

Nájemní smlouva č. 165/2023

uzavřená dle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů,

mezi smluvními stranami:

Statutární město Brno, Městská část Brno – Nový Lískovec

se sídlem Dominikánské nám. 196/1, 602 00 Brno, IČ: 449 92 785

kontaktní adresa: Oblá 75a, 634 00 Brno

ID datové schránky: ixpbwsj

Tel.: + 420 547 428 910

e-mail: [REDACTED]

zastoupené Ing. Janou Drápalovou, starostkou Městské části Brno – Nový Lískovec,

Bankovní spojení: [REDACTED]

(dále jen „PRONAJÍMATEL“)

a

Česká republika - Nejvyšší státní zastupitelství

Se sídlem Brno, Jezuitská 585/4, 602 00

IČO: 49467352

ID datové schránky: 5smaetu

Tel.: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

Zastoupeným: JUDr. Igorem Střížem, Nejvyšším státním zástupcem

(dále jen „NÁJEMCE“)

I.

Předmět a doba trvání nájmu

1. Statutární město Brno je vlastníkem pozemku p. č. **2819**, o výměře 479 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je bytový dům č. p. **467**, na adrese **Koniklecová**, č. orient. **4**, v Brně – Novém Lískovci, zapsaného v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno – město, na LV č. 10001, pro obec Brno (dále jen „dům“).
2. Městská část Brno – Nový Lískovec je na základě obecně závazné vyhlášky města Brna č. 20/2001, kterou se vydává Statut města Brna, ve znění pozdějších vyhlášek (dále jen „Statut“), správcem shora popsaného bytového domu v k. ú. Nový Lískovec,

v zastoupení vlastníka Statutárního města Brna, s dispozičními právy a povinnostmi z tohoto vztahu vyplývajícími (dále jen „pronajímatel“).

3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci za nájemné do užívání *byt č. 45 standardní, počet místností 3+1, v IX. Podlaží, v domě č.p. 467, č.or. 4, na ulici Koniklecová, Brno.*

Přesný rozsah a vybavení bytu (inventář) je uveden ve Výpočtovém listě, který je nedílnou součástí a přílohou č. 1 této smlouvy. Nájemce je povinen Výpočtový list bytu podepsat.

Příslušenství bytu, které je umístěno mimo byt tvoří: sklepní kóje v I. NP bytového domu Koniklecová 467/4.

4. Pronajímatel přenechává nájemci výše uvedený byt včetně příslušenství do užívání, a to na dobu **neurčitou od 1.7.2023.**
5. Pronajímatel přenechává nájemci výše uvedený byt za účelem uspokojení bytové potřeby nájemce a jeho zaměstnanců.

II.

Nájemné

1. Výše nájemného je vyčíslena ve výpočtovém listu, který je přílohou této smlouvy. Nájemné je stanoveno v souladu s ustanovením § 2246 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.
2. Výše nájemného a záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu je uvedena ve výpočtovém listu. Nájemce se zavazuje hradit měsíčně nájemné a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu dle údajů ve výpočtovém listu.
3. Výše záloh na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu je sjednána dle údajů ve výpočtovém listu a předpisů účinných v době uzavření této smlouvy. Při změně okolností rozhodných pro stanovení výše záloh je pronajímatel oprávněn výši záloh 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 je oprávněn každoročně, nejdříve však v nejbližším kalendářním roce následujícím po účinnosti této smlouvy, vždy od měsíce následujícího po úředním oznámení roční míry inflace v předcházejícím kalendářním roce zvýšit nájemné o výši

