

Nájemní smlouva

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

mezi

Pronajímatelem: Statutární město Brno, městská část Brno-střed
jednajícím prostřednictvím: **Bc. Martina Landy, starosty MČ BS**
sídlo: **Dominikánská 2, 601 69 Brno**
IČ: **449 92 785 01**
zastoupeným: Správa nemovitostí městské části Brno-střed
sídlo: Dominikánská ul. 2, 601 69 Brno
provozovna: Měniňská 4, 602 00 Brno
Na základě plné moci ze dne 21.02.2018 je k podpisu nájemní smlouvy oprávněna

a

Nájemcem: **Armáda spásy v České republice, z. s.**
jednajícím prostřednictvím: [redacted]
sídlo: **Petržilkova 2565/23, Stodůlky, 158 00 Praha**
IČ: **406 13 411**

I.

Předmět nájmu

1. Předmětem nájmu je obytná buňka č. 21, sestávající se z jednoho pokoje a dále společného příslušenství – tj. kuchyně a sociálního zařízení umístěných ve stejném podlaží domu, situovaná ve 2. podlaží domu č.p. 226, v Brně na ulici Bratislavská, č. or. 40, jehož vlastníkem je Statutární město Brno.
2. Přesná výměra, rozsah vybavení a zařízení obytné buňky, výše nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním obytné buňky nebo s ním související služby (zálohy na ně), jsou uvedeny ve výpočtovém listu tvořícím součást této smlouvy (dále jen výpočtový list). Stav obytné buňky a vybavení je podrobně uveden v Protokolu o předání a převzetí obytné buňky. Nájemce prohlašuje, že znal stav obytné buňky již při uzavření smlouvy, popř. že byl pronajímatelem včas a řádně vyzván k prohlídce obytné buňky. Dnem vzniku nájmu je nájemci současně zpřístupněna obytná buňka.
3. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci výše popsanou obytnou buňku do nájmu
- **na dobu určitou od 01.09.2018 (den vzniku nájmu) do 31.08.2020**

na základě souhlasu vydaného: MCBS/2018/0138090/STRM

způsob nabytí: schválení uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou

4. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce poskytne předmětnou obytnou buňku do podnájmu osobám zařazeným do projektu „Prevence bezdomovectví“, jehož cílem je podpora jednotlivců a rodin ohrožených sociálním vyloučením, a to za účelem bydlení.
5. Konkrétní osoby, kterým bude obytná buňka přenechána do podnájmu, vybere „poradní sbor“, který je tvořen zástupci pronajímatele a nájemce. Podrobnosti upravuje Smlouva o spolupráci uzavřená mezi pronajímatelem a nájemcem.
Následná podnájemní smlouva bude uzavřena mezi nájemcem a podnájemcem.

II.

Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním obytné buňky

1. Výše nájemného je stanovena dohodou a činí 15,98 Kč za 1 m² měsíčně. Nájemné bude každoročně k 01.07. zvyšováno o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen oznámenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok.
2. Strany si ujednaly, že pronajímatel zajistí nezbytná plnění spojená s užíváním obytné buňky 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 obytné buňce 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. Nezaplátí-li nájemce nájemné a zálohy na úhrady služeb ve stanoveném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení, popř. zákonný poplatek 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 námitky. 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 žijí s nájemcem v obytné buňce), 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, může to být důvodem výpovědi z nájmu obytné buňky. Celkový počet osob bydlících v obytné buňce však vždy musí být přiměřený její velikosti, tak aby neporušoval hygienické podmínky.

III.

Povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje používat obytnou buňku pouze za účelem jejího podnájímání osobám zařazeným do projektu „Prevence bezdomovectví“ a vybraným „poradním sborem“.
2. Kopii podnájemní smlouvy je nájemce povinen zaslat do 7 dnů od jejího uzavření pronajímateli a zároveň i správci domu, a to s uvedením identifikace osob (jména, příjmení, data narození a státní příslušnost), které budou obytnou buňku užívat. Případnou změnu je nájemce povinen v téže lhůtě ohlásit správci domu.
3. Nájemce bere na vědomí, že zařazením osob do projektu „Prevence bezdomovectví“, popř. uzavřením podnájemní smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem, nevzniká podnájemci nárok na další řešení bytové situace ze strany pronajímatele a to ani následným přidělením jiné obytné buňky, popř. obecního bytu.
4. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v obytné buňce 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 obytné buňky zvýšila.

5. Nájemce se zavazuje provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním obytné buňky, 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.
6. Nájemce je povinen na vyzvání umožnit pronajímateli vstup do obytné buňky za účelem provedení kontroly jejího 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 obytné buňky její 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.

IV.

Zánik nájmu

1. Nájem obytné buňky specifikované 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; poškozují-li obytnou buňku nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem; způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí; užívá-li neoprávněně obytnou buňku jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno; nesplní-li nájemce povinnost oznámení přijetí nové osoby do domácnosti ani do dvou měsíců)
 - má-li být obytná buňka vyklizena, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s obytnou buňkou nebo domem, ve kterém se obytná buňka nachází, naložit tak, že obytnou buňku 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 k realizaci projektu „Prevence bezdomovectví“.
 - d) Uplynutím doby určité.

Smluvní strany si sjednaly odlišně od ustanovení § 2230 občanského zákoníku toto: Užívá-li nájemce obytnou buňku i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu obytnou buňku odevzdal, **neplatí to**, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně. Nájem obytné buňky 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 ustanovením § 2228 občanského zákoníku.

V.

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

Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením č. RMČ/2018/201/44, písm. u/ RMČ Brno-střed ze dne 06.08.2018.

VI.

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. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že je nájemce povinen nejpozději 2 měsíce před skončením doby určité, na kterou byl nájem obytné buňky 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 pronajímané obytné buňky specifikované v čl. I této smlouvy, které byly uzavřeny mezi smluvními stranami.
4. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel dva. Všechny čtyři stejnopisy mají platnost originálu. Změny a doplňky této smlouvy lze sjednat pouze písemnou dohodou smluvních stran.
5. Tato smlouva nabývá 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 .

V Brně dne: 17.08.2018

V Brně dne: 20.08.2018

Pronajímatel: Nájemce: