

Smlouva o nájmu bytu

kterou níže uvedeného dne v souladu s ustanovením § 2201 a následujícími zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, uzavřeli

Domov mládeže a Školní jídelna, Brno, Gorkého 33/35

IČ: 005 67 370

se sídlem Brno, Gorkého 33/35, PSČ 602 00

jejímž jménem jedná PhDr. Eva Svobodová, MBA, LL.M

č.ú. 132738621/0100, vedený u banky Komerční banka, a.s.

jakožto pronajímatel (dále jen „pronajímatel“)

a

Martina Vítková

nar. 22. 12. 1966

IČ: 633 75 907

místem podnikání Brno, Starý Lískovec, Labská 156/37, PSČ 625 00

jakožto nájemce (dále jen „nájemce“)

t a k t o :

I.

Úvodní ustanovení

1. Pronajímatel prohlašuje, že mu bylo svěřeno hospodaření s majetkem Jihomoravského kraje, a to s pozemkem p.č. 1272/1 o výměře 2339 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 604, způsob využití objekt občanské vybavenosti, zapsaným u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno – město, na LV č. 446 pro k.ú. Veverčí a obec Brno (dále jen „budova“).
2. Pronajímatel prohlašuje, že v prvním nadzemním podlaží budovy popsané shora v čl. I. odst. 1 této smlouvy se nachází soubor místností se samostatným vchodem z průjezdu budovy, sestávající ze čtyř pokojů, kuchyně a příslušenství o výměře 86m² (dále jen „byt“). Byt je dále specifikován v nákresu, který je přílohou č. 1 této smlouvy. Vybavení bytu tvoří kuchyňská linka, plynový ohřívač, plynový sporák a vodoměr.

II.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel se na základě této smlouvy zavazuje přenechat nájemci k užívání byt specifikovaný v čl. I. odst. 2 této smlouvy a nájemce se na základě této smlouvy zavazuje platit za užívání bytu pronajímateli vzájemně sjednané nájemné.

2. Nájemce má na základě této smlouvy právo společně s bytem užívat jedno (1) parkovací stání v průjezdu, specifikované v nákresu, který je přílohou č. 2 této smlouvy. Úplata za užívání shora uvedeného parkovacího stání je součástí nájemného dle této smlouvy.
3. Účelem nájmu dle této smlouvy je užívání bytu ke krátkodobému bydlení nájemce a zaměstnanců nájemce.
4. Nájem bytu se sjednává na dobu neurčitou ode dne uzavření.
5. Strany prohlašují, že ke dni uzavření této smlouvy pronajímatel předal nájemci byt za účelem užívání v souladu s touto smlouvou, a to ve stavu způsobitelném k řádnému užívání a se vším, co je k užívání bytu třeba.

III.

Nájemné a zálohy na služby, jistota

1. Nájemné se sjednává dohodou stran ve výši 10.150,- Kč (slovy: deset tisíc jedno sto padesát korun českých) měsíčně.
2. Nájemce se zavazuje platit nájemné předem na každý měsíc, nejpozději do desátého (10.) dne příslušného měsíce. Nájemné za první měsíc užívání bytu je splatné ke dni uzavření této smlouvy.
3. Nájemce se dále zavazuje platit pronajímateli zálohy na služby spojené s užíváním bytu, které zajišťuje pronajímatel, a to ve výši 2.100,- Kč (slovy: dva tisíce jedno sto korun českých) měsíčně. Zálohy na služby jsou splatné společně s nájemným. Zálohy budou pronajímatelem vyúčtovány po obdržení ročního vyúčtování od dodavatelů služeb, a to podle skutečné spotřeby nájemce v bytu. Seznam záloh dle Evidenčního listu – příloha č. 3.
4. Nájemce se zavazuje dát pronajímateli ve lhůtě deseti (10) dnů ode dne uzavření této smlouvy peněžitou jistotu, že zaplatí nájemné a splní jiné povinnosti vyplývající z nájmu, a to ve výši jednoho (1) násobku měsíčního nájemného. Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží.
5. Strany sjednávají, že nájemné bude každoročně zvyšováno o procento, odpovídající kladnému procentu meziroční inflace (vývoji indexu spotřebitelských cen) v České republice, vyhlášené Českým statistickým úřadem za předchozí kalendářní rok, a to vždy s účinností od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bude takové vyhlášení oficiálně učiněno.
6. Pronajímatel má právo jednou (1) za každý kalendářní rok trvání nájmu rozhodnout o navýšení zálohy na služby, a to v návaznosti na spotřebu služeb nájemcem v bytu za období předcházejícího roku. Zálohy na služby se na základě tohoto ustanovení zvyšují s účinností od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bude takové vyhlášení oznámeno pronajímatelem nájemci.
7. Veškeré platby dle čl. III. této smlouvy je nájemce povinen provádět bezhotovostně na bankovní účet nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.