inlace dle indexu růstu spotřebitelských cen (ISC) Českého statistického úřadu. 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 dle čl. II. bod 5. a záloh pronajímatel provede vždy doručením nového výpočtového listu nájemci. Nový výpočtový list se jeho doručením nájemci stává pro nájemce závazným. Nájemci bude zaslán nový výpočtový list ve 2 vyhotoveních, přičemž nájemce se zavazuje neprodleně 1 podepsané vyhotovení vrátit zpět pronajímateli. V případě, že nájemce nevrátí podepsaný jeden výtisk výpočtového listu pronajímateli zpět, je dohodnuta fikce doručení dnem, kdy byl pronajímatelem nový výpočtový list nájemci prokazatelně odeslán.
7. Pronajímatel je povinen provést jedenkrát ročně vyúčtování záloh na úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu, a to nejpozději do 30.4. následujícího kalendářního roku. Nájemce je oprávněn se k tomuto vyúčtování písemně vyjádřit nejdéle do 30 dnů po doručení tohoto vyúčtování. Přepjatky a nedoplatky z tohoto vyúčtování jsou splatné nejpozději do 31.8. kalendářního roku, ve kterém bylo vyúčtování provedeno. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že výše pokuty dle ust. § 13 odst. 2 zák. č. 67/2013 Sb., o poskytování plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, činí 5 Kč za každý započatý den prodlení.
8. Nájemce souhlasí s tím, že případné přepjatky 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.
10. Nájemce se zavazuje platit nájemné a zálohy na úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu bezhotovostně, např. prostřednictvím Soustředěného inkasa plateb obyvatelstva (SIPO).

III.

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 převzetí bytu. Nájemce je povinen Protokol o převzetí bytu podepsat nejpozději v den převzetí bytu do užívání.
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 užívat byt k bydlení a 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. Péčí řádného hospodáře se rozumí také uzavření a dodržování smluv s dodavateli energií (elektřina, plyn). Porušení těchto povinností se považuje za zvlášť závažné porušení povinností nájemce.
 5. Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě, zejména zápachem nebo hlukem. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.
 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 je oprávněn bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele dát byt do podnájmu zaměstnancům nájemce spolu s jejich rodinnými příslušníky.
 8. Nájemce je povinen oznámit písemně bez zbytečného odkladu pronajímateli změny v počtu osob, jménech, příjmeních a datech narození osob v bytě. Neučiní-li to nájemce ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě 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. Porušení této podmínky se považuje za hrubé porušení nájemní smlouvy.
 10. Nájemce není oprávněn provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez písemného souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. Porušení se považuje za hrubé porušení povinnosti nájemce.
 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. Porušení této povinnosti se považuje za zvláště závažné porušení povinnosti nájemce.

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

IV.

Zánik nájmu bytu

1. Zánik nájmu bytu:
 - 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., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

V.

Řešení sporů

1. V případě, že mezi pronajímatelem a nájemcem vznikne jakýkoli majetkový spor z této smlouvy, včetně případného sporu o vyklizení, zavazují se jej řešit především dohodou.
2. Pokud se 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.
3. 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@sduzenirozhodcu.cz nebo do datové schránky, identifikátor: 9pjf8cu.

4. 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.
5. Odměna rozhodce je splatná ke dni podání žaloby a činí 3 % z hodnoty předmětu sporu, minimálně však 2.000 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.
6. 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.

VI.

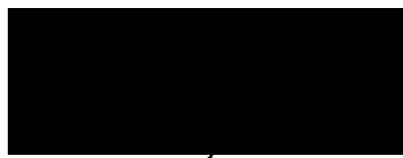
Závěrečná ustanovení

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 podpisem smluvních stran a účinnosti od 1.7.2023.
4. Nájemní smlouva se vyhotovuje ve 4 stejnopisech, z nichž 3 obdrží pronajímatel a 1 nájemce.

Přílohou této smlouvy je:

- Výpočtový list
- Protokol o převzetí bytu

V Brně dne 22. 06. 2023



Nájemce



Pronajímatel

**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 – Nový Lískovec projednáno a schváleno na zasedání č. 8/2023 RMČ Brno – Nový Lískovec konané dne 7.6.2023 usnesením č. 5 k).