

Nájemní smlouva o nájmu bytu

Pronajímatel, na straně jedné

Zoo Brno a stanice zájmových činností, příspěvková organizace

se sídlem: U zoologické zahrady 147/46, Bystrc, 635 00 Brno

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, odd. Pr., vl. 11

IČ 00101451

zastoupená Mgr. Radanou Dungelovou, ředitelkou

(dále jen Pronajímatel)

a

Nájemce, na straně druhé

Jméno a příjmení: **Marika Bartošíková**

Bytem: [REDAKCE]

RČ: [REDAKCE]

bankovní spojení: [REDAKCE]

(dále jen Nájemce)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku v souladu s § 2235 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ObčZ) tuto Nájemní smlouvu o nájmu bytu:

I.

Prohlášení Pronajímatele

1. Pronajímatel prohlašuje, že je vlastníkem bytu č. 429/17 (dále jen „Byt“) v šestém nadzemním podlaží domu č.p. 429/11, bytový dům, (dále jen Dům), k. ú. Lesná, obec Brno, část obce Lesná.
2. Byt je určen k účelu bydlení.

II.

Prohlášení Nájemce

1. Nájemce prohlašuje, že se seznámil se stavem Bytu prohlídkou před podpisem smlouvy a Byt shledal jako způsobilý k obývání.

III.

Předmět smlouvy

1. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Byt Nájemci do nájmu za úplatu, tj. sjednané nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním Bytu na dobu určitou.
2. Nájemce Byt do nájmu na sjednanou dobu přijímá a zavazuje se řádně a včas hradit Pronajímateli sjednané nájemné a úhrady za plnění spojená s užíváním Bytu.

IV.

Předmět nájmu a právo užívat Byt, služby související s užíváním Bytu

A. Předmět nájmu a právo užívat Byt

1. Předmětem nájmu podle této smlouvy je Byt.
 - i. evidenční číslo Bytu je 17
 - ii. Byt o velikosti 2+1 se sestává včetně příslušenství z: před síně, kuchyně, koupelny, WC, pokoje 1, pokoje 2
 - iii. vybavení bytu tvoří zejména: kuchyňská linka s myčkou nádobí, elektrickou troubou, indukční varnou deskou a odsavačem par, vestavěné skříně, vodoměry studené a teplé vody, vodovodní armatury, umyvadlo, vana, WC mísa s nádrží, osvětlovací tělesa, domácí telefon a zvonek, radiátory ÚT vč. termostatických regulačních ventilů a rozdělovačů topných nákladů, potrubní rozvody vody, odpadní potrubí, elektroinstalace, podlahové krytiny, dveře a okna.
2. V nezbytném rozsahu je zahrnuto do nájmu i užívání společných částí Domu.
3. Nájemce je oprávněn užívat Byt včetně příslušenství Bytu v plném rozsahu.
4. Byt je pronajímán za účelem bydlení nejvýše 4 osob. Takový počet osob je přiměřený velikosti bytu a hygienickým podmínkám. Nájemce není oprávněn umožnit užívání Bytu dalšími osobami bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. Pronajímatel si vyhrazuje právo souhlasu s přijetím nových osob do Nájemcovy domácnosti. Veškeré změny ohledně osob v Bytě je Nájemce povinen Pronajímateli bez zbytečného odkladu oznámit. Osoby užívající Byt se souhlasem Pronajímatele budou uvedeny na zvláštní listině – Seznam osob v bytě.
5. Nájemce se výslovně zavazuje nechovat v Bytě zvíře bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele.
6. Nájemce se zavazuje v Bytě i Domě nekouřit a nepřipustit ani kouření členů jeho domácnosti či jiných osob zdržujících se v Bytě či v Domě odvozeně od Nájemce.
7. Nájemce je povinen dodržovat noční klid tak, aby se z Bytu nešířil žádný hluk, který by rušil ostatní uživatele Domu.
8. Nájemce se zavazuje neužívat bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele Byt k práci, k výkonu povolání ani k podnikání. Nájemce se zavazuje neužívat žádnou místnost v Bytě jako provozovnu, a to zejména nikoli však výlučně k žádné z řemeslných živností ani k provozování žádné z oboru výrobních činností živnosti volné, oboru živnosti praní pro domácnost ani užívat jako dílnu a/nebo k činnostem, při nichž by mohlo dojít k poškození Bytu a jeho vybavení či k jeho opotřebení většímu než běžnému při běžném užívání k bydlení a ani k činnostem způsobujícím zvýšené zatížení pro Byt nebo Dům, zejména zvyšujícím spotřebu elektřiny, vody a nebo odvodu odpadních vod.

