

NÁJEMNÍ SMLOUVA č. NP/OB/18/KI

o nájmu bytu, kterou uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku

1. Statutární město Brno, Městská část Brno-sever
zastoupená Mgr. Martinem Malečkem
se sídlem: Bratislavská 70, 601 47 Brno
IČO: 44992785
bank.spojení: KB Brno-Černá Pole, č.úctu: 7227850247/0100
jako pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)

a

2. OLSAN s.r.o.
IČ: 262 97 540
Sídlo: Školní 554/3, Soběšice, 644 00 Brno
Jednatel: Metoděj Olšan, dat.nar. [REDACTED]
jako nájemce (dále jen „nájemce“)

I.

Předmět nájemní smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci do nájmu byt č. 2, o velikosti 1+1, nacházející se v 1. NP bytového domu č. p. 160, č. or. 14 na ulici Bieblova, v obci Brno, část obce Černá Pole, postaveného na pozemcích parc. č. 410, 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 usnesení 7/84. schůze Rady městské části Brno-sever konané dne 04.10.2018.
3. Vnitřní vybavenost a zařízení bytu jsou uvedeny v Evidenčním listu, který je nedílnou součástí této smlouvy.

II.

Délka trvání smlouvy

1. Nájem se uzavírá s účinností od 01.11.2018 na dobu určitou po dobu oprav nebytového prostoru č. 601 v bytovém domě nám.SNP 16, Brno
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 8067,39 Kč/rok a sestává ze součtu nájemného 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. Nájemné bude upravováno o míru inflace vyhlášenou ČSÚ pro daný rok, a to vždy v případě míry inflace 3 % a vyšší s účinností od 01.07. daného roku, v případě míry inflace nedosahující 3 % nájemné upravováno nebude, a tato bude zohledněna spolu s mírou inflace v dalším roce.
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. Nájemce je povinen písemně a bez zbytečného odkladu oznámit pronajímateli změny v počtu, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě, v případě, že lze mít za to, že tato změna potrvá déle než 2 měsíce, nájemce je rovněž povinen oznámit pronajímateli uzavření manželství nebo přechod nájmu. Neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost. Výše záloh na služby se změní od prvního dne měsíce následujícího po doručení tohoto oznámení.
5. Pronajímatel si vyhrazuje právo předem odsouhlasit přijetí další osoby do nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou nebo další případy zvláštního zřetele hodné. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké za člena nájemcovy domácnosti se vyžaduje písemná forma. Pronajímatel má právo

požadovat, aby v nájemcově domácnosti žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

6. 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 pouze v souvislosti se zvýšením cen za toto plnění (služby a energie) od jejich dodavatelů. Toto zvýšení je pronajímatel povinen oznámit nájemci písemně předem.
7. 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.
8. V případě prodlení 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 nulanásobku měsíčního nájemného a zálohy na služby, 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 a správce. 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.

Podnájem a režim užívání bytu

1. V případě, že nájemce v bytě sám trvale nebydlí, může dát třetí osobě do podnájmu byt nebo jeho část pouze s písemným souhlasem pronajímatele.
2. Pronajímatel tímto nesouhlasí s případným uzavřením podnájemní smlouvy dle ust. § 2275 odst.2) obč. zák.. Pokud by přes tento nesouhlas byla podnájemní smlouva uzavřena, bude to považováno za hrubé porušení nájemní smlouvy s možným následkem ukončení nájemního poměru výpovědí.
3. 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 provést v evidenci obyvatel změnu trvalého bydliště do pronajatého bytu, a to nejpozději do 60 dnů po uzavření nájemní smlouvy s tím, že nesplní-li nájemce tento závazek, zvýší se mu počínaje 61. dnem po uzavření nájemní smlouvy nájemné na dvojnásobek sjednaného nájemného, a to až do dne prokázání splnění tohoto závazku. Splnění závazku je nájemce povinen pronajímateli písemně doložit.
2. Nájemce je oprávněn zřídít v bytě sídlo podnikatelského subjektu či sídlo provozovny pouze s výslovným písemným souhlasem pronajímatele.
3. Nájemce se zavazuje poskytnout pronajímateli při podpisu této smlouvy svůj emailový a telefonní kontakt a tyto v případě změny aktualizovat.

4. 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.
5. 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 na dobu neurčitou 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. Pro případ smrti nájemce pronajímatel nesouhlasí s přechodem nájmu na osoby jiné než specifikované v ust. § 2279 odst. 1) obč. zák.
4. 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 3 stejnopisech, z nichž každý má platnost originálu a po jednom obdrží každá ze stran.
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.

