

Nájemní smlouva na dobu určitou

uzavřená dle ustanovení § 2235 a násl.
zákona č. 89/2012 sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“)

Smluvní strany:

Město Kuřim

se sídlem Jungmannova 968/75, 664 34 Kuřim
IČ: 00281964
DIČ: CZ00281964
zastoupené starostou Mgr. Ing. Dragem Sukalovským
IDS: 5dhubq2
(dále jen „Pronajímatel“)

a

Krajské ředitelství policie Jihomoravského kraje

se sídlem Kounicova 687/24, 611 32 Brno
IČ: 75151499
DIČ: CZ75151499
zastoupené [REDACTED]
IDS: jydai6g
(dále jen „Nájemce“)

uzavřely níže uvedeného dne, měsíce a roku dle ustanovení § 2235 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) tuto nájemní smlouvu (dále jen „smlouva“):

Článek I. Úvodní ustanovení

- 1.1. Pronajímatel prohlašuje, že je výlučným vlastníkem bytové jednotky č. **1123/7** umístěné v podkroví bytového domu č. p. **1122, 1123, 1124**, který je součástí pozemku parc. č. 2138/3 o výměře 506 m², v katastrálním území a obci Kuřim, na ulici **Bezručova čtvrt'**, a to včetně jejího příslušenství, součástí a vybavení (dále jen „byt“).

Článek II. Předmět nájmu

- 2.1. Pronajímatel přenechává Nájemci za účelem zajištění bytových potřeb jeho zaměstnanců a členů jejich domácnosti do užívání byt dle bodu 1.1. smlouvy o dispozici **2+1** o celkové výměře **53,90 m²**, a to za podmínek v této smlouvě dále sjednaných.
- 2.2. Byt sestává z kuchyně, dvou pokojů, předsíně, WC, koupelny a sklepa. Výměra podlahové plochy je uvedena v Příloze č. 1 této smlouvy.
- 2.3. Byt, včetně jeho vybavení, je Nájemci předáván ve stavu způsobilém k nastěhování a obývání.
- 2.4. Nájemce je oprávněn užívat byt pouze k bytovým účelům (zajištění základní lidské potřeby bydlení).
- 2.5. Pronajímatel touto smlouvou přenechává Nájemci do užívání byt za podmínek dohodnutých níže v této smlouvě a Nájemce se zavazuje užívat byt pouze ke sjednanému účelu (v souladu s touto smlouvou) a platit řádně a včas nájemné.
- 2.6. Nájemce a osoby, které s Nájemcem žijí ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

- 2.7. O předání bytu sepíše smluvní strany předávací protokol, ve kterém budou uvedeny případné zjevné vady bytu nebo další skutečnosti o stavu bytu.
- 2.8. Nájemce je oprávněn přenechat byt do podnájmu podnájemci z řad příslušníků nebo zaměstnanců Obvodního oddělení PČR Kuřim.

Článek III. Nájemné

- 3.1. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli prostřednictvím podnájemce za užívání bytu nájemné ve výši **136,00 Kč/m²/měs.** (slovy: jednošestdesát korun českých za jeden metr čtvereční a měsíc), tj. **7.038,00 Kč měsíčně** (slovy: sedmtisícšestdesát korun českých) v souladu s usnesením Rady města Kuřimi č. R/2023/0273 ze dne 19. 07. 2023. V nájemném není zahrnuta úplata za služby poskytované spolu s užíváním bytu, přičemž záloha na ně je rozepsaná a stanovena v Příloze č. 1 této smlouvy (výpočtový list). Nájemce je oprávněn povinnost platby nájemného a úhrad za služby přenést na podnájemce.
- 3.2. Strany si dohodly, že při zvyšování nájmu budou postupovat v souladu s § 2249 občanského zákoníku.
- 3.3. Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného po dobu, po kterou Pronajímatel i přes upozornění Nájemce neodstraní v bytě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jeho užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má Nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu podstatně zhoršilo. Jestliže Nájemce Pronajímatele na závadu či vadné poskytování plnění spojeného s užíváním bytu písemně neupozorní, právo na slevu z nájemného nevznikne.
- 3.4. Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu se uplatňují bez zbytečného odkladu u Pronajímatele, a to písemně. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad, nebo obnovení řádného poskytování plnění spojených s užíváním bytu.

Článek IV. Platební podmínky

- 4.1. Nájemné je splatné měsíčně, a to vždy nejpozději k poslednímu dni kalendářního měsíce, za který se nájemné platí.
- 4.2. Nájemné se platí na účet správce bytu. Za den úhrady nájemného se považuje den připsání nájemného na účet Správce bytu. **Číslo účtu: 6980760247/0100.**
- 4.3. Správcem bytu je Správa bytů Kuřim, s.r.o., se sídlem Jungmannova 950, Kuřim, IČ 25585053, tel. 775 669 223 (dále jen „Správce“).
- 4.4. Výše úroku z prodlení se řídí nařízením vlády č. 351/2013 Sb., o výši úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, ve znění pozdějších předpisů.

Článek V. Ostatní práva a povinnosti

- 5.1. Nájemce se zavazuje o byt pečovat, udržovat jej v řádném a čistém stavu, chránit jej před škodou a zabezpečovat vlastním nákladem jeho drobné opravy a běžnou údržbu. Nájemce je povinen zachovávat čistotu ve společných prostorách domu a bezprostředním okolí domu.
- 5.2. Pronajímatel je povinen předat Nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit Nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.
- 5.3. Nájemce je povinen bez zbytečného odkladu oznámit Pronajímateli (prostřednictvím Správce bytu dle bodu 4.3. této smlouvy) potřebu oprav nad rámec běžné údržby a umožnit mu provedení těchto

oprav. Drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou provádí a hradí Nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu je upraven Nařízením vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů (Příloha č. 2 této smlouvy).

- 5.4. Zjistí-li Nájemce v bytě poškození nebo vadu, které je třeba bez prodlení odstranit, oznámí to ihned Pronajímateli (Správci bytu); jinou vadu nebo poškození, které brání obvyklému bydlení, oznámí Pronajímateli bez zbytečného odkladu. Nájemce učiní podle svých možností to, co lze očekávat, aby poškozením nebo vadou, které je třeba bez prodlení odstranit, nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které Nájemce odpovídá. Nesplní-li Pronajímatel svoji povinnost odstranit závady a překážky nebránící obvyklému bydlení, nebo jimiž je výkon práva nájmu ohrožen, má Nájemce právo po předchozím upozornění Pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Toto právo musí uplatnit u Pronajímatele bez zbytečného odkladu; právo zanikne, nebylo-li uplatněno do jednoho měsíce od odstranění závad. Neoznámí-li Nájemce Pronajímateli poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu poté, co je měl a mohl při řádné péči zjistit, nemá právo na náhradu nákladů; odstraní-li poškození nebo vadu sám, nemá právo ani na slevu z nájemného.
- 5.5. Nájemce není oprávněn provádět v bytě stavební úpravy ani jiné podstatné změny bez písemného souhlasu Pronajímatele, a to ani na svůj náklad.
- 5.6. Nájemce se zavazuje dodržovat po dobu nájmu pravidla obvyklá pro chování v domě a pokyny Pronajímatele pro zachování náležitého pořádku obvyklého podle místních poměrů.
- 5.7. Pronajímatel je oprávněn vstupovat do bytu; nebude-li hrozit nebezpečí z prodlení, bude vstup Nájemci oznámen s dostatečným časovým předstihem.
- 5.8. Nájemci byl usnesením Rady města Kuřimi č. R/2023/0274 ze dne 19. 07. 2023 udělen souhlas s podnájemem bytu, a to výhradně jeho zaměstnancům a rodinným příslušníkům zaměstnanců.
- 5.9. Nájemce, resp. podnájemce má právo přijímat ve své domácnosti kohokoli. Přijme-li Nájemce či podnájemce nového člena své domácnosti, oznámí zvýšení počtu osob žijících v bytě bez zbytečného odkladu Pronajímateli; neučiní-li to Nájemce či podnájemce ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost.
- 5.10. Nájemce se zavazuje zajistit prostřednictvím podnájemce přepis odběrného místa elektrické energie u dodavatele komodity, se kterým má uzavřenou smlouvu Pronajímatel.

Článek VI. Služby poskytované s nájmem

- 6.1. Pronajímatel se zavazuje zajistit Nájemci prostřednictvím dodavatelů v souvislosti s užíváním bytu následující služby: viz Příloha č. 1 této smlouvy. Nájemce se zavazuje hradit Pronajímateli náklady spojené s poskytováním uvedených služeb. Nájemce je oprávněn tuto povinnost přenést na podnájemce.
- 6.2. Nájemce se zavazuje platit Pronajímateli zálohy na úplatu za služby uvedené výše, a to v měsíčním intervalu, ve výši, jež je při podpisu této smlouvy Správcem stanovena v Příloze č. 1 této smlouvy.
- 6.3. Záloha na služby je splatná společně s nájemným, tj. ve stejný den a na stejný účet.
- 6.4. Pronajímatel je oprávněn prostřednictvím Správce jednostranně stanovit Nájemci novou výši záloh na služby, a to s ohledem na jím odebrané služby v uplynulém období tak, aby výše záloh odpovídala přibližnému měsíčnímu odběru služeb Nájemce dle uplynulého období; obdobně tak může učinit při změně cenových předpisů nebo okolností rozhodných pro určení výše plateb za užívání bytu nebo ceny odebíraných služeb. Změna výše záloh je účinná od 1. dne měsíce následujícího po měsíci, v němž bylo oznámení o zvýšení záloh doručeno Nájemci. S takovým způsobem stanovení záloh Nájemce souhlasí.
- 6.5. Vyúčtování záloh na služby provede Správce za zúčtovací období, kterým je kalendářní rok, a to v zákonem stanovených termínech.

Článek VII. Doba trvání a ukončení smlouvy

- 7.1. Smlouva se uzavírá **na dobu určitou**, a to **od 01. 12. 2023 do 31. 10. 2033**.
- 7.2. Nájemní vztah založený touto smlouvou skončí uplynutím doby, na kterou je sjednán. Nájemní vztah může skončit kdykoli, jestliže se na tom strany dohodnou. Dalším způsobem, kterým lze smlouvu ukončit, je výpověď.
- 7.3. Nájemce i Pronajímatel jsou oprávněni tuto smlouvu vypovědět v situacích, způsobem a z důvodů stanovených v zákoně. Výpověď nájmu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhé straně, leda by šlo o výpověď bez výpovědní doby.
- 7.4. Nájemce hrubě poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu, jestliže
 - a) dá byt nebo jeho část do podnájmu či k bezplatnému užívání třetí osobě, aniž by obdržel předchozí písemný souhlas Pronajímatele,
 - b) provede stavební úpravy nebo jiné podstatné změny bez souhlasu Pronajímatele,
 - c) neoznámí Pronajímateli potřebu oprav nad rámec běžné údržby a neumožní mu provedení těchto oprav, v důsledku čehož vznikne na majetku Pronajímatele či třetích osob škoda ve výši desetinásobku měsíčního nájemného,
 - d) Nájemcem chovaná zvířata nebo jiné organismy budou opakovaně závažným způsobem obtěžovat ostatní obyvatele domu nebo Nájemce opakovaně neodstraní případné znečištění domu způsobené jím chovaným zvířetem a i přes upozornění nesjedná nápravu.
- 7.5. Nájemce poruší svoji povinnost vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem zejména, jestliže nezaplatil nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců.

Článek VIII. Vrácení bytu

- 8.1. Nájemce je povinen nejpozději dnem ukončení nájemního vztahu na své náklady byt vyklidit, odstranit veškerá zařízení a příslušenství, která v bytě nainstaloval, a předat Pronajímateli byt ve stavu, v jakém jej od něho převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebením. Došlo-li k poškození či nadměrnému opotřebením bytu či jeho vybavením, odpovídá Nájemce za škodu jím takto způsobenou či způsobenou osobami, kterým do bytu, byt' z nevědomé nedbalosti, umožnil přístup. Nájemce je povinen předat byt vymalovaný bílou barvou, nedohodnou-li se strany jinak.
- 8.2. Pro případ prodloužení Nájemce s vyklizením či předáním bytu po skončení smluvního vztahu má Pronajímatel právo kdykoli byt na náklady Nájemce sám vyklidit, s čímž Nájemce výslovně souhlasí.
- 8.3. Smluvní strany se dohodly, že nevyzvedne-li si Nájemce věci, které zanechal v bytě ani do 30 (třiceti) dnů od skončení nájmu, je Pronajímatel oprávněn tyto věci vhodným způsobem zcizit a z výtěžku uspokojit své pohledávky za Nájemcem. Případný peněžní přebytek zašle Pronajímatel Nájemci na účet Nájemcem sdělený.
- 8.4. Drobné opravy a náklady spojené s běžnou údržbou bytu, jejichž potřeba vznikla do doby skončení nájmu, zajistí Nájemce nejpozději k termínu předání bytu (skončení nájmu). Pokud tak Nájemce neučiní, zajistí potřebné opravy a běžnou údržbu na náklad Nájemce Pronajímatel. S tímto Nájemce vyslovuje souhlas.
- 8.5. Smluvní strany se dohodly, že pro jejich vztah neplatí § 2285 občanského zákoníku.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

- 9.1. Nájemci byl tento byt přidělen ve smyslu čl. 9 odst. 1) Pravidel města Kuřimi o volných bytech v majetku města č. P1/2016/ZM. Uzavření této smlouvy bylo schváleno usnesením Rady města Kuřimi č. R/2023/0273 ze dne 19. 07. 2023.

- 9.2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu druhou smluvní stranou s účinností od 01. 12. 2023.
- 9.3. Tuto smlouvu je možno měnit či doplňovat jen písemnými dodatky.
- 9.4. Tato smlouva se vyhotovuje ve třech stejnopisech, z nichž jeden obdrží Nájemce a dva Pronajímatel.
- 9.5. Smluvní strany prohlašují, že smlouva byla sepsána podle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoliv v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Smluvní strany se před podpisem této smlouvy seznámily s jejím obsahem a bez výhrad s ním souhlasí, což stvrzují vlastnoručními podpisy.
- 9.6. V případě, že některé ustanovení této smlouvy je nebo se stane neplatné či neúčinné, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy platná a účinná. Smluvní strany se zavazují nahradit neplatné či neúčinné ustanovení této smlouvy ustanovením jiným, platným a účinným, které svým obsahem a smyslem odpovídá nejlépe obsahu a smyslu ustanovení původního.
- 9.7. Tato smlouva, její výklad a otázky v ní neupravené se řídí českým právem. Není-li touto smlouvou upraveno jinak, použijí se dispozitivní ustanovení NOZ; to platí i tam, kde smlouva upravuje některá práva či povinnosti jen částečně.

V Kuřimi dne

V Kuřimi dne

Pronajímatel:

Nájemce:

.....
Mgr. Ing. Drago Sukalovský
starosta města

.....
[Redacted signature]