcích 2 a 3, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 500 Kč. Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy. Náklady na dopravu a jiné náklady spojené s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy, se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají, jsou však součástí ročního limitu podle odstavce 6.
- (6) Součet nákladů za drobné opravy uvedené v odstavcích 2 až 5 nesmí přesáhnout částku 70 Kč/m² podlahové plochy bytu za kalendářní rok, včetně nákladů na dopravu a jiných nákladů spojených s opravou, pokud jsou uvedeny v daňovém dokladu o provedení opravy.
- (7) Podlahovou plochou bytu se pro účely této smlouvy rozumí součet podlahových ploch bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžií a teras se započítává pouze jednou polovinou.

- (8) Náklady spojené s běžnou údržbou bytu jsou náklady na udržování a čištění bytu, které se provádějí obvykle při delším užívání bytu. Jsou jimi zejména pravidelné prohlídky a čištění předmětů uvedených v odst. 3 (plynospotřebičů apod.), malování včetně opravy omítek, tapetování a čištění podlah včetně podlahových krytin, obkladů stěn, čištění zanesených odpadů až ke svislým rozvodům a vnitřní nátěry.

Příloha č. 2 Nájemné za vybavení bytu

- (1) Měsíční výše nájemného za vybavení bytu se určí jako jedna dvanáctina částky vypočtené ročním procentem opotřebení z pořizovacích nákladů.
- (2) Pořizovací náklady tvoří cena vybavení, za kterou bylo zakoupeno, včetně nákladů na dopravu a montáž v bytě a po dohodě s nájemcem i případné další prokazatelné náklady.
- (3) U vybavení bytu neuvedeného v odst. 5, kterým pronajímatel po dohodě s nájemcem byt vybaví, se výše sjednaného nájemného stanoví předem dohodou.
- (4) Po uplynutí životnosti vybavení bytu uvedeného v odst. 5 nebo v případech, kdy není známa pořizovací cena a datum jeho pořízení, je nájemné stanoveno dle odst. 6.

- (5) Roční procento opotřebení a životnost vybavení bytu podle odst. 1 činí:

	Roční opotřebení v %	Životnost v letech
sporák, vaříč	6,6	15
kuchyňská linka	5	20
vestavěná skříň	5	20
el. boiler	10	10
průtokový ohřívač vody	10	10
zdroj tepla užívaný jednotlivým nájemcem bytu k vytápění	5	20
zařízení pro měření spotřeby vody	20	5

- (6) Maximální měsíční nájemné v případech podle odst. 4 činí:

sporák	10,- Kč,
kuchyňská linka	10,- Kč,
ostatní vybavení	5,- Kč za každou věc.