Za správnost vyhotovení: Jarmila Šenkeříková

v ... 13. 11. ... dne 26. 11. 2018

Prona

MĚSTO BRNO
ČÁST BRNO-SEVER
starosta
ská 70, 601 47 BRNO

ELSA s.r.o.
školní 3, 601 47 BRNO
7540

Přílohy: - Evidenční list
- Zásady řádného užívání bytu

EVIDENČNÍ LIST
pro výpočet nájemného dle obecně platných předpisů platný od 01.12.2018

Adresa správce (provozovny)
 Statutární město Brno
 Bratislavská 265/71
 602 00 Brno

Adresát
 OLSAN s.r.o.
 ŠKOLNÍ 554/3
 644 00 BRNO

Vlastník
 Statutární město Brno
 Bratislavská 251/70
 601 47 Brno
 IČ: 44992785
 DIČ: CZ44992785

Bank. spojení pronajímatele		000000-7227850247/0100	
Uživatel	OLSAN s.r.o.	Datum narození	
Druh NV	Dle zákona		
Adresa	BIEBLOVA 160/14 613 00 Brno	Kategorie	nejedná se o byt se sníženou kvalitou
Číslo prostoru	2 byt	Velikost	1+1
Variabilní symbol	0160040002	Příslušenství	Základní
Číslo jednací smlouvy	NP/OB/18/K1	Podlaží	1
Počet osob pro služby	1	Bezbariérový přístup	Ne
Smlouva od	01.11.2018	Počet osob evidenční	0
Do	na dobu neurčitou	Směrné číslo	35
Výpočet nájemného	Smluvní	Napětí	230
Kominy	0	Výtah	N
Druh výpočtu penále	Sankce dle NOZ (n.v.351/2013)	Topení	dálkové
Splatnost	31.12.2018	STA	1

Výměr úhrad za užívání bytu (služeb)

Položka	Částka Kč	Výpočet	Os.	Platba
Nájemné	672,00	V Dohoda za prostor		Platební příkaz
Vybavení prostoru	15,00	V Vybavení dle životnosti		Platební příkaz
Vodné stočné	100,00	S Dohoda za osobu	1	Platební příkaz
Teplo	250,00	S Stanoveno		Platební příkaz
Teplá voda	100,00	S Dohoda za osobu	1	Platební příkaz
<i>Nájemné celkem</i>	<i>687,00</i>			
<i>Služby celkem</i>	<i>450,00</i>			
<i>Měsíční předpis celkem</i>	<i>1 137,00</i>			
Platební příkaz	1 137,00			

Rozpis místností

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
pokoj 1	dálkové	18,00	0,00	18,00	18,00	18,00
kuchyň	dálkové	3,60	0,00	3,60	3,60	3,60
předsíň	ne přímo ÚT	2,70	0,00	2,70	0,54	2,70
koupelna	ne přímo ÚT	1,00	0,00	1,00	0,45	1,00
WC (v bytě)	ne přímo ÚT	1,00	0,00	1,00	0,00	1,00

Místnost	Topení	Celk. m2	Podíl m2	TUV m2	Teplo m2	Nájem m2
sklepni kóje	nevytápěno	1,00	0,00	0,00	0,00	0,50
Celkem		27,30	0,00	26,30	22,59	26,80

Rozpis vybavení prostoru

Název	Výr.číslo	Pořízeno	Počet	Cena Kč	Opot.%	Za měsíc Kč
měřič tepla	caloric WB	31.10.2014	3 ks	0,00	12,50	15,00
splachovací nádrž	160/0/2	10.03.2001	1 ks	800,00	0,00	0,00
STA	84010	01.01.1994	1 ks	0,00	0,00	0,00
vodoměr SV (r.2012)	54832983	09.10.2014	1 ks	0,00	0,00	0,00
vodoměr TUV (r.2012)	54575820	09.10.2014	1 ks	0,00	0,00	0,00
WC mísa	160/0/2	10.03.2001	1 ks	2 452,00	0,00	0,00
Celkem						15,00

Seznam osob

Jméno	Dat.nar.	Popis	Evidován(a) od - do	Trvale hláš. od - do	Poznámka
OLSAN s.r.o.		Nájemce	01.11.2018		

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.

OLSAN
Skolní 3
IČO: 262

Nájemce

Brno dne 21.11.2018

UTÁRNÍ MĚSTO BRNO
KA ČÁST BRNO-SEVER
správy budov odboru bydlení
Úřadu městské části
yská-70-601.47.BRNO -18-
onajimatel/Správce