9. Tato smlouva bez zvláštního písemného souhlasu Pronajímatele neopravňuje Nájemce ani žádného člena domácnosti Nájemce uvádět adresu Bytu jako své trvalé bydliště či sídlo podnikání ani svolit k jejímu uvádění jiné osobě.

B. Služby související s užíváním Bytu:

1. Pronajímatel zajišťuje tyto služby, dodávky:

dodávky teplé a studené vody, odvádění odpadních vod, dodávky tepla, dodávky elektřiny, osvětlení společných částí domu, internet.

V.

Doba nájmu

1. Nájem je sjednán na dobu určitou od **1.9.2023 do 31.8.2024**.

VI.

Nájemné, úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

1. Nájemné se sjednává ve výši 16.000,- Kč/měsíc.
2. Platební období se sjednává: měsíční.
3. Nájemné je splatné předem vždy nejpozději do 5. dne příslušného platebního období.
Nájemné je splatné na bankovní účet Pronajímatele č.ú 372604403/0300
4. Zvyšování nájemného:
Inflační doložka: Ujednává se právo Pronajímatele nájemné každoročně zvýšit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku vyhlášeným ČSÚ vždy počátkem nového kalendářního roku. Zvýšení bude platné vždy od 1. dne měsíce následujícího po vyhlášení inflačního koeficientu ČSÚ. Toto navýšení Pronajímatel písemně sdělí Nájemci a ten se zavazuje platbu nájemného od následujícího měsíce po sdělení navýšení nájemného řádně hradit.
5. Vedle nájemného je Nájemce povinen platit Pronajímatelem určené zálohy na úhrady za plnění spojená s užíváním bytu, a to měsíčně s platebním obdobím shodným jako u nájemného, splatné spolu s nájemným a způsobem sjednaným pro placení nájemného. Výše měsíční zálohy na úhrady za plnění spojená s užíváním Bytu je ke dni uzavření této smlouvy Pronajímatelem určena na částku 6.000,- Kč/měsíc. Výši záloh jednostranně určuje Pronajímatel Nájemci.
6. Výši měsíčních záloh na úhradu za plnění spojená s užíváním Bytu je Pronajímatel oprávněn jednostranně změnit v průběhu roku v míře odpovídající změně ceny služby nebo z dalších oprávněných důvodů, zejména změny rozsahu nebo kvality služby. Nájemce bere oprávnění Pronajímatele dle tohoto článku na vědomí a bez výhrad s ním souhlasí.
7. Pro rozúčtování a vyúčtování se výslovně ujednává, že bude prováděno tak, aby Nájemce uhradil Pronajímateli veškeré náklady Pronajímatele na plnění spojená s užíváním Bytu, ve výši v jaké budou účtovány Pronajímateli, a to společně s vlastníky jednotek, správcem domu a primárními dodavateli.
8. Případné přeplatky je povinen Pronajímatel uhradit Nájemci do 30 dní po doručení vyúčtování na účet Nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.
9. Případné nedoplatky je povinen Nájemce uhradit Pronajímateli do 30 dní po doručení vyúčtování na účet Pronajímatele.
10. Nájemce bere na vědomí, že v úhradách za plnění spojená s užíváním bytu nejsou zahrnuty poplatky za televizní, rozhlasové vysílání, kabelová televize, odvoz a likvidaci komunálního odpadu.

VII.

Jistota

1. Jistota k zajištění povinnosti Nájemce zaplatit nájemné, úhrady za plnění spojená s užíváním Bytu a splnit jiné povinnosti vyplývající z nájmu se ujednává ve výši 16.000,- Kč.
2. Jistotu Nájemce uhradí na účet 372604403/0300 před podpisem smlouvy.
3. O užití jistoty Pronajímatel písemně informuje Nájemce a tento je povinen jistotu doplnit do původní výše, a to do jednoho měsíce od dne, kdy obdrží informaci Pronajímatele.
4. Po skončení nájmu a odevzdání Bytu Pronajímateli vrátí Pronajímatel Nájemci nevyčerpané peněžní prostředky Jistoty po započtení toho, co mu Nájemce z nájmu dluží.
5. Pronajímatel je oprávněn Jistotu použít i na odstranění případných vzniklých škod, popř. uvedení Bytu do původního stavu, vč. vymalování.

VIII.

Předání a odevzdání Bytu

1. Pronajímatel zpřístupní Nájemci Byt a Nájemce je oprávněn se nastěhovat do Bytu k prvnímu dni nájmu.
2. Po zániku nájmu Bytu, je Nájemce povinen Byt vyklidit (vyklidit všechny věci Nájemce a členů jeho domácnosti) a odevzdat Byt vč. vybavení Pronajímateli ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k běžnému opotřebení při běžném užívání. Nájemce je povinen vlastním nákladem zajistit provedení odborné výmalby Bytu. Zaniká-li nájem Bytu uplynutím doby či dohodou Nájemce a Pronajímatele, je Nájemce povinen odevzdat Byt ke dni zániku nájmu. Zaniká-li nájem Bytu z jiných důvodů, pak má Nájemce povinnost odevzdat Byt do 3 (tří) dnů ode dne zániku nájmu.
3. Provedení případných oprav k dosažení stavu Bytu, ve kterém má být Byt vrácen, vč. odborné výmalby Bytu, zajistí Nájemce na svůj náklad a odpovědnost nejpozději k termínu vrácení Bytu. Pokud tak Nájemce neučiní, nebo učiní nedostatečně, zajistí potřebné opravy a údržbu Bytu vč. vybavení, a výmalbu, Pronajímatel na náklad Nájemce. Nájemce se zavazuje tyto náklady Pronajímateli uhradit.
4. Nájemce tímto zmocňuje Pronajímatele, k tomu, aby v případě porušení povinnosti Nájemce odevzdat Byt včas:
 - a) za účasti dvou dalších svědků vstoupil i bez přítomnosti a souhlasu Nájemce do Bytu (po předchozím otevření vstupních dveří za použití dostupných technických prostředků a pomůcek) a Byt na náklady Nájemce vyklidil,
 - b) provedl soupis věcí, nacházejících se v Bytě, a které nejsou vlastnictvím Pronajímatele,
 - c) věci, které nejsou vlastnictvím Pronajímatele, nacházející se v Bytě vhodným způsobem uložil na náklady Nájemce na jiném místě.

5. O vyklizení Bytu podle předchozího odstavce uvědomí Pronajímatel Nájemce písemně s tím, že Nájemce obdrží soupis vyklizených věcí. Nevyzvedne-li si Nájemce vyklizené věci proti úhradě svých závazků vůči Pronajímateli bez zbytečného odkladu ode dne vyklizení, zmocňuje Nájemce Pronajímatele současně s podpisem této smlouvy k neprodlenému prodeji vyklizených věcí. Na základě tohoto zmocnění je Pronajímatel zmocněn podniknout všechny potřebné úkony k prodeji těchto věcí a tyto prodat. Nájemce současně výslovně souhlasí s tím, aby z výtěžku z prodeje byly přednostně uspokojeny pohledávky Pronajímatele za Nájemcem (včetně nákladů na vyklizení a prodej vyklizených věcí). O připravovaném prodeji uvědomí Pronajímatel Nájemce písemně předem.
6. Nepodaří-li se Pronajímateli předmětné věci nebo jejich část ani do dvou kalendářních měsíců ode dne jejich vyklizení prodat, je Pronajímatel zmocněn s nimi naložit dle vlastní úvahy, a to včetně jejich fyzické likvidace.

IX.

Podnájem

Podnájem Bytu, tj. jakékoli místnosti v Bytě, místnosti tvořící příslušenství Bytu, místa, které je možné společně s Bytem užívat, se zakazuje.

X.

