

## Nájemní smlouva

uzavřená dle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v účinném znění

mezi smluvními stranami:

### Statutární město Brno

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno

zastoupené Ing. Karin Karasovou, starostkou Městské části Brno – Královo Pole,

na základě čl. 13 odst. 2 a 3 obecně závazné vyhlášky statutárního města Brna č. 20/2001, ve znění pozdějších změn – Statutu města Brna,

Adresa pro doručování: Úřad městské části města Brna, Brno – Královo Pole,

Palackého tř. 59, 612 93 Brno

IČ: 44 99 27 85

DIČ: CZ44992785

Bankovní spojení: č.ú.: 105933093/0300, v.s.: 621005

Výkonem správy domu pověřen Odbor správy bytového a nebytového fondu Úřadu městské části Brno – Královo Pole

(dále jen „PRONAJÍMATEL“)

a

### Liga vozíčkářů, z. ú.

se sídlem Bzenecká 4226/23, Židenice, 628 00 Brno

jednající Zdeňkem Škaroupkou, ředitelem,

IČO: 004 99 412

zapsán v rejstříku ústavů vedeném u KS v Brně, sp. zn. U 189

(dále jen „NÁJEMCE“)

## I.

### Předmět a doba trvání nájmu

1. Pronajímátel touto smlouvou přenechává nájemci za nájemné do užívání *byt č. 5, standardní, počet místností 2+kk, ve 2. podlaží* domu *č.p. 621, č.or. 1* na *ulici Rybníček*, Brno.

Přesný rozsah a vybavení bytu je uveden v Evidenčním listu, který je nedílnou součástí a přílohou č. 1 této smlouvy. Nájemce je povinen Evidenční list bytu podepsat.

Příslušenství bytu, které je umístěno mimo byt tvoří:

- a) Sklep

2. Pronajímatel přenechává nájemci výše uvedený byt včetně příslušenství do užívání, a to na dobu neurčitou s účinností od 01.01.2022.

3. Pronajímatel přenechává nájemci výše uvedený byt za účelem uspokojení bytové potřeby nájemce a jeho rodiny.

## II.

### Nájemné

1. Nájemné je stanoveno v souladu s ustanovením § 2246 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v účinném znění.

2. Výše nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu je uvedena v Evidenčním listu. Nájemce se zavazuje hradit měsíčně nájemné a úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu dle údajů v Evidenčním listu.

3. Výše zálohy za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu jsou sjednány dle údajů v Evidenčním listu a předpisů účinných v době uzavření této smlouvy. Při změně okolností rozhodných pro stanovení výše zálohy je pronajímatel oprávněn výši zálohy přiměřeně upravit, a to počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodu pro tuto úpravu. Změna výše záloh za služby poskytované pronajímatelem musí být nájemci písemně oznámena nejméně 30 dnů předem.

4. Nájemné a zálohy na úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu jsou splatné měsíčně, a to do posledního dne příslušného měsíce, jehož se úhrady týkají, na účet pronajímatele, uvedený v záhlaví této smlouvy. Za den úhrady se považuje den, kdy byla příslušná částka připsána na účet pronajímatele.

5. Pronajímatel každoročně vždy k 01.07. příslušného roku navýší nájemné o míru inflace vyhlášenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok. Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že nedojde-li k jiné dohodě, je pronajímatel oprávněn jednou ročně sjednané nájemné jednostranně upravit o výši inflace.

6. Úpravu nájemného a záloh pronajímatel provede vždy doručením nového evidenčního listu nájemci. Nový evidenční list se jeho doručením nájemci stává automaticky přílohou a nedílnou součástí této smlouvy. Nájemci bude zaslán nový evidenční list ve 2 vyhotoveních, přičemž nájemce se zavazuje neprodleně 1 podepsané vyhotovení vrátit zpět pronajímateli.

