

## Smlouva o nájmu bytu

uzavřená dle ust. § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,  
ve znění pozdějších předpisů

Smluvní strany:

- Městské divadlo Brno, příspěvková organizace**  
se sídlem Lidická 1863/16, 602 00 Brno  
zastoupená ředitelem Stanislavem Mošou  
IČO: 00101397  
DIČ: CZ00101397  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně oddíl Pr, vložka 35  
(jako správce objektu a **pronajímatel**)
- Brixton-gastro, s.r.o.**  
se sídlem Školní 560/3, 664 47 Střelice  
zastoupená jednatelkou Ing. Marcelou Pavlíčkovou  
IČO: 26247313  
DIČ: CZ26247313  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně oddíl C, vložka 39699  
(jako **nájemce**)  
Kontaktní osoba: Ing. Marcela Pavlíčková, tel. [REDACTED]

### Článek I. Úvodní ustanovení

Statutární město Brno je vlastníkem nemovitosti – pozemku parc. č. 3656/1, jehož součástí je stavba, budova č. popisné 1862, objekt občanské vybavenosti (adresa místa Lidická 1862/14), k. ú. Černá Pole, obec Brno, zapsané na listu vlastnictví č. 10001 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, katastrální pracoviště Brno-město. Tato nemovitost byla statutárním městem Brnem (jako zřizovatelem) předána zřizovací listinou k hospodaření Městskému divadlu Brno, příspěvkové organizaci, která vykonává správu předmětného objektu a práva a povinnosti pronajímatele a je oprávněna svým jménem uzavírat smlouvy o nájmu bytu.

### Článek II. Předmět a účel nájmu

- V 1. poschodí objektu specifikovaného v článku I se nachází byt, který tvoří: dva pokoje, kuchyň, předsíň, WC, sprchový kout a místnost bez přímého osvětlení (sklad) o celkové výměře 87,50 m<sup>2</sup>. Byt je vytápěn ústředním topením se samostatným plynovým kotlem na vytápění a teplou vodu.
- Předmětem nájmu dle této smlouvy je vyčleněná **část bytu** specifikovaného výše v odst. 1 (dále jen byt) v rozsahu:

<b>místnost</b>	<b>výměra m<sup>2</sup></b>
pokoj	29,00
pokoj	17,00
kuchyň	12,00
předsíň	11,00
WC	2,00
sprchový kout	1,50
Ostatní (místnost bez přímého osvětlení) 15,00 m <sup>2</sup> - není předmětem nájmu	zůstává pro potřeby pronajímatele jako sklad
<b>K pronájmu 87,50 m<sup>2</sup> – 15 m<sup>2</sup></b>	<b>72,50 m<sup>2</sup></b>

3. Popis bytu a vybavení bytu, které je předmětem nájmu, je uvedeno v evidenčním listu, který je součástí této smlouvy.
4. Předmět nájmu je pronajímán pro účely bydlení dojíždějících zaměstnanců nájemce – nájemce provozuje v areálu Městského divadla Brno divadelní restaurace a bufety, kde musí být zajištěn provoz do pozdních nočních hodin.
5. Kontaktní osobou pronajímatele ve věcech předání a převzetí předmětu nájmu a předání klíčů je pan Michal Kočička, správce budov, tel. [REDAKCE]. Nájemce převzal byt již na základě přechozí smlouvy.

### **Článek III. Doba nájmu**

Smlouva se uzavírá na dobu určitou od 1. 10. 2018 do 30. 9. 2019.

### **Článek IV. Výše a způsob úhrady nájemného a nákladů za poskytované služby**

1. Výše nájemného činí **89,175 Kč/m<sup>2</sup>** podlahové plochy bytu / měsíc.  
(po promítnutí míry inflace za rok 2017:  $87 + 2,5\% (2,175) = 89,175$ )

Na základě přechozí nájemní smlouvy ze dne 29. 9. 2017 uzavřené na dobu od 1. 10. 2017 do 30. 9. 2018 na užívání bytu, který je předmětem nájmu dle této smlouvy, provedl nájemce v roce 2017 se souhlasem pronajímatele na své náklady opravy pronajímaného bytu (oprava podlah, elektroinstalace, omítek, vymalování, repase dveří) a vybudování sprchového koutu. Proto pronajímatel při stanovení výše nájemného nadále vychází z dříve stanovené částky 87,- Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu/měsíc (pro byt se sníženou kvalitou), která je navýšena o míru inflace za rok 2017.

Výpočet nájemného za pronajímaný byt a vyčíslení nájemného za vybavení bytu je uvedeno v evidenčním listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné vždy k 1. 7. každého kalendářního roku o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen za předchozí kalendářní rok zveřejněnou Českým statistickým úřadem.