Práva a závazky smluvních stran

- A. Práva a závazky Pronajímatele
 1. Pronajímatel je oprávněn po předchozím oznámení Nájemci, vstoupit do Bytu i do každé místnosti či prostoru tvořící jeho příslušenství, a to za účelem kontroly dodržování podmínek této smlouvy. Nájemce je povinen umožnit Pronajímateli i správci domu přístup k technickým zařízením v Bytě, zejména k zařízením pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, ohřevu vody a vytápění a v době tří měsíců před skončením nájmu přístup i zájemci o nájem v přítomnosti Pronajímatele.
 2. Pronajímatel má právo po předchozím upozornění Nájemce, učiněném (nevyklučují-li to okolnosti případu) alespoň tři měsíce předem, provádět v Bytě úpravy Bytu nebo Domu a renovaci vybavení či příslušenství Bytu. V případě, že to nezpůsobí Nájemci větší nepohodlí nebo bude-li provedení úpravy Bytu či Domu nutné z příkazu orgánů veřejné moci nebo k odstranění hrozby újmy, není povinen Nájemci poskytnout žádnou náhradu. Pronajímatel je oprávněn požadovat, aby Nájemce Byt i na nezbytnou dobu vyklidil. Nebude-li doba vyklizení delší než jeden týden, Pronajímatel oznámí termín nutného vyklizení Bytu deset dnů před požadovaným dnem vyklizení. Neobdrží-li Pronajímatel prohlášení Nájemce, že byt vyklidí včas, je Pronajímatel oprávněn domáhat se vyklizení Bytu soudně.
 3. V případě havarijních stavů a stavu, kdy je třeba zabránit hrozcím škodám či jednání v rámci odvracení či zmenšení škody je Pronajímatel oprávněn vstoupit do Bytu i bez předchozího upozornění Nájemce. O takovém vstupu do Bytu bude Pronajímatel neprodleně informovat Nájemce.
 4. Případné opravy v Bytě, které je potřeba provést i v době nepřítomnosti Nájemce v Bytě, je Pronajímatel oprávněn provést po předchozím oznámení Nájemci.
- B. Práva a závazky nájemce
 1. Nájemce je povinen užívat Byt k bydlení a společné prostory Domu užívat v souladu s jejich účelovým určením a řádně požívat plnění jejichž poskytování je s užíváním Bytu spojeno.
 2. Nájemce je povinen při výkonu svých práv dbát, aby v Domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující i ostatním nájemcům bytů v Domě nerušený výkon jejich práv, dodržovat pravidla a místní zvyklosti v Domě, a pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku. Nájemce se zavazuje dodržovat domovní řád a další pravidla platná v Domě a zajistit jejich dodržování i osobami přítomnými v Bytě či Domě odvozeně od Nájemce.
 3. Nájemce je povinen na svůj náklad provádět drobné opravy a běžnou údržbu Bytu.
 4. Nájemce je povinen Pronajímateli ihned oznámit poškození nebo vady, které je třeba odstranit bez prodlení, jiné vady či poškození pak bez zbytečného odkladu, jinak odpovídá za škodu. Nájemce je povinen učinit podle svých možností vše, aby vadou či poškozením, které je třeba odstranit ihned, nevznikla další škoda.
 5. Nájemce není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele provádět jakékoli změny Bytu včetně vybavení a/nebo příslušenství Bytu ani jakékoli změny ve společných prostorách Domu. Porušení ustanovení dle předchozí věty bude považováno za porušení povinností Nájemce zvláště závažným způsobem. Provede-li Nájemce změny bez souhlasu Pronajímatele, uvede Byt včetně vybavení a/nebo příslušenství Bytu nebo společné prostory Domu do původního stavu, jakmile jej o to Pronajímatel požádá. V případě, že Nájemce provede jakékoli změny i povolené Pronajímatelem v Bytě, příslušenství Bytu, je povinen, při skončení nájmu, takové změny odstranit.
 6. Neodstraní-li Nájemce poškození nebo vadu způsobené okolnostmi, za které odpovídá, odstraní je na náklady Nájemce Pronajímatel.
 7. Výlučně Nájemce odpovídá za zničení, odcizení a za jakékoliv znehodnocení Bytu, jeho příslušenství, zařízení či vybavení, škody na sousedních bytech či společných prostorách Domu bez ohledu na to, zda škody způsobil Nájemce, členové jeho domácnosti, návštěvy nájemce nebo jiné osoby.
 8. Nájemce se zavazuje sjednat a po dobu nájmu udržovat odpovídající pojištění odpovědnosti za škodu. Pro případ nesplnění povinnosti pojištění Nájemce stvrzuje, že si je vědom případných následků spojených při vzniklých škodách, které při absenci pojištění budou vymáhány po jeho osobě.
 9. Nepřítomnost Nájemce v Bytě po dobu delší než měsíc, je Nájemce povinen oznámit Pronajímateli včas, jakmile se o ní dozví, současně oznámí i osobu, která po takovou dobu zajistí Pronajímateli do Bytu přístup. Nebude-li taková osoba oznámena má Pronajímatel právo zajistit si přístup do bytu sám. Porušení povinností Nájemce se považuje za porušení této smlouvy závažným způsobem.
 10. Nájemce není oprávněn vyměnit zámek vstupních dveří do Bytu ani zámky v Bytu bez předchozího písemného souhlasu Pronajímatele. V případě výměny zámků obdrží Pronajímatel nový klíč.