7. Pronajímatel je povinen provést jedenkrát ročně vyúčtování záloh na úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, a to zpravidla do 30.4. následujícího roku. Nájemce je oprávněn se k tomuto vyúčtování písemně vyjádřit nejdéle do 30 dnů po doručení tohoto vyúčtování. Přeplatky a nedoplatky z tohoto vyúčtování jsou splatné nejpozději do 31.8. kalendářního roku, ve kterém bylo vyúčtování provedeno.

8. Nájemce souhlasí s tím, že případné přeplatky z vyúčtování úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu budou pronajímatelem započítány oproti případnému dluhu na nájemném nebo úhradách za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.

9. Dostane-li se nájemce do prodlení s placením nájemného nebo úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, bude mu k jeho dluhu pronajímatelem účtován i úrok z prodlení v zákonné výši. Pronajímatel je oprávněn započíst svůj nárok na úhradu úroku z prodlení oproti jistotě složené nájemcem v souladu s článkem III. této smlouvy.

### III. Jistota

1. Nájemce složil oproti podpisu této smlouvy ve prospěch pronajímatele částku 33 612,- Kč (trojnásobek měsíčního nájemného) k zajištění řádné úhrady nájemného a úhrady jiných svých závazků vzniklých v souvislosti s nájemním vztahem založeným touto smlouvou (dále jen „jistota“). Pronajímatel uloží složené peněžní prostředky na svůj zvláštní účet, společný pro všechny nájemce, u peněžního ústavu.
2. Pronajímatel je oprávněn tyto složené peněžní prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě jiných závazků nájemce vzniklých v souvislosti s nájemním vztahem založeným touto smlouvou vůči pronajímateli, a to v souladu s příslušnými právními předpisy (dále jen „**užití jistoty**“). Pronajímatel se zavazuje písemně informovat nájemce o užití jistoty shora uvedeným způsobem, a to ve lhůtě do dvaceti dnů, co k užití jistoty dojde.
3. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky složené pronajímateli do původní výše jistoty, a to ve lhůtě 30 dnů ode dne zaslání písemného sdělení pronajímatele o užití jistoty nájemci.
4. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složenou jistotu ve výši zbývající po jejím užití, a to nejpozději do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli. Nájemce je povinen vystavit pronajímateli o vrácení jistoty písemné potvrzení.

### IV.

#### Práva a povinnosti smluvních stran

1. Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
2. Stav bytu (závady) je uveden v Protokolu o předání a převzetí bytu. Nájemce je povinen Protokol o předání a převzetí bytu podepsat.
3. Smluvní strany se dohodly, že drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou bude po celou dobu trvání nájmu zajišťovat a hradit nájemce, a to v souladu s účinnou právní úpravou. Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.
4. Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a rozumné pokyny pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů. Nájemce se dále zavazuje, že bude zacházet s bytem i věcmi v něm s péčí řádného hospodáře a že po skončení nájmu předá vše pronajímateli ve stavu, v jakém tyto převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení.
5. Nájemce je povinen nejpozději do 60 dnů od uzavření této smlouvy zajistit provedení změny svého údaje o místě trvalého pobytu v evidenci obyvatel na adresu uvedenou v čl. I odst. 1 této smlouvy (adresa pronajatého bytu). Nájemce bere na vědomí a souhlasí s tím, že pokud nejpozději do 60 dnů od uzavření této smlouvy nesplní svůj závazek zajistit provedení změny svého údaje o místě trvalého pobytu v evidenci obyvatel na adresu uvedenou v čl. I odst. 1 této smlouvy, navyšuje se nájemné počínaje 61. dnem od uzavření této smlouvy na dvojnásobek sjednaného nájemného, a to až do okamžiku, kdy nájemce pronajímateli písemně doloží, že

zajistil provedení změny svého údaje o místě trvalého pobytu v evidenci obyvatel na adresu uvedenou v čl. I odst. 1 této smlouvy.

6. Pronajímatel si vyhrazuje právo souhlasu s přijetím nového člena nájemcovy domácnosti. To neplatí, jedná-li se o osobu blízkou. Pro souhlas pronajímatele s přijetím osoby jiné než blízké se vyžaduje písemná forma.

7. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele přenechat byt k užívání dalším osobám ani jej dát do podnájmu. Porušení této povinnosti se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemce.

8. Nájemce je povinen oznámit písemně bez zbytečného odkladu pronajímateli změny v počtu osob, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě. Dále je 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 závažně porušil svoji povinnost.

9. Pronajímatel má právo požadovat, aby v bytě žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

10. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

11. Nájemce je povinen písemně oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení, jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

12. Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odečet naměřených hodnot. Stejně tak je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli. Nájemce je dále povinen zpřístupnit byt pronajímateli za účelem kontroly užívání bytu.

13. Nájemce je povinen oznámit pronajímateli včas svou nepřítomnost v bytě, která má být delší než 2 měsíce a pokud mu bude po tuto dobu byt obtížně dostupný, tak současně je povinen označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nesplní-li nájemce tuto svou povinnost, považuje se toto jednání za porušení povinností nájemce závažným způsobem, pokud nastane z tohoto důvodu vážná újma.

## V.

### Zánik nájmu bytu

1. Zánik nájmu bytu:

- uplynutím sjednané doby nájmu
- písemnou výpovědí z důvodů stanovených zákonem
- písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem
- jiným způsobem stanoveným zákonem

2. V den skončení nájmu je nájemce povinen předat pronajímateli vyklizený byt vč. příslušenství bytu umístěného mimo byt (tj. sklepní kóje, sklepy, komory apod.) ve stavu v jakém jej převzal s přihlédnutím k běžnému opotřebení. O předání bytu pronajímateli se provádí zápis.

3. Smluvní strany se dohodly, že pro tuto nájemní smlouvu vylučují účinky § 2285 zákona č. 89/2012 Sb. v účinném znění.

## VI.

### Zvláštní ustanovení

1. Pokud budou ze strany nájemce bytu po celou dobu nájmu řádně plněny veškeré povinnosti vyplývající z nájmu bytu, může, na základě písemné žádosti nájemce, dojít ze strany pronajímatele k prodloužení nájemního vztahu, a to za podmínek stanovených pronajímatelem.

2. Pokud bude nájemce plnit i nadále své povinnosti plynoucí z nájemního vztahu, může být tento dodatek k této nájemní smlouvě uzavřen i opakovaně. Písemná žádost nájemce o uzavření dodatku k nájemní smlouvě musí být u pronajímatele podána nejpozději 2 měsíce před skončením nájmu bytu a musí být doložena potvrzením správce domu o neexistenci dluhu na nájemném a službách s nájmem bytu spojených.