2. Nájemce bude dále hradit náklady za spotřebovanou elektřinu a plyn.

3. Úhrada nákladů za plnění poskytovaná s užíváním bytu - služby (zálohy na vodu, úklid společných prostor, osvětlení společných prostor, atd.) jsou řešeny v evidenčním listu, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
4. Smluvní strany se dohodly, že nájemné a stanovené zálohy na náklady za plnění poskytovaná s užíváním bytu budou průběžně hrazeny nejpozději do 15. dne příslušného měsíce (na který se nájem vztahuje), a to na pokladně MDB nebo na účet pronajímatele vedený u Komerční banky Brno – město, č. ú.: [REDACTED], variabilní symbol [REDACTED].
5. Zálohy na služby spojené s užíváním bytu pronajímatel vyúčtuje nájemci vždy 1x ročně v termínu dle zvláštních právních předpisů.
6. Nájemce je povinen nahlásit pronajímateli bez zbytečného odkladu, nejpozději do 15 dnů, veškeré změny v počtu osob bydlících v bytě, případně i další skutečnosti rozhodné pro stanovení výše záloh na služby spojené s užíváním bytu. Za prodlení s nepeněžitým plněním může pronajímatel požadovat úhradu pokuty dle zákona č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů (50,- Kč denně).
7. Nezaplatí-li nájemce nájemné, zálohy na služby nebo nedoplatky z vyúčtování služeb do 5 dnů po jejich splatnosti, může pronajímatel nájemci vyúčtovat z dlužné částky zákonný úrok z prodlení.

#### **Článek V. Práva a povinnosti nájemce**

1. Nájemce je povinen užívat byt s péčí řádného hospodáře, zacházet šetrně se zařizovacími předměty, kterými je byt vybaven, provádět na vlastní náklady běžnou údržbu bytu a drobné opravy v souladu s nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy.
2. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli potřebu těch oprav, které má provést pronajímatel a umožnit provedení oprav, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.
3. Nájemce nesmí provádět v bytě stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Provedení dohodnutých oprav na náklady nájemce je upraveno v článku IV smlouvy.
4. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele pronajatý byt přenechat do podnájmu jiné osobě.
5. Nájemce odpovídá za škody, které v době užívání na předmětu nájmu způsobí. V případě, že nájemce způsobí svým zaviněním v bytě škody, je povinen vše uvést do původního stavu, případně jím způsobené škody pronajímateli uhradit.
6. Nájemce je povinen při užívání bytu respektovat pravidla občanského soužití, zejména dodržovat noční klid a nepůsobit žádné potíže ostatním nájemníkům v domě.
7. Nájemce umožní pronajímateli po předchozím oznámení přístup do místnosti označené jako „ostatní“, která slouží jako sklad pronajímatele.

**Článek VI.**  
**Práva a povinnosti pronajímatele**

1. Pronajímatel je povinen zajistit nájemci nerušený výkon jeho práv spojených s užíváním bytu.
2. Pronajímatel má právo po předběžné dohodě s nájemcem ke vstupu do bytu za účelem kontroly a provedení potřebných oprav.

**Článek VII.**  
**Skončení nájmu**

1. Nájem lze ukončit:
  - písemnou dohodou smluvních stran;
  - v případě neplacení nájemného a služeb bude nájemní vztah ukončen dle § 2228 občanského zákoníku, tj. výpovědí bez výpovědní doby, nezaplatí-li nájemce nájemné ani do splatnosti příštího nájemného.
2. Při skončení nájmu je nájemce povinen být řádně předat pronajímateli. Nájemcem provedené opravy a úpravy zůstávají součástí bytu.

**Článek VIII.**  
**Závěrečná ustanovení**

1. Vztahy touto smlouvou neupravené se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
2. Změny a doplňky této smlouvy musí být provedeny písemnou formou.
3. Smlouva je sepsaná ve dvou stejnopisech, každá smluvní strana obdrží jedno vyhotovení.
4. Pronajímatel tuto smlouvu zveřejnění v registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v platném znění. Pronajímatel je povinným subjektem podle tohoto zákona.
5. Smluvní strany si smlouvu přečetly, s jejím obsahem souhlasí a na důkaz toho připojují své podpisy.

V Brně dne 1. 10. 2018

za Městské divadlo Brno, příspěvkovou  
organizaci (pronajímatel):

za Brixton-gastro, s.r.o. (nájemce):

.....  
Stanislav Moša, ředitel

.....  
Ing. Marcela Pavlíčková, jednatelka