IV. Ostatní práva a povinnosti stran

1. Pronajímatel se zavazuje:
 - a) přenechat byt nájemci tak, aby jej mohl užívat ke sjednanému účelu,
 - b) udržovat byt v takovém stavu, aby mohl sloužit tomu užívání, pro které byl pronajat,
 - c) zajistit nájemci nerušené užívání bytu po dobu nájmu.
2. Pronajímatel zajistí po dobu nájmu bytu následující služby spojené s užíváním bytu: dodávky vody, odvoz a odvádění odpadních vod včetně čištění jímek, dodávky tepla, odvoz komunálního odpadu, osvětlení a úklid společných částí budovy.
3. Nájemce je povinen byt a zařízení bytu užívat řádně v souladu se zákonem a touto smlouvou.
4. Nájemce je povinen provádět na svůj náklad běžné opravy a údržbu bytu, ostatní opravy a údržbu bytu provádí pronajímatel. Nájemce je povinen pečovat o byt s péčí řádného hospodáře, zejména dbát o stav bytu tak, aby předcházel možnému vzniku škody na bytu. Nájemce je povinen pronajímateli bez zbytečného odkladu oznámit potřebu opravy či údržby bytu, kterou má povinnost provést pronajímatel. Ukáže-li se během nájmu potřeba provést v bytu nezbytnou opravu, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí ji nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo jej omezí v užívání bytu.
5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele v bytu provádět stavební úpravy ani jiné změny. Porušení této povinnosti nájemce se považuje za hrubé porušení nájemcových povinností.
6. Oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, je nájemce povinen umožnit pronajímateli v nezbytném rozsahu prohlídku bytu, jakož i přístup do bytu za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.
7. Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytu, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli a současně označí osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nesplní-li nájemce tuto povinnost, považuje se toto jednání za hrubé porušení povinností nájemce.
8. Za hrubé porušení povinnosti se dále považuje porušení jakékoliv povinnosti některé ze stran, kterou tato strana ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) dnů ode dne, kdy byla ke splnění své povinnosti druhou stranou vyzvána.

V. Skončení nájmu

1. Výpovědní lhůta činí 3 měsíce a počíná běžet prvního dne kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně.
2. Nájemce může vypovědět nájem bytu, změní-li se okolnosti, z nichž strany při vzniku závazku z této smlouvy vycházely, do té míry, že po nájemci nelze rozumně požadovat, aby v nájmu pokračoval.

3. Nájem dle této smlouvy může být dále ukončen písemnou dohodou smluvních stran. V písemné dohodě o skončení nájmu musí být výslovně uvedeno datum, ke kterému nájemní vztah založený touto smlouvou končí.
4. Nájemce může vypovědět nájem bytu ve výpovědní době tří (3) měsíců, poruší-li pronajímatel hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu.
5. Pronajímatel může vypovědět nájem bytu ve výpovědní době tří (3) měsíců, nastane-li některá z níže uvedených skutečností:
 - a) poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu,
 - b) je-li nájemce odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli nebo členu jeho domácnosti nebo na osobě, která bydlí v budově, kde je byt, nebo proti cizímu majetku, který se v této budově nachází,
 - c) má-li být byt vyklizen, protože je z důvodu veřejného zájmu potřebné s bytem nebo domem, ve kterém se byt nachází, naložit tak, že byt nebude možné vůbec užívat, nebo
 - d) je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
6. Poruší-li nájemce svou povinnost zvláště závažným způsobem, má pronajímatel právo vypovědět nájem bez výpovědní doby a požadovat, aby mu nájemce bez zbytečného odkladu byt odevzdal, nejpozději však do jednoho (1) měsíce od skončení nájmu. Nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem:
 - a) nezaplatil-li nájemné a zálohy na služby za dobu alespoň tří (3) měsíců,
 - b) poškozuje-li byt nebo budovu, v níž se byt nachází závažným nebo nenapravitelným způsobem,
 - c) způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které bydlí v budově, kde se byt nachází,
 - d) užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.
7. Pronajímatel je povinen před doručením výpovědi vyzvat nájemce, aby v přiměřené době odstranil své závadné chování, popřípadě odstranil protiprávní stav. Pronajímatel je dále povinen ve výpovědi uvést, v čem spatřuje zvláště porušení nájemcovy povinnosti.
8. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí být doručena druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně.
9. Nájemce po skončení nájmu bytu odevzdá byt pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, nehledě na běžné opotřebení při běžném užívání a na vady, které je povinen odstranit pronajímatel.

VI.

Rozhodování sporů

Všechny majetkové spory, které vzniknou z této smlouvy anebo v souvislosti s ní, budou rozhodovány s vyloučením pravomoci obecných soudů s konečnou platností v rozhodčím řízení u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky v Praze podle jeho Řádu on-line jediným rozhodcem určeným předsedou Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky.

VII.

Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uzavření.
2. Tato smlouva se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem.
3. Vyjde-li najevo, že některé ustanovení této smlouvy je neplatné, není tím dotčena platnost ostatních ustanovení této smlouvy.
4. Tato smlouva byla sepsána ve třech (3) vyhotoveních, z nichž po jednom (1) obdrží každá ze smluvních stran a po jednom (1) zřizovatel pronajímatele.
5. Strany prohlašují, že tuto smlouvu uzavřely svobodně a vážně, na důkaz čehož ji vlastnoručně podepisují.
6. Rada Jihomoravského kraje vyslovila dne 29. 1. 2015 usnesením č. 5861/15/R89 souhlas s uzavřením této smlouvy.

Přílohy:

1. *nákres bytu*
2. *nákres parkovacího stání*
3. *evidenční list*

V Brně dne 1. 2. 2015

Pronajímatel:

za Domov mládeže a Školní jídelna, Brno, Gorkého 33/35
PhDr. Eva Svobodová, MBA, LL.M, ředitelka

Nájemce:

Martina Vítková

Příloha č. 3 - Evidenční list – předpis měsíčních záloh

Vytápění – 1.300,- Kč

Vodné, stočné – 800,- Kč

CELKEM: 2.100,- Kč