3. Nájemce je povinen písemně doložit pronajímateli splnění povinností dle čl. IV odst. 5 této smlouvy.

## VII.

### Řešení sporů

V případě, že mezi pronajímatelem a nájemcem vznikne jakýkoliv majetkový spor z této smlouvy, včetně případného sporu o vyklizení, zavazují se jej řešit především dohodou. Pokud se takový spor nepodaří dohodou odstranit, pak každá ze smluvních stran může podat žalobu buď k soudu, nebo k rozhodci. V případě rozhodčího řízení bude žaloba projednána a bude o ní rozhodnuto jediným rozhodcem panem JUDr. Bc. Martinem Kulhánkem, Ph.D., zapsaným v seznamu České advokátní komory pod ev. č. 8780, a pro případ, že by se tento rozhodcem z jakéhokoliv zákonného důvodu nestal, nebo by ztratil způsobilost k výkonu funkce rozhodce, panem JUDr. Janem Šimečkem, zapsaným v seznamu České advokátní komory pod ev. č. 15784. Rozhodčí řízení se zahajuje písemnou žalobou, která se podává na adresu: Sdružení rozhodců, a. s., Brno, Pražákova 1008/69, PSČ 639 00. Písemná forma žaloby je dodržena také tehdy, je-li tato zaslána v elektronické podobě umožňující nepochybnou identifikaci odesílatele – v takovém případě se žaloba podává na e-mailovou adresu: [podatelna@sdruzeniurozhodcu.cz](mailto:podatelna@sdruzeniurozhodcu.cz) nebo do datové schránky, identifikátor: 9pjf8cu. Místo konání rozhodčího řízení je v Brně, řízení může být pouze písemné, ve věci však bude nařízeno ústní jednání vždy, když to rozhodce považuje za vhodné. Odměna rozhodce je splatná ke dni podání žaloby a činí 3 % z hodnoty předmětu sporu, minimálně však 1.500,- Kč, za žalobu na vyklizení činí odměna rozhodce 3.000,- Kč. K odměně rozhodce se připočítává DPH v zákonem stanovené výši. K nákladům rozhodčího řízení patří zejména odměna rozhodce, hotové výdaje účastníků a jejich zástupců, ušlý výdělek účastníků a jejich zákonných zástupců, náklady důkazů včetně soudního poplatku za dožádání soudu a paušální náhrady nákladů rozhodce za takové dožádání ve výši 1.000,- Kč, tlumočné a odměna za zastupování. Soud na návrh kteréhokoliv účastníka může zrušit pravomocný rozhodčí nález z důvodů uvedených v zákoně. Návrh na zrušení rozhodčího nálezu soudem musí být podán do 3 měsíců od doručení rozhodčího nálezu té straně, která se zrušení rozhodčího nálezu domáhá, nestanoví-li zákon jinak.

## VIII.

### Závěrečná ustanovení

1. Právní vztahy v této smlouvě výslovně neupravené se řídí příslušnými ustanoveními občanského zákoníku a předpisů souvisejících.
2. Nájemní smlouva může být měněna pouze písemným dodatkem ke smlouvě, podepsaným oběma smluvními stranami.
3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
4. Nájemní smlouva se vyhotovuje ve 3 stejnopisech, z nichž 2 obdrží pronajímatel a 1 nájemce.
5. Tato nájemní smlouva, ke dni své účinnosti, ruší a v plné míře nahrazuje případné předchozí nájemní smlouvy uzavřené mezi smluvními stranami na předmět nájmu.

Nedílnou součástí této smlouvy je:

- a) příloha č. 1 - Evidenční list

### DOLOŽKA dle § 41 zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

Uzavření této smlouvy bylo na straně statutárního města Brna, MČ Brno – Královo Pole projednáno a schváleno na 65. schůzi Rady městské části Brno – Královo Pole konané dne 15.12.2021 usnesením č. 21R65/6.

V Brně dne: ..... 31.12. 2021 .....

[Redacted signature]

Nájemce

22. 12. 2021

[Redacted signature]

[Redacted signature]

Pronajímatel

**EVIDENČNÍ LIST**

**pro výpočet nájemného dle obecně platných předpisů platný od 01.01.2022**

Správce nemovitosti, zpracovatel osobních údajů: ÚMČ Brno - Královo Pole

Osobní údaje jsou zpracovány za účelem plnění smlouvy a v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 2016/679 (GDPR)

Adresa správce (provozovny)

ÚMČ Brno - Královo Pole

Palackého tř. 1365/59

612 93 Brno

Adresát

Liga vozíčkářů, z. ú.

Rybníček 621/1

60200 Brno

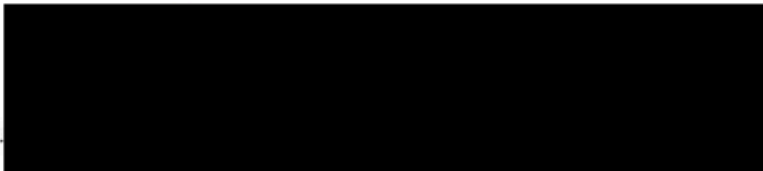


Telefon:

\_\_\_\_\_

E-mail:

\_\_\_\_\_



.....  
Příjemce

22. 12. 2021



.....  
Starostka



.....  
Za pronajímatele

Brno dne 14.12.2021