

## Nájemní smlouva

uzavřená podle ust. § 2201 a násl. zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen občanský zákoník) mezi

**Pronajímatel:** Statutární město Brno, městská část Brno-střed  
**zastoupený:** Ing. Arch. Vojtěchem Menclem, starostou MČ Brno-střed  
**sídlo:** Dominikánská 2, 601 69 Brno  
**IČO:** 44992785  
**číslo účtu:** 43-8044220247/0100 (všechny platby s výjimkou platby jistoty)  
**číslo účtu:** 115-9625060207/0100 (platba jistoty)  
**zastoupený:** Správou nemovitostí městské části Brno-střed, o.s.  
**sídlo:** Dominikánská ul. 2, 601 69 Brno  
Na základě plné moci ze dne 30.10.2019 je k podpisu nájemní smlouvy oprávněna Andrea Brožová, vedoucí ekonomického oddělení Správy nemovitostí městské části Brno-střed, organizační složky (dále jen pronajímatel)

a

**Nájemcem:** Ústavní soud  
**zastoupeným:** ██████████ ředitelem sekce soudní správy  
**sídlo:** Joštova 625/8, Brno-město, 602 00 Brno  
**IČO:** 48513687  
(dále jen nájemce)

### I.

#### Předmět a účel nájmu

1. Předmětem nájmu je byt č. **26**, sestávající se ze 2 pokojů, kuchyně a příslušenství, situovaný v 7. nadzemním podlaží domu č. p. **595** v Brně na ulici **Nádražní**, č. or. **4**, jehož vlastníkem je Statutární město Brno.
2. Přesná výměra, rozsah vybavení a zařízení bytu, výše nájemného a úhrad za plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby (zálohy na ně), jsou uvedeny ve výpočtovém listu tvořícím součást této smlouvy (dále jen výpočtový list). Stav bytu, vybavení a příslušenství bytu jsou podrobně uvedeny v Protokolu o předání a převzetí bytu. Nájemce prohlašuje, že znal stav bytu již při uzavření smlouvy, popř. že byl pronajímatelem včas a řádně vyzván k prohlídce bytu. Dnem vzniku nájmu je nájemci současně zpřístupněn byt.
3. Pronajímatel přenechává na základě této smlouvy nájemci výše popsany byt do nájmu - **na dobu určitou 1 rok. s účinností od 01.10.2023** (den vzniku nájmu)

na základě souhlasu vydaného: MČ BS č.j.: MCBS/2023/0106274/PELM

způsob nabytí: přidělení bytu mimo režim pravidel pronájmu bytů v domech majetku statutárního města Brno

4. Pronajímatel souhlasí s tím, že nájemce poskytne předmětný byt do podnájmu pouze soudcům Ústavního soudu, a to za účelem bydlení.  
Podnájemní smlouva bude uzavřena mezi nájemcem na straně jedné a podnájemcem, popř. podnájemci na straně druhé.

### II.

#### Nájemné a úhrada za plnění spojená s užíváním bytu

1. Výše nájemného je stanovena dohodou a činí **183,16 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc** s tím, že nájemné bude každoročně k 01.07. zvyšováno pronajímatelem o míru inflace vyjádřenou přírůstkem indexu spotřebitelských cen oznámenou ČSÚ za předchozí kalendářní rok.

2. Strany si ujednaly, že pronajímatel zajistí nezbytná plnění spojená s užíváním bytu nebo s ním související služby (dále jen služby), tak jak jsou uvedeny ve výpočtovém listu. Povinnost pronajímatele zajistit nezbytné služby (např. dodávka vody, dodávka tepla) se neuplatní po tu dobu, kdy jsou např. vodoinstalace a rozvody tepla v bytě v nefunkčním stavu z důvodu na straně nájemce.
3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli nájemné a zálohy na úhrady služeb tak, jak je stanoví výpočtový list, vždy do konce měsíce, za který platí nájemné. Za den zaplacení se považuje den připsání platby na účet pronajímatele, popř. den složení platby na pokladně. Nezaplatí-li nájemce nájemné a zálohy na úhrady služeb ve stanoveném termínu, je povinen zaplatit pronajímateli zákonný úrok z prodlení.
4. Při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro stanovení výše záloh na úhrady za služby může pronajímatel přiměřeně upravit i výši příslušných záloh na úhrady počínaje měsícem, který následuje po vzniku důvodu pro změnu. Změnu výše záloh na úhrady oznámí pronajímatel nájemci písemně. Nesouhlasí-li nájemce s oznámenou změnou, může do 15 dnů ode dne doručení sdělit pronajímateli své námítky. Jinak se má za to, že se změnou souhlasí.
5. Úhrady za služby je nájemce povinen platit zálohově (tak jak stanoví výpočtový list) a pronajímatel je povinen tyto zálohy nájemci vyúčtovat.
6. Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré skutečnosti rozhodné pro stanovení nájemného a záloh na úhrady služeb (např. změny v počtu osob, které žijí v bytě), a to do 7 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení a data narození těchto osob.

Nesplní-li nájemce tuto povinnost oznámení přijetí nové osoby do bytu ani do dvou měsíců, může to být důvodem výpovědi z nájmu bytu. Celkový počet osob bydlících v bytě však vždy musí být přiměřený jeho velikosti tak, aby neporušoval hygienické podmínky.

7. Smluvní strany se dohodly na tom, že řádnost veškerých plateb nájemce dle této smlouvy bude zajištěna složením jistoty ve výši **36.888,- Kč** (*pro vysvětlení: dvojnásobek měsíčního nájemného stanoveného pro první celý kalendářní měsíc bez případných slev či snížení*), a to na účet pronajímatele, kde bude úročena dle běžných bankovních podmínek banky, která vede depozitní účet se složenou jistotou, s čímž nájemce souhlasí. Jistota musí být/byla zaplacená před podpisem této smlouvy na účet pronajímatele. V případě prodlení nájemce s platbami nájemného, služeb a ostatních dlužných částek dle této smlouvy, včetně nákladů na uvedení předmětu nájmu do původního stavu, či jakýchkoliv škod způsobených nájemcem, je pronajímatel oprávněn použít složenou jistotu, včetně případně přirostlých úroků, na úhradu tohoto dluhu, a to včetně příslušenství, sankcí či souvisejících nákladů, a to v pořadí plnění pohledávek dle svého vlastního výběru. V tomto případě je nájemce povinen jistotu doplnit na původní výši nejpozději do 3 dnů po doručení oznámení pronajímatele o čerpání jistoty. Jistota bude dle dohody nájemci vrácena po skončení nájemního vztahu a řádném protokolárním předání vyklizeného předmětu nájmu, a to včetně úroku ve výši, která představuje zhodnocení připsané bankovním ústavem, u kterého je, popř. byl veden depozitní účet s vloženou jistotou. Pro případ, že mezi shora uvedenými smluvními stranami bude v budoucnu uzavírána navazující nájemní smlouva na další užívání předmětu nájmu, smluvní strany si sjednávají, že jistota včetně přirostlého úroku bude převedena k této navazující nájemní smlouvě, s tím, že nájemce jistotu případně doplní do výše dle ujednání navazující nájemní smlouvy.

### III.

#### Povinnosti nájemce

1. Nájemce se zavazuje používat byt pouze za účelem jeho podnajíání k bydlení, a to pouze osobám uvedeným v čl. I., odst. 4. této smlouvy (tj. soudcům Ústavního soudu).
2. Kopii podnájemní smlouvy je nájemce povinen zaslat do 7 dnů od jejího uzavření pronajímateli a zároveň i správci domu, a to s uvedením identifikace osob (jména, příjmení a data narození), které budou byt užívat. Případnou změnu je nájemce povinen v téže lhůtě ohlásit správci domu.
3. Nájemce bere na vědomí, že uzavřením podnájemní smlouvy mezi nájemcem a podnájemcem (podnájemci), nevzniká podnájemci (podnájemcům) nárok na další řešení bytové situace ze strany pronajímatele, a to ani následným přidělením obecního bytu.

4. Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad. V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil, nájemce nemůže žádat vyrovnání, i kdyby se změnami hodnota bytu zvýšila.
5. Nájemce se zavazuje provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy související s užíváním bytu, a to v souladu s právní úpravou stanovenou nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů.
6. Nájemce je povinen na vyzvání umožnit pronajímateli vstup do bytu za účelem provedení kontroly užívání bytu a provedení oprav. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení.

#### IV.

##### Zánik nájmu

1. Nájem bytu specifikovaného v čl. I této smlouvy skončí:
  - a) Písemnou dohodou pronajímatele a nájemce.
  - b) Výpovědí ze strany pronajímatele ve tříměsíční výpovědní době, (která počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně) a to z těchto důvodů:
    - poruší-li nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu (např. poškozují-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem; způsobují-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí; užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno; nesplní-li nájemce povinnost oznámit ubytování nové osoby do bytu ani do dvou měsíců)
    - 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
    - je-li tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.
  - c) Výpovědí ze strany nájemce ve tříměsíční výpovědní době, (která počne běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď došla druhé straně) a to bez udání důvodu.
  - d) Uplynutím doby určité.

Smluvní strany si sjednaly odlišně od ustanovení § 2230 občanského zákoníku toto: Užívá-li nájemce byt i po uplynutí nájemní doby a pronajímatel ho do jednoho měsíce nevyzve, aby mu byt odevzdal, **neplatí to**, že nájemní smlouva byla znovu uzavřena za podmínek ujednaných původně. Nájem bytu se tedy neobnovuje a skončí uplynutím nájemní doby.
2. Porušuje-li strana zvláště závažným způsobem své povinnosti, a tím působí značnou újmu druhé straně, má dotčená strana právo vypovědět nájem bez výpovědní doby. Nájemce porušuje povinnost zvláště závažným způsobem, zejména nezaplatí-li nájemné a zálohy na úhrady služeb ani do splatnosti příštího nájemného a záloh na úhrady služeb; užívá-li nájemce předmět nájmu takovým způsobem, že se opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo že hrozí zničení předmětu nájmu.
3. Stane-li se věc nepoužitelnou k ujednanému účelu, a to z důvodů, které nejsou na straně nájemce, má nájemce právo nájem vypovědět bez výpovědní doby.
4. V den skončení nájmu je nájemce povinen byt vyklidit a vyklizený jej předat pronajímateli se vším vybavením a zařízením ve stavu, v jakém jej převzal s přihlédnutím k opotřebení obvyklému při řádném užívání a údržbě. V opačném případě má pronajímatel právo na úhradu částek vypočítaných analogicky podle běžného nájemného a úhrad za služby (včetně jejich vyúčtování). O předání bytu musí být pořízen Protokol o předání a převzetí bytu. Byt je odevzdán, obdrží-li pronajímatel klíče a jinak mu nic nebrání v přístupu do bytu a v jeho užívání.

#### V.

##### Doložka schválení dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích

Uzavření této smlouvy bylo schváleno RMČ Brno střed dne 12.06.2023, usnesením RMČ/2023/28/33.

## VI.

### **Doložka uveřejnění, informační doložka**

1. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně jejích případných změn a dodatků, bude uveřejněna podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), v registru smluv, vyjma údajů, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje a obchodní tajemství.
2. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato smlouva, včetně jejích případných změn, bude zveřejněna na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), vyjma informací uvedených v § 7 - § 11 zákona. Veškeré údaje, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje, obchodní tajemství aj. budou anonymizovány.

## VII.

### **Čestné prohlášení**

Nájemce podpisem této smlouvy prohlašuje, že má vyrovnané závazky vůči statutárnímu městu Brnu, městským částem statutárního města Brna, organizacím zřízeným statutárním městem Brnem nebo některou z jeho městských částí včetně těch organizací, ve kterých má statutární město Brno nebo některá z jeho městských částí podíl.

## VIII.

### **Závěrečná ustanovení**

1. Pronajímatel a nájemce se dohodli, že je nájemce povinen nejpozději 3 měsíce před skončením doby určité, na kterou byl nájem bytu sjednán, požádat písemně pronajímatele o prodloužení nájemního vztahu. V případě, že tak nájemce neučiní, bude mít pronajímatel za to, že nájemce nemá o pokračování v nájemním vztahu zájem.
2. Pokud v této smlouvě není ujednáno jinak, řídí se práva a povinnosti nájemce a pronajímatele, vyplývající z nájemního vztahu založeného touto smlouvou, příslušnými ustanoveními § 2201 a násl. občanského zákoníku.
3. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech stejnopisech, z nichž nájemce obdrží jeden a pronajímatel tři. Všechny čtyři stejnopisy mají platnost originálu. Změny a doplňky této smlouvy lze sjednat pouze písemnou dohodou smluvních stran.
4. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem vzniku nájmu ve smyslu ust. čl. I., odst. 3 této smlouvy.
5. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena podle jejich pravé a svobodné a omyluprosté vůle, nikoliv při hrubém nepoměru vzájemných plnění, po vzájemném projednání a poté, co nájemce měl dostatečnou možnost získat kvalifikovanou právní pomoc. Žádná ze smluvních stran se necítí být v tomto vztahu slabší smluvní stranou a ani se tohoto postavení nedovolává. Na důkaz souhlasu s celým obsahem této smlouvy ji smluvní strany stvrzují svými podpisy.

V Brně dne:

V Brně dne: 13.09.2023

.....  
Nájemce

.....  
Pronajímatel