XI.

Zánik nájmu Bytu

1. Nájem Bytu zanikne:
 - a) uplynutím doby trvání nájmu,

- b) písemnou dohodou mezi Pronajímatelem a Nájemcem,
 - c) na základě výpovědi nájmu
 - d) zánikem Bytu či Domu,
 - e) na základě dalších skutečností vyplývajících ze zákona či této smlouvy.
2. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem z výpovědních důvodů dle § 2288 ObčZ, výpovědní doba je tříměsíční. Pronajímatel je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby dle § 2291 ObčZ a požadovat odevzdání Bytu Nájemcem bez zbytečného odkladu.
 3. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem z důvodu dle ust. § 2287 ObčZ. Výpovědní doba je tříměsíční.
 4. Smluvní strany vylučují možnost obnovení nájmu po jeho skončení dle ust. § 2285 ObčZ, popř. § 2230 ObčZ.

XII.

Ostatní ujednání

1. Povinnosti Nájemce ujednané ohledně užívání bytu a společných částí domu jsou povinny dodržovat i osoby přítomné v bytě či domě odvozeně od Nájemce.
2. Písemnost lze druhé straně do její dispozice doručit kterýmkoli ze zákonem povolených způsobů. Písemnost odesílaná dle a v souvislosti s touto smlouvou se má v pochybnostech za doručenu třetího pracovního dne po jejím odeslání.
3. Smluvní strany prohlašují, že adresy uvedené v záhlaví této smlouvy jsou adresami kontaktními a doručovacími, když se strany zavazují v případě změny adresy kontaktní a doručovací neprodleně informovat druhou stranu.

XIII.

Závěrečná ustanovení

1. Jakékoliv změny nebo doplňky této smlouvy je možno provádět jen písemnou formou, nelze se dovolávat ústních ujednání.
2. Smlouva se vyhotovuje ve 2 stejnopisech, z nichž 1 vyhotovení obdrží Nájemce a 1 vyhotovení Pronajímatel.
3. Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu oběma smluvními stranami.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem jejího uveřejnění v registru smluv vedeným Ministerstvem vnitra jako jeho správcem (dále jen správce registru smluv). Povinnost uveřejnit smlouvu v registru smluv na sebe přebírá Pronajímatel. Pronajímatel odpovídá za řádné uveřejnění smlouvy, když smlouvu k uveřejnění zašle bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 30 dnů od uzavření smlouvy správcem registru smluv. Pronajímatel se zavazuje zaslat bez zbytečného odkladu po obdržení zprávy správce registru smluv, nejpozději však do 3 měsíců ode dne uzavření smlouvy Nájemci potvrzení správce registru smluv o uveřejnění smlouvy nebo zprávu, že smlouva uveřejněna nebyla včetně důvodu jejího neuveřejnění. Nebude-li tato smlouva uveřejněna v registru smluv do 3 (tří) měsíců ode dne jejího uzavření, s výjimkou smluv, kdy je možné provést opravu uveřejnění dle zákona, smlouva se od počátku ruší. Smluvní strany se pro případ zrušení smlouvy od počátku z důvodu neuveřejnění smlouvy v registru smluv uzavřít novou smlouvu se shodným obsahem a za shodných obchodních podmínek jako ve zrušené smlouvě, a to na výzvy kterékoli z nich do 30 dnů od podání výzvy. Nebude-li možné pro případ zrušení smlouvy od počátku z důvodu neuveřejnění smlouvy v registru smluv uzavřít novou smlouvu se shodným obsahem a za shodných obchodních podmínek jako ve zrušené smlouvě, smluvní strany se zavazují na výzvu kterékoli z nich přistoupit k narovnání smluvních vztahů tak, aby narovnáním dosáhly shodného obsahu práv a povinností a shodných obchodních podmínek jako ve zrušené smlouvě a o narovnání uzavřít písemnou dohodu, která bude zveřejněna v registru smluv.
5. Smluvní strany po přečtení prohlašují, že tuto smlouvu uzavírají ze své pravé, svobodné a vážné vůle, prostě jakéhokoli omylu, nikoli v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a na důkaz toho připojují vlastnoruční podpisy.

V Brně dne 4.8.2023

pronajímatel:

